

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Бюро Президії НАН України
від 08.07.2022 № 191

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок розміщення організацій НАН України
(їх структурних підрозділів) в будівлях та окремих нежитлових
приміщеннях НАН України

1. Загальні положення

1.1. Це Положення спрямовано на забезпечення реалізації визначених чинним законодавством України повноважень Національної академії наук України (далі – НАН України) щодо управління об'єктами майнового комплексу НАН України з метою ефективного використання та розпорядження цими об'єктами для задоволення державних та суспільних потреб, зокрема для забезпечення належних умов здійснення установами, організаціями та підприємствами, що перебувають у віданні Національної академії наук України (далі – організації НАН України), статутної діяльності.

1.2. Положення регулює правові та організаційні відносини, пов'язані з порядком прийняття рішення НАН України про розміщення організацій НАН України, їх структурних підрозділів в будівлях, окремих нежитлових приміщеннях тощо НАН України, які обліковуються на балансі інших організацій НАН України, укладення договору про відшкодування розміщеною організацією НАН України витрат балансоутримувачу на утримання нерухомого майна, наданого для розміщення; припинення договору; контроль за використанням нерухомого майна НАН України, наданого для розміщення, та звітування балансоутримувачем перед НАН України щодо фактичного стану використання наданого для розміщення нерухомого майна та заборгованості за договорами про відшкодування розміщеними організаціями НАН України витрат балансоутримувачу на утримання нерухомого майна, наданого для розміщення.

1.3. Положення розроблено на підставі Цивільного та Господарського кодексів України, законів України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу», «Про управління об'єктами державної власності», Статуту НАН України та інших нормативно-правових актів.

1.4. Дія цього Положення поширюється на всі організації НАН України.

1.5. У цьому Положенні терміни вживаються у такому значенні:

- балансоутримувач – організація НАН України, на балансі якої обліковується нерухоме майно НАН України;
- користувач – організація НАН України, яка розміщена або структурні підрозділи якої розміщено в будівлях та окремих нежитлових приміщеннях НАН України, що обліковуються на балансі інших організацій НАН України;
- нерухоме майно НАН України – державне нерухоме майно (будівлі, адміністративні будинки, інженерні споруди, окремі нежитлові приміщення), що входить до складу майнового комплексу НАН України та обліковується на балансах НАН України або її організацій;
- організація НАН України – установа, організація, підприємство, що перебувають у віданні НАН України.

2. Прийняття рішення НАН України про розміщення організації НАН України, її структурних підрозділів

2.1. Розміщення організації НАН України, її структурних підрозділів здійснюється з урахуванням необхідності ефективного використання нерухомого майна НАН України, забезпечення належної його експлуатації та збереження й забезпечення належних умов здійснення організацією НАН України статутної діяльності.

2.2. Розміщення організації НАН України, її структурних підрозділів в будівлях, окремих нежитлових приміщеннях тощо здійснюється на підставі рішення НАН України, підготовку якого забезпечує Управління справами НАН України.

2.3. При створенні нової організації НАН України або припинення шляхом реорганізації існуючої їх розміщення визначається в рішенні НАН України про її створення/припинення.

2.4. Ініціатором прийняття рішення НАН України про розміщення є організація НАН України, якій необхідні приміщення для її розміщення або розміщення її структурних підрозділів.

2.5. Для підготовки проєкту рішення НАН України про розміщення ініціатор подає до Управління справами НАН України узгоджене з балансоутримувачем клопотання щодо розміщення та документи, визначені в пункті 2.7 цього Положення.

2.6. У клопотанні зазначаються потреби організації НАН України у приміщеннях (додаткових приміщеннях), конкретні обґрунтування цих потреб, характеристика об'єкта нерухомого майна НАН України, який пропонується для розміщення (назва об'єкта нерухомого майна НАН України, яка дає можливість його ідентифікувати, його місцезнаходження, загальна площа об'єкта), найменування балансоутримувача нерухомого майна НАН України, кількість

працівників організації НАН України, які будуть працювати у приміщеннях (додаткових приміщеннях), наданих для розміщення, зобов'язання організації НАН України про виконання умов і зобов'язань, встановлених цим Положенням та укладеним договором про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу.

2.7. До клопотання додаються:

- лист-згода балансоутримувача на розміщення організації НАН України, її структурних підрозділів за підписом керівника (директора) балансоутримувача;

- довідка балансоутримувача про об'єкт нерухомого майна НАН України, який пропонується для розміщення (має містити: назву об'єкта нерухомого майна НАН України, яка дає можливість його ідентифікувати, його місцезнаходження, загальну площу об'єкта);

- копія плану поверху, на якому знаходиться об'єкт нерухомого майна НАН України, який пропонується для розміщення (подається у разі розміщення в окремих нежитлових приміщеннях із зазначенням обраних приміщень);

- актуальний витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або копія свідоцтва про право власності на будівлю, адміністративний будинок, інженерну споруду, яка пропонується для розміщення або приміщення в якій пропонуються для розміщення;

- довідка балансоутримувача про перелік послуг з обслуговування, експлуатації, ремонту нерухомого майна НАН України та утримання прибудинкової території, в яких має брати участь користувач та відшкодувати витрати на них, із зазначенням критеріїв розподілу і оплати спожитих послуг (пропорційно до займаної користувачем площі; пропорційно кількості користувачів послуги; за кількістю джерел електрообладнання; за окремими лічильниками з обліку спожитих послуг).

2.8. Управління справами НАН України за результатом розгляду клопотання ініціатора та доданих до нього документів:

- 1) готує проект рішення НАН України про розміщення організації НАН України або її структурних підрозділів;

- 2) відмовляє у розгляді клопотання ініціатора.

2.9. Підстави відмови у розгляді клопотання ініціатора:

- 1) клопотання та документи оформлено без дотримання вимог пп.2.6-2.7 цього Положення;

- 2) подано не всі документи, визначені п.2.7 цього Положення;

- 3) раніше надійшло клопотання про розміщення від іншої організації НАН України.

2.10. Бюро Президії (Президія) НАН України за результатом розгляду проєкту рішення НАН України про розміщення організації НАН України або її структурних підрозділів приймає рішення про розміщення організації НАН України (її структурних підрозділів) або відмовляє у такому розміщенні.

3. Укладання договору про відшкодування користувачем витрат балансоутримувача на утримання будинку та нежитлових приміщень, наданих для розміщення, припинення договору

3.1. Після прийняття рішення НАН України про розміщення організації НАН України або її структурних підрозділів балансоутримувач та користувач укладають договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу відповідно до Примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу (додаток 1).

3.2. Передача приміщень користувачу здійснюється за актом приймання-передачі нерухомого майна (додаток 2).

3.3. Користувач вступає в користування приміщеннями з дати складання акта приймання-передачі нерухомого майна.

3.4. Строк, на який нерухоме майно НАН України надається користувачу, обмежується лише потребою користувача у використанні наданого нерухомого майна для здійснення статутної діяльності.

3.5. Користувач може використовувати надане для розміщення нерухоме майно НАН України лише для здійснення статутної діяльності без права його передачі у користування третім особам (без права передачі в оренду, концесію, управління тощо).

3.6. У разі відмови користувача від нерухомого майна НАН України або його частини балансоутримувач повинен у тижневий строк після прийняття нерухомого майна (його частини) за актом приймання-передачі нерухомого майна повідомити про це Управління справами НАН України.

Акт про повернення нерухомого майна (його частини) складається за формою згідно з додатком 2 до цього Положення.

В Акті про повернення нерухомого майна (його частини) обов'язково зазначається про відсутність у користувача заборгованості з відшкодування комунальних та експлуатаційних витрат балансоутримувача. У випадку наявності заборгованості її розмір також зазначається в акті про повернення нерухомого майна (його частини).

3.7. Надання балансоутримувачем додаткових приміщень для розміщення користувача або його переміщення до інших приміщень повинно здійснюватися лише на підставі нового рішення НАН України про розміщення.

3.8. Договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу припиняється:

- 1) за згодою сторін;
- 2) на вимогу НАН України;
- 3) у разі ліквідації юридичної особи користувача;
- 4) за рішенням суду.

3.9. У разі припинення договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу оформлюється додаткова угода про припинення договору. Повернення приміщень здійснюється за актом про повернення нерухомого майна, який складається за формою згідно з додатком 2 до цього Положення.

3.10. Балансоутримувач повинен у тижневий строк після прийняття нерухомого майна НАН України за актом про повернення нерухомого майна повідомити про це Управління справами НАН України.

4. Умови користування наданим для розміщення нерухомим майном НАН України

4.1. Користувач зобов'язаний:

4.1.1. Прийняти нерухоме майно НАН України в користування за актом приймання-передачі нерухомого майна.

4.1.2. Забезпечити збереження та належне утримання нерухомого майна НАН України, наданого у користування.

4.1.3. Використовувати нерухоме майно НАН України лише за його цільовим призначенням та відповідно до своєї статутної діяльності. Не передавати в оренду нерухоме майно НАН України, надане у користування.

4.1.4. У разі, якщо немає потреби у подальшому використанні нерухомого майна НАН України, повернути його балансоутримувачу за актом про повернення нерухомого майна.

4.1.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок за погодженням з балансоутримувачем поточний ремонт нерухомого майна НАН України. Перепланування приміщень здійснюється лише за наявності на це відповідної технічної документації, погодженої з балансоутримувачем та НАН України.

4.1.6. Не вносити та не зберігати екологонебезпечні, отруйні, легкозаймисті та горючі рідини, вибухові речовини, пальне та зброю.

Дотримуватись вимог чинного законодавства, зокрема нормативних документів НАН України та внутрішніх розпорядчих документів балансоутримувача з питань охорони праці, пожежної безпеки та безпечної експлуатації будинків і споруд, правил пропускового режиму балансоутримувача та забезпечення належного санітарного режиму.

На вимогу балансоутримувача надавати копії документів про адміністративні, технічні та організаційні заходи з питань техніки безпеки, пожежної безпеки, дозвіл державного пожежного нагляду на здійснення статутної діяльності.

4.1.7. Безперешкодно допускати представників балансоутримувача, НАН України, а також представників відповідних державних служб, зокрема пожежної безпеки, для перевірки наданих у користування приміщень.

4.1.8. Своєчасно та в повному обсязі оплачувати рахунки балансоутримувача або організації, що обслуговує будівлю, за обслуговування та утримання будівлі й прибудинкової території, а також за комунальні послуги протягом десяти днів після їх отримання, але не пізніше останнього дня кожного місяця.

4.2. Відповідальність за невиконання вимог законодавства та вищезгаданих вимог, а також відшкодування заподіяної у зв'язку з цим шкоди покладається на користувача.

4.3. Балансоутримувач зобов'язаний:

4.3.1. Передати нерухоме майно НАН України організації НАН України в користування за актом приймання-передачі нерухомого майна.

4.3.2. Не пізніше двадцятого числа поточного місяця надати користувачу всі рахунки за користування нерухомим майном.

4.3.3. Завчасно попереджати користувача про зміну правил внутрішнього розпорядку, необхідність проведення капітального ремонту та про інші питання, пов'язані з експлуатацією нерухомого майна НАН України.

4.3.4. Не перешкоджати користувачу використовувати нерухоме майно НАН України за призначенням та відповідно до його статутної діяльності.

4.3.5. Забезпечити належний стан несучих конструкцій будівлі та інженерних мереж.

4.4. Користувач несе повну матеріальну відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов цього Положення та договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу згідно з чинним законодавством.

4.5. Спори, які виникають щодо несвоєчасної сплати виставлених рахунків та не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

4.6. Балансоутримувач не несе відповідальності за завдані користувачу збитки внаслідок аварій інженерних комунікацій, що знаходяться на балансі балансоутримувача.

4.7. У випадках звільнення користувачем нерухомого майна (його частини) без передачі його балансоутримувачу за актом про повернення нерухомого майна користувач несе матеріальну відповідальність за всі збитки, які виникнуть у зв'язку з цим у балансоутримувача.

4.8. У разі погіршення стану приміщень під час їх експлуатації користувач зобов'язаний за власний рахунок здійснити необхідний поточний ремонт або відшкодувати балансоутримувачу вартість робіт, пов'язаних з відновленням приміщень.

4.9. Балансоутримувач не несе відповідальності за збереження матеріальних цінностей користувача, якщо це не обумовлено в договорі про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу.

5. Плата за користування приміщеннями

5.1. Розмір плати за користування приміщеннями визначається як частина всіх фактичних витрат балансоутримувача на утримання будівлі, в якій знаходяться приміщення, та прилеглої до неї території пропорційно площі наданих у користування приміщень від загальної площі будівлі.

5.2. Крім пропорційно займаної площі, можливо передбачати й інші критерії розподілу й оплати спожитих послуг:

- пропорційно чисельності працівників користувача до загальної чисельності працівників, які працюють в будівлі;
- за кількістю джерел для електрообладнання в приміщеннях користувача та виходячи з їх потужності, часу роботи електроприладів.

5.3. До витрат балансоутримувача на утримання приміщень входять:

- комунальні витрати (опалення; електроенергія; природний газ; водопостачання та водовідведення);
- експлуатаційні витрати (вивезення та утилізація сміття; освітлення території; прибирання прибудинкової території; поливання та утримання клумб, газонів; прибирання та вивезення снігу; протипожежні заходи; витрати на підготовку до осінньо-зимового періоду; поточний ремонт приміщень, зокрема ремонт комунікацій. Ремонт даху, підвальних приміщень, фасаду, сходових маршів; охорона території; утримання ліфтів; обслуговування шлагбаума тощо);
- сплата податку на землю;

– інші витрати, зокрема дератизація; демеркуризація відпрацьованих люмінесцентних ламп; ремонт бойлерних, насосних, вентиляційних, електрошитових, трубопроводів, електрокабелів здійснюється за окремим договором про надання цих послуг.

5.4. Перелік витрат балансоутримувача на утримання приміщень та комунальних послуг, що надаються користувачу, є невід'ємною частиною укладеного договору.

6. Контроль за використанням нерухомого майна НАН України, наданого для розміщення, та виконанням умов договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна й надання комунальних послуг користувачу

6.1. Контроль за використанням нерухомого майна НАН України, наданого для розміщення, здійснює балансоутримувач цього майна та НАН України. Користувач на вимогу балансоутримувача або НАН України зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта нерухомості, наданого йому для розміщення.

6.2. Контроль за виконанням умов договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу покладається на керівника користувача.

6.3. З метою забезпечення збереження майна НАН України та ефективного його використання балансоутримувач зобов'язаний регулярно перевіряти стан майна НАН України, наданого для розміщення, його цільове використання, дотримання користувачем інших умов використання майна НАН України, визначених законодавством та договором.

6.4. НАН України на підставі окремих рішень має право організовувати та проводити перевірки використання нерухомого майна НАН України, наданого для розміщення, і належного оформлення передачі його користувачу.

6.5. Керівники організацій НАН України несуть персональну відповідальність за дотримання вимог чинного законодавства та цього Положення щодо порядку розміщення організацій НАН України (їх структурних підрозділів) в адміністративних будинках і нежитлових приміщеннях НАН України, за отримання дозволу НАН України про розміщення, передбаченого цим Положенням, достовірність відомостей, наданих НАН України для підготовки проекту рішення НАН України про розміщення, своєчасність та достовірність надання до НАН України звітної інформації про використання майна НАН України, наданого для розміщення, та про заборгованість користувача за договором про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу, а також за ведення

претензійно-позовної роботи з користувачами щодо стягнення заборгованостей за договорами про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу.

7. Порядок надання звітної інформації про нерухоме майно НАН України, надане для розміщення

7.1. Балансоутримувач нерухомого майна НАН України щокварталу подає до НАН України інформацію про нерухоме майно НАН України, надане для розміщення, та про виконання умов договорів про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу за формою згідно з додатком 3 до цього Положення.

8. Інформаційне забезпечення контролю за використанням майна НАН України

8.1. З метою інформаційного забезпечення виконання повноважень НАН України щодо контролю за використанням нерухомого майна НАН України, зокрема й наданого для розміщення, на офіційному веб-сайті НАН України розміщена цифрова система управління нерухомим майном НАН України nas.gov.ua та функціонують відповідні інтернет-сервіси.

8.2. Будь-які зміни щодо використання приміщень, наданих для розміщення, балансоутримувач відображає в Цифровій системі управління нерухомим майном НАН України протягом тижня з моменту їх настання.

8.3. З метою інформаційно-консультативного підтримання процесів надання нерухомого майна НАН України для розміщення та укладання договорів про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання нерухомого майна та надання комунальних послуг користувачу публікуються відповідні матеріали в інформаційно-довідковій частині веб-сайта Управління справами НАН України та надаються роз'яснення фахівцями Відділу майнових питань Управління справами НАН України.

9. Заключні положення

9.1. При вирішенні всіх інших питань, що не врегульовані цим Положенням, необхідно керуватись чинним законодавством України.