



НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ

Володимирська, 54, Київ-30, 01601, МСП.

E-mail: prez@nas.gov.ua. Факс: (044) 234-32-43

Телефон: канцелярія 234-51-67, 239-65-94; для довідок 239-66-66, 239-64-44

Для телеграм: Київ, Наука. ЕДРПОУ 00019270

№ 21/605-8804 2019

На Ваш №

**Керівникам організацій
НАН України – орендодавцям
майна НАН України**

*Щодо оренди майна, що належить
до майнового комплексу НАН України*

З метою дотримання вимог чинного законодавства України при передачі майна НАН України в оренду, підвищення ефективності його використання та належного контролю за переданим в оренду майном НАН України, за результатами узагальнення практики розгляду клопотань про надання дозволів на передачу майна НАН України в оренду НАН України вважає за доцільне зауважити наступне.

1. Істотною умовою договору оренди майна, що належить до майнового комплексу НАН України, є орендна плата з урахуванням її індексації.

Орендна плата за майно НАН України розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 (далі – Методика).

Згідно з Методикою у разі оренди нерухомого майна розмір орендної плати розраховується за формулою, в якій застосовується орендна ставка, визначена згідно з додатком № 2 до Методики. Орендні ставки визначаються на підставі фактичного використання орендарем нерухомого майна.

Останнім часом до Управління справами НАН України часто надходять клопотання про передачу майна НАН України в оренду для його використання за заниженими орендними ставками.

З метою правильного розрахунку орендної плати необхідно ретельно перевіряти підстави для її застосування, а саме:

- перевіряти реєстраційні дані потенційних орендарів на відповідність зареєстрованих видів діяльності заявленій меті використання майна НАН України;
- перевіряти дозвільні та/або статутні документи потенційних орендарів на наявність законних підстав для застосування пільгових орендних ставок (1 грн. в рік або менше 15%) та підстав для передачі майна НАН України в оренду без публікації оголошення про намір передати його в оренду.

Звертаємо увагу на таке:

- у разі надходження заяви потенційного орендаря про намір орендувати майно НАН України з метою використання для розміщення науково-дослідних установ, крім бюджетних, необхідно з'ясувати: чи є відповідна юридична особа науковою установою згідно з Законом України «Про наукову і науково-технічну діяльність»; чи є наукова діяльність основною для такої юридичної особи; чи входять до структури/ штату юридичної особи наукові підрозділи/ наукові працівники;

- у разі надходження заяви потенційного орендаря про намір орендувати майно НАН України з метою розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності, необхідно з'ясувати наявність у такого орендаря статусу професійного творчого працівника відповідно до Закону України «Про професійних творчих працівників та творчі спілки», зокрема, чи є він членом творчої спілки та/або чи має державні нагороди за діяльність у сфері культури і мистецтва;

- у разі надходження заяви потенційного орендаря про намір орендувати майно НАН України з метою використання для розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності, необхідно з'ясувати дійсну мету можливого використання нерухомого майна, зокрема здійснення потенційним орендарем діяльності, що не має на меті отримання прибутку, та після укладення договору оренди контролювати дотримання цієї вимоги;

- у разі надходження заяви потенційного орендаря про намір орендувати майно НАН України з метою використання для розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення, необхідно з'ясувати, чи входять відповідні види діяльності потенційного орендаря до переліку видів побутового обслуговування населення, визначених Галузевим класифікатором «Класифікація послуг і продукції у сфері побутового обслуговування» (ГК 201-01-2001), затвердженим наказом Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 19.02.2002 № 51.

2. Постановою Бюро Президії НАН України від 31.10.2018 № 298 було внесено зміни до Типового договору оренди майна, що належить до майнового комплексу НАН України, затвердженого постановою Бюро Президії НАН України від 15.10.2014 № 216 (далі - Типовий договір).

Внесеними змінами, серед іншого, було конкретизовано випадки, у яких необхідно страхувати передане в оренду майно. Зокрема, згідно з пунктом 5.11 Типового договору на орендаря покладено обов'язок протягом 10 робочих днів після укладення договору застрахувати майно на користь орендодавця від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха.

Потрібно враховувати, що у разі межування орендованих нежитлових приміщень з потенційно небезпечними об'єктами необхідно страхувати майно й від інших випадків, настання яких може вплинути на стан об'єкта оренди.

З метою збереження майна НАН України орендодавцям необхідно контролювати страхування орендарями майна НАН України з урахуванням страхових випадків, які можуть вплинути на існування чи стан

об'єкта оренди, розміру франшизи (частина збитків, що не відшкодовується страховиком) та вигодонабувача (особа, що одержить страхові виплати).

3. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди та здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України, із застосуванням національних стандартів та інших нормативно-правових актів з оцінки майна. Оцінка об'єкта оренди проводиться для визначення його вартості, яка використовується для розрахунку орендної плати та страхування майна.

З метою правильного визначення вартості об'єкта оренди у разі розміщення на об'єктах НАН України технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету, оцінка вартості об'єкта оренди повинна проводитись із застосуванням витратного методу оцінки, при якому за вартість об'єкта оренди приймаються витрати на відтворення (будівництво) аналогічного об'єкта за цінами на момент оцінки.

4. Статтею 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» встановлено, що термін договору оренди визначається за погодженням сторін. При цьому він не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

Необхідно враховувати, що згідно з вимогами ст.ст. 793, 794 Цивільного кодексу України договори оренди нерухомого майна, що укладені строком на три роки і більше, підлягають нотаріальному посвідченню, а право користування нерухомим майном, яке виникає у орендаря на підставі такого договору, підлягає державній реєстрації відповідно до закону. У випадку недотримання сторонами цієї вимоги відповідно до ст. 220 Цивільного кодексу України договір вважається нікчемним.

Нотаріальне посвідчення договору оренди можливе за наявності відомостей в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про зареєстровані речові права на об'єкт нерухомості, частина якого чи який в цілому є об'єктом оренди.

Просимо враховувати зазначене при передачі майна НАН України в оренду.

Головний учений секретар
Національної академії наук України
академік НАН України



В.Л. Богданов