



НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ

УПРАВЛІННЯ СПРАВАМИ

01601, Київ-30, Володимирська, 54
Тел. 235-00-24, тел/факс 234-32-43

22.11.2012 р.
№ 16/699-21-177

**Керівникам установ, організацій та
підприємств НАН України**

*Щодо продовження договорів
оренди на 2013 рік*

На численні запити організацій НАН України щодо умов продовження договорів оренди майна НАН України на 2013 рік Управління справами НАН України інформує про наступне.

Частиною 4 ст. 284 Господарського кодексу України встановлено місячний строк, протягом якого орендодавець або орендар можуть заявити про припинення або зміну умов договору оренди після строку його дії. Таку заяву заінтересована сторона може також подати і до закінчення цього строку.

Таким чином, орендар, який має бажання продовжити термін дії договору оренди державного майна, строк дії якого закінчується, за умови відсутності заборгованостей по орендним та іншим обов'язковим платежам та належного виконання своїх обов'язків за договором оренди, повинен повідомити орендодавця про свій намір не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди.

Відповідно до ч.2. ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та п. 10.4 типового договору оренди майна НАН України, у разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною Договору.

Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб балансоутримувача (або НАН України).

Щодо переважного права орендаря, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, необхідно зазначити, що орендар може скористатись цим правом не автоматично, а за наявності наступних умов:

1. Якщо він належно виконував свої обов'язки за договором оренди, тобто своєчасно сплачував орендну плату, утримував майно в належному стані, не допускаючи його погіршення, та сумлінно виконував інші обов'язки, передбачені договором;

2. Якщо орендодавець має намір надалі здавати майно в оренду (за умови відсутності попередження органу управління про необхідність такого майна для його потреб);

3. Якщо орендар погоджується укласти договір оренди на новий строк на умовах, які пропонуються іншим претендентам, із дотриманням процедури передачі майна в оренду, визначеної діючим законодавством;

4. Якщо орендар повідомить орендодавця про свій намір укласти договір оренди на новий строк. Таке повідомлення орендар повинен зробити до спливу строку договору оренди в строк, установлений договором. Якщо ж такий строк договором не визначений, повідомлення повинно бути зроблено в розумний строк, під яким розуміється строк, необхідний для обговорення орендодавцем та орендарем усіх умов нового договору оренди, отримання в НАН України дозволу та погодження умов договору оренди, проходження процедури визначення орендаря (у тому числі й на умовах конкурсу) та підписання необхідних документів.

Додатково інформуємо, що норма ч.3. ст.17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» надає орендарю лише право вимагати укладення з ним договору оренди на новий строк, але не зобов'язує орендодавця укладати новий договір на тих самих умовах, на яких був укладений попередній договір.

Нові умови можуть бути більш або менш вигідними для орендаря, проте вони не мають бути гіршими за умови, що пропонуються орендодавцем для інших осіб.

У випадку недосягнення домовленості сторін щодо плати за користування майном та інших умов договору переважне право на укладення договору у орендаря припиняється (ст.777 Цивільного кодексу України).

Звертаємо Вашу увагу, що договори оренди, укладені до моменту затвердження нової типової форми договору оренди майна НАН України - 16.03.2012, повинні бути переукладені за формою, затвердженою постановою Бюро Президії НАН України від 16.03.2012 № 56. Для цього необхідно укласти додаткову угоду про внесення змін до договору оренди шляхом викладення його в новій редакції.

Договори про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю укладаються обов'язково, окремо від договору оренди.

Відповідно до абзацу 2 п.2. Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 №629, у разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження договору оренди необхідно обов'язково провести нову оцінку об'єкта оренди.

Враховуючи вищевикладене, просимо до 20.12.2012 надати до Управління справами НАН України наступні документи:

1. Копії додаткових угод до договорів оренди;
2. Інформацію про орендарів;
3. Копії договорів страхування та копії платіжних доручень про сплату страхових внесків.

Керуючий справами НАН України



М. В. Сидоренко