

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**постановою Бюро Президії НАН України**  
**від 11.09.2020 № 150**

**ПОЛОЖЕННЯ**  
**про передачу в оренду майна Національної академії наук України**

**1. Загальні положення**

1.1. Положення про передачу в оренду майна Національної академії наук України (далі – 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 у сфері оренди з метою ефективного використання та розпорядження цими об'єктами для задоволення державних та суспільних потреб.

1.2. Положення регулює правові та організаційні відносини, пов'язані з порядком надання погоджень НАН України установам, організаціям та підприємствам, що перебувають у віданні Національної академії наук України (далі - організації НАН України), на передачу майна НАН України в оренду, укладення договорів оренди, на продовження договорів оренди майна НАН України, на здійснення поліпшень та ремонту майна НАН України, переданого в оренду, крім передачі в оренду єдиних майнових комплексів організацій НАН України.

1.3. Положення розроблене на підставі Цивільного та Господарського кодексів України, законів України "Про оренду державного та комунального майна", "Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, національних галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, та інших нормативно-правових актів.

1.4. У цьому Положенні терміни вживаються у такому значенні:

- аукціон - спосіб передачі в оренду майна НАН України особі, яка запропонувала найбільшу орендну плату, що проводиться в електронній формі;

- балансоутримувач - організація НАН України, на балансі якої обліковується майно НАН України;

- майно НАН України - державне майно (індивідуально визначене), що обліковується на балансах НАН України та організацій НАН України і яке закріплене державою за НАН України або набуто за рахунок бюджетних коштів, а також коштів від фінансово-господарської діяльності та/або набуто іншим шляхом, не забороненим законом;

- організація НАН України - установа, організація, підприємство, що перебуває у віданні НАН України;

- оренда - речове право на майно, відповідно до якого орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк;

- орендар - фізична або юридична особа, яка на підставі договору оренди бере майно у користування за плату на певний строк;

- орендодавець - балансоутримувач, який на підставі договору оренди передає майно НАН України, що обліковується на його балансі, в користування за плату на певний строк. НАН України може виступати орендодавцем майна НАН України, яке обліковується на її балансі;

- Перелік першого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду на аукціоні;

- Перелік другого типу - Перелік об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону;

- потенційний об'єкт оренди - майно НАН України, яке відповідно до законодавства може бути об'єктом оренди;

- потенційний орендар - фізична або юридична особа, яка виявила бажання взяти майно НАН України в оренду в спосіб, визначений законодавством та цим Положенням;

- Закон про оренду - Закон України "Про оренду державного та комунального майна" від 03.10.2019 № 157-ІХ;

- Порядок передачі майна в оренду - Порядок передачі в оренду державного та комунального майна, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483.

Інші терміни, які використовуються у цьому Положенні, вживаються у значенні, наведеному в Законі про оренду, Порядку передачі майна в оренду та інших актах законодавства.

1.5. Рішення про намір передачі в оренду об'єктів соціально-культурної сфери приймаються організаціями НАН України відповідно до цього Положення за погодженням з НАН України та відповідними профспілковими комітетами.

## **2. Об'єкти оренди**

2.1. Об'єктами оренди за цим Положенням є:

- нерухоме майно НАН України (будівлі, споруди, нежитлові приміщення, а також їх окремі частини (горизонтальні та вертикальні поверхні), крім земельних ділянок;

- інше окреме індивідуально визначене майно НАН України.

2.2. Майно, яке не може бути об'єктом оренди, визначається Законом про оренду, іншими законами України.

2.3. Передача майна НАН України в оренду не має суперечити обтяженням та обмеженням, встановленим чинним законодавством, та перешкоджати виконанню балансоутримувачем основної статутної (наукової, науково-технічної тощо) діяльності.

2.4. Майно НАН України передається в оренду без права викупу та передачі в суборенду.

2.5. При передачі майна НАН України в оренду мають враховуватися правила дотримання державної таємниці, пожежної безпеки, вимоги технічних та санітарних норм, межування майна з режимними об'єктами.

## **3. Суб'єкти орендних відносин**

3.1. Суб'єктами орендних відносин за цим Положенням є:

- орендодавець;

- орендар;

- НАН України як уповноважений орган управління.

3.2. Орендодавцями майна НАН України є:

- НАН України - щодо майна НАН України, яке обліковується на балансі НАН України, без обмеження площі нерухомого майна, що передається в оренду;

- балансоутримувач – щодо майна НАН України, яке обліковується на його балансі, без обмеження площі нерухомого майна, що передається в оренду.

3.3. Орендарями майна НАН України можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, крім осіб, які згідно з Законом про оренду не можуть бути орендарями.

3.4. Працівники балансоутримувача не можуть бути орендарями майна НАН України, яке обліковується на балансі цього балансоутримувача.

3.5. Працівники апарату Президії НАН України не можуть бути орендарями майна НАН України.

#### **4. Етапність передачі майна НАН України в оренду**

4.1. Етапність передачі в оренду майна НАН України передбачає:

1) прийняття за погодженням з НАН України рішення щодо наміру передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків;

2) внесення та опублікування балансоутримувачем інформації про потенційний об'єкт оренди в електронній торговій системі (далі - ЕТС);

3) затвердження НАН України умов оренди майна НАН України, додаткових умов оренди майна НАН України (в разі наявності);

4) розміщення балансоутримувачем в ЕТС оголошення про передачу майна НАН України в оренду;

5) проведення аукціону на право оренди майна НАН України або передача майна НАН України в оренду без проведення аукціону;

6) укладення та публікація в ЕТС договору оренди майна НАН України.

#### **5. Прийняття за погодженням з НАН України рішення щодо наміру передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків**

5.1. Ініціаторами оренди майна НАН України можуть бути потенційний орендар, балансоутримувач та НАН України як уповноважений орган управління.

##### ***Прийняття рішення за ініціативою потенційного орендаря***

5.2. Потенційний орендар, зацікавлений в одержанні в оренду майна НАН України, звертається до балансоутримувача такого майна із заявою про включення потенційного об'єкта оренди до Переліку відповідного типу шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в ЕТС згідно з Порядком передачі майна в оренду.

У заяві потенційний орендар зазначає такі відомості:

- відому йому інформацію про потенційний об'єкт оренди, яка дозволяє його ідентифікувати;
- бажаний розмір площі об'єкта в разі, коли заява подається лише щодо частини об'єкта;
- цільове призначення, за яким об'єкт оренди планується до використання, згідно з додатком 3 до Порядку передачі майна в оренду;
- бажаний строк оренди, а в разі коли об'єкт планується до використання погдинно, – бажаний графік використання об'єкта;

- тип Переліку, до якого пропонується включити об'єкт оренди;
- обґрунтування доцільності включення майна НАН України до Переліку другого типу, якщо заява подається щодо включення майна до такого Переліку;
- контактні дані (поштова адреса, номер телефону, адреса електронної пошти), а для юридичних осіб - також ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України;
- інформацію про відсутність підстав, що перешкоджають бути орендарем державного майна відповідно до частини 4 статті 4 Закону про оренду.

У разі подання заяви щодо включення майна НАН України до Переліку другого типу до заяви додаються документи, передбачені додатком 1 до Порядку передачі майна в оренду.

У разі включення об'єкта до Переліку відповідного типу за заявою іншої особи, яка подана раніше, балансоутримувач інформує потенційного орендаря протягом трьох робочих днів з дати отримання заяви такого потенційного орендаря про таке включення.

5.3. Балансоутримувач протягом п'яти робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря про включення об'єкта до Переліку відповідного типу перевіряє документи та:

- 1) надсилає до НАН України клопотання про погодження наміру передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків; або
- 2) відмовляє у передачі майна НАН України в оренду та включенні об'єкта до Переліку відповідного типу в разі наявності однієї з підстав, передбачених пунктом 6.1 цього Положення.

Про прийняте рішення про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу балансоутримувач повідомляє потенційного орендаря протягом трьох робочих днів з дати його прийняття та у цей же строк оприлюднює рішення в ЕТС.

5.4. Балансоутримувач може прийняти рішення про недоцільність включення об'єкта оренди до Переліку другого типу протягом п'яти робочих днів з дня отримання заяви про включення об'єкта до Переліку другого типу у разі, якщо такий об'єкт оренди є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу. У такому випадку балансоутримувач пропонує потенційному орендарю подати заяву щодо включення іншого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду майна НАН України вже включеного до Переліку другого типу.

5.5. Для отримання погодження НАН України наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу балансоутримувач надсилає до НАН України такі документи:

- клопотання про погодження НАН України наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу (за формою згідно з додатком 1 до цього Положення);
- копії заяви потенційного орендаря та доданих до неї документів;
- інформацію про потенційний об'єкт оренди (за формою згідно з додатком 2 до цього Положення);
- копію рішення органу охорони культурної спадщини про надання згоди на передачу майна НАН України в оренду у разі, якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина.

5.6. НАН України протягом 25 робочих днів з дати отримання від балансоутримувача документів, передбачених п. 5.5 цього Положення, приймає рішення про:

- 1) погодження наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу; або
- 2) відмову у погодженні наміру передачі в оренду майна НАН України та включення об'єкта до Переліку відповідного типу за наявності підстав, передбачених пунктом 6.1 цього Положення.

Попередній розгляд наданих балансоутримувачем документів та підготовку проекту рішення НАН України здійснює Управління справами НАН України.

5.7. НАН України може прийняти рішення про недоцільність включення потенційного об'єкта оренди до Переліку другого типу у разі, якщо такий об'єкт є комерційно привабливим та є недоцільним для включення до Переліку другого типу. У такому випадку НАН України рекомендує балансоутримувачу запропонувати потенційному орендарю подати заяву щодо включення іншого об'єкта до Переліку другого типу або подати заяву на оренду майна НАН України вже включеного до Переліку другого типу.

5.8. Рішення НАН України про погодження наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу приймається у формі розпорядчого акта, а про відмову або недоцільність включення об'єкта оренди до Переліку другого типу – у формі листа.

5.9. Протягом 5 робочих днів з дати отримання рішення НАН України балансоутримувач приймає рішення, оформлене наказом, про:

- 1) намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до Переліку відповідного типу, погоджене НАН України; або
- 2) відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу у разі прийняття НАН України рішення про відмову.

5.10. Про прийняте за погодженням з НАН України рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта до Переліку відповідного типу або про відмову у включенні об'єкта до Переліку відповідного типу протягом трьох робочих днів з дати його прийняття балансоутримувач повідомляє потенційного орендаря та оприлюднює таке рішення через особистий кабінет в ЕТС.

5.11. Якщо станом на дату прийняття рішення про включення об'єкта до Переліку відповідного типу право власності держави на об'єкт, що є нерухомим майном НАН України і має балансову вартість, не зареєстровано, балансоутримувач вживає заходів для здійснення такої реєстрації.

5.12. Відсутність погодження або відмови у погодженні НАН України не може вважатися погодженням НАН України рішення балансоутримувача про намір передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу.

#### ***Прийняття рішення за ініціативою балансоутримувача***

5.13. Балансоутримувач може прийняти рішення про намір передачі майна НАН України, яке обліковується на його балансі, в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу за власною ініціативою за умови отримання погодження НАН України такого рішення.

5.14. Для отримання погодження НАН України наміру передачі майна НАН України в оренду й включення потенційного об'єкта оренди до відповідного Переліку балансоутримувач надсилає до НАН України такі документи:

- клопотання про погодження НАН України наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу (за формою згідно з додатком 1 до цього Положення);

- інформацію про потенційний об'єкт оренди (за формою згідно з додатком 2 до цього Положення);

- копію рішення органу охорони культурної спадщини про надання згоди на передачу майна НАН України в оренду у разі, якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина.

5.15. Погодження наміру передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу, а також інші дії, що мають бути вчинені балансоутримувачем, здійснюються відповідно до пунктів 5.6 - 5.12 цього Положення.

### ***Прийняття рішення за ініціативою НАН України***

5.16. У разі якщо ініціатором оренди майна є НАН України як уповноважений орган управління, НАН України приймає та надає балансоутримувачу рішення про доцільність передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до відповідного Переліку. Дане рішення є погодженням НАН України рішення балансоутримувача про намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до відповідного Переліку.

5.17. Балансоутримувач протягом десяти робочих днів з дати отримання рішення НАН України про доцільність передачі майна НАН України в оренду приймає рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до відповідного Переліку.

5.18. Якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи її (його) частина, балансоутримувач має звернутися до відповідного органу охорони культурної спадщини для отримання його згоди на передачу майна НАН України в оренду відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

### ***Скасування або зміна рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків; виключення потенційного об'єкта оренди з Переліків***

5.19. Рішення балансоутримувача про відмову у включенні об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено НАН України як уповноваженим органом управління.

5.20. Рішення балансоутримувача або НАН України про відмову у включенні потенційного об'єкта оренди до відповідного Переліку, рішення НАН України про намір передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до одного з Переліків може бути скасовано або змінено Кабінетом Міністрів України.

5.21. Рішення про виключення потенційного об'єкта оренди з Переліків приймається НАН України за клопотанням балансоутримувача не пізніше:

- дня, що передує дню проведення аукціону, якщо майно включено до Переліку першого типу;

- дня, що передує дню укладення договору оренди, якщо майно включено до Переліку другого типу.

5.22. У разі прийняття рішення про зміну або скасування рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення потенційного об'єкта оренди до одного з Переліків або про виключення потенційного об'єкта оренди з Переліків балансоутримувач оприлюднює таке рішення в ЕТС протягом трьох робочих днів з дати отримання відповідного рішення.

## **6. Підстави для відмови у включенні майна НАН України до Переліків**

6.1. Підставами для відмови у включенні майна НАН України до одного з Переліків або виключення майна НАН України із одного з Переліків є:

6.1.1. неможливість передачі відповідного майна НАН України в оренду згідно із частиною другою статті 3 Закону про оренду;

6.1.2. обґрунтовані власні потреби НАН України та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині;

6.1.3. неможливість використання об'єкта за цільовим призначенням, яке заявлено потенційним орендарем, у разі якщо орендар не має права використовувати майно за будь-яким цільовим призначенням згідно з випадками і з урахуванням обмежень, встановлених Порядком передачі майна в оренду;

6.1.4. встановлена рішенням балансоутримувача невідповідність заявника вимогам, передбаченим статтею 15 Закону про оренду, або подання недостовірної чи неповної інформації щодо діяльності заявника, який звернувся із заявою про оренду об'єкта без проведення аукціону, або недоцільність включення майна НАН України до Переліку другого типу, визначена балансоутримувачем або НАН України;

6.1.5. скасування рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до відповідного Переліку згідно з вимогами Закону про оренду;

6.1.6. наявність об'єкта в переліку об'єктів, що підлягають приватизації;

6.1.7. подання заяви лише щодо частини об'єкта, якщо відповідно до рішення балансоутримувача передача в оренду частини об'єкта видається недоцільною;

6.1.8. рішення щодо об'єкта про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі концесії.

6.2. У разі відмови у включенні майна НАН України до Переліку з причин, зазначених у підпунктах 6.1.3 і 6.1.7 пункту 6.1 цього Положення, балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дати прийняття такого рішення надсилає потенційному орендарю копію рішення, що має містити підстави та причини такої відмови та надає рекомендації щодо усунення недоліків (зміни цільового призначення або площі об'єкта оренди). Протягом 15 робочих днів з дня отримання рішення про відмову у включенні майна НАН України до Переліку відповідного типу потенційний орендар має право усунути недоліки та подати балансоутримувачу уточнену заяву.

## **7. Внесення та опублікування балансоутримувачем інформації про потенційний об'єкт оренди в ЕТС**

7.1. Протягом 10 робочих днів з дати прийняття балансоутримувачем за погодженням з НАН України рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу або отримання від НАН України рішення про доцільність передачі майна НАН України в оренду балансоутримувач вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до ЕТС в порядку та обсязі,

передбаченому Порядком передачі майна в оренду, та включає об'єкт до одного з Переліків.

7.2. Переліки оприлюднюються в ЕТС та на веб-сайті НАН України (за наявності технічної можливості).

7.3. Потенційні орендарі мають право подавати в ЕТС заяви на оренду майна НАН України після включення потенційного об'єкта оренди до Переліку відповідного типу, якщо таке включення відбулося за заявою іншої особи, або у випадку, коли потенційний орендар бажає подати свої пропозиції щодо строку оренди такого об'єкта.

7.4. Балансоутримувач майна НАН України, включеного до одного з Переліків, вживає заходів для укладення охоронного договору щодо об'єктів, внесених до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, інших об'єктів культурної спадщини, які включені до одного з Переліків.

## **8. Затвердження НАН України умов оренди майна НАН України, додаткових умов оренди майна НАН України (в разі наявності)**

8.1. Балансоутримувач з урахуванням заяв потенційних орендарів на оренду майна НАН України (у разі їх подання) розробляє проект договору оренди майна НАН України та звертається до НАН України з клопотанням про затвердження умов оренди, додаткових умов оренди майна НАН України (в разі наявності) протягом 10 робочих днів після прийняття балансоутримувачем рішення про намір передачі майна НАН України в оренду та включення об'єкта до Переліку відповідного типу.

8.2. Проект договору оренди майна НАН України формується на підставі примірного договору оренди майна НАН України, затвердженого НАН України. Договір оренди майна НАН України може відрізнятися від примірного договору оренди майна НАН України, якщо об'єкт оренди передається в оренду з додатковими умовами.

8.3. У договорі оренди майна НАН України обов'язково зазначається, що невиконання умов, додаткових умов оренди майна НАН України є підставою для дострокового припинення договору оренди майна НАН України. Крім того, у договорі зазначаються обов'язки орендаря щодо збереження, схоронності майна НАН України, недопущення його псування та руйнування, щодо використання об'єкта оренди за цільовим призначенням у разі, коли орендар не може використовувати об'єкт оренди за будь-яким цільовим призначенням відповідно до Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду, щодо компенсації орендарем витрат, пов'язаних з проведенням переоцінки (оцінки) об'єкта оренди, якщо проведення переоцінки (оцінки) об'єкта вимагається згідно із Законом про оренду, щодо укладення договору страхування стосовно об'єкта оренди тощо.

8.4. Умови оренди майна НАН України включають:

- розмір стартової орендної плати (якщо об'єкт був включений до Переліку першого типу);
- розмір орендної плати, визначений відповідно до Методики розрахунку орендної плати (якщо об'єкт був включений до Переліку другого типу);
- строк оренди.

8.5. Можуть бути визначені такі додаткові умови оренди майна НАН України:

- обмеження щодо використання майна НАН України за цільовим призначенням відповідно до Порядку передачі майна в оренду;



- більш тривалий строк оренди, ніж передбачено Законом про оренду (понад п'ять років);
- виконання певних видів ремонтних робіт (поточного та/або капітального ремонту), реконструкції або реставрації об'єкта оренди в певній сумі протягом певного строку чи виконання інших інвестиційних зобов'язань у межах, передбачених законодавством;
- забезпечення орендарем вимог законодавства про охорону культурної спадщини та умов охоронного договору, укладеного з відповідним органом охорони культурної спадщини, якщо об'єктом оренди є пам'ятка культурної спадщини;
- інші умови, передбачені законодавством.

8.6. Для затвердження НАН України умов, додаткових умов оренди (за наявності) балансоутримувач подає до НАН України такі документи:

- клопотання про затвердження умов, додаткових умов оренди майна НАН України (за наявності) *(за формою згідно з додатком 3 до цього Положення)*;
- інформацію про умови оренди та додаткові умови оренди майна НАН України (за наявності) *(за формою згідно з додатками 4.1 або 4.2 до цього Положення)*;
- довідку про балансову вартість об'єкта оренди на останнє число місяця, який передує визначенню стартової орендної плати, за підписом керівника та головного бухгалтера у разі включення об'єкта до Переліку першого типу;
- копії висновку про вартість майна НАН України та рецензії на звіт у разі включення об'єкта до Переліку другого типу.

8.7. НАН України розглядає клопотання про затвердження умов оренди, додаткових умов оренди майна НАН України (за наявності) та протягом 10 робочих днів приймає одне з таких рішень:

- рішення про затвердження умов оренди, додаткових умов оренди майна НАН України (за наявності);
- рішення про відмову у затвердженні умов оренди, додаткових умов оренди майна НАН України (за наявності).

8.8. Рішення НАН України про затвердження умов та додаткових умов оренди майна НАН України приймається у формі розпорядчого акта, а рішення про відмову – у формі листа.

## **9. Розміщення в ЕТС оголошення про передачу майна НАН України в оренду**

9.1. Балансоутримувач через свій особистий кабінет оприлюднює в ЕТС оголошення про передачу майна НАН України в оренду на аукціоні в таких випадках та у такі строки:

- протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку першого типу в ЕТС, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за заявою потенційного орендаря;
- протягом 20 робочих днів з дати подання потенційним орендарем заяви на оренду майна НАН України, якщо об'єкт оренди був включений до Переліку першого типу не за його заявою;
- у будь-який час після включення об'єкта оренди до Переліку першого типу, якщо включення такого об'єкта до Переліку відбулося за власною ініціативою балансоутримувача або НАН України (як уповноваженого органу управління) і щодо якого відсутня заява на оренду майна НАН України.

9.2. Вимоги до змісту оголошення, порядок його оприлюднення та виправлення технічних помилок (описок) в оголошенні встановлюються Порядком передачі майна в оренду.

## **10. Проведення аукціону на право оренди майна НАН України**

10.1. Майно НАН України передається в оренду за результатами проведення аукціону виключно в ЕТС, у тому числі аукціону, предметом якого є право на продовження договору оренди згідно зі статтею 18 Закону про оренду.

10.2. Аукціони проводяться відповідно до договору, що укладається між балансоутримувачем та оператором електронного майданчика.

10.3. Порядок функціонування ЕТС, порядок та строки передачі майна НАН України в оренду, подання заяв на участь в аукціоні, проведення аукціонів, розмір, порядок та строки сплати, повернення гарантійних, реєстраційних внесків, плати за участь в аукціоні (винагороди оператора), порядок та строки підписання, опублікування протоколу та договору оренди за результатами аукціону визначаються Порядком передачі майна в оренду.

## **11. Передача в оренду майна НАН України без проведення аукціону**

11.1. Право на отримання в оренду майна НАН України без проведення аукціону мають суб'єкти, визначені статтею 15 Закону про оренду.

11.2. Протягом 20 робочих днів з дати включення об'єкта оренди до Переліку другого типу в ЕТС або визначення статусу об'єкта оренди як «вільний» у Переліку другого типу (*в разі коли щодо об'єкта не було прийнято рішення про виключення такого майна з Переліку другого типу або у разі відмови в продовженні договору оренди у випадку, коли орендоване приміщення необхідне для власних потреб орендодавця, які обґрунтовані у письмовому зверненні орендодавця, поданому ним орендарю*) орендодавець повинен опублікувати в електронній торговій системі умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди майна НАН України, затверджені НАН України.

Строк оренди визначається орендодавцем. Орендодавцем може бути врахований бажаний строк оренди, зазначений потенційним орендарем у поданій ним заяві.

11.3. Установи і організації, які мають право на отримання в оренду майна НАН України без проведення аукціону відповідно до частини 1 статті 15 Закону про оренду, можуть звернутися через ЕТС до балансоутримувача із заявою про оренду об'єкта, включеного до Переліку першого типу, але до оприлюднення оголошення про проведення аукціону щодо оренди такого майна НАН України.

У такому разі балансоутримувач може прийняти рішення не проводити аукціон і виключити об'єкт, щодо якого подана заява, із Переліку першого типу, та протягом десяти робочих днів звернутися до НАН України з клопотанням про включення потенційного об'єкта оренди до Переліку другого типу з обґрунтуванням доцільності такого включення.

11.4. Установи і організації, передбачені частиною 2 статті 15 Закону, мають право звернутися до балансоутримувача із заявою про оренду об'єкта, включеного до Переліку першого типу, і взяти участь в аукціоні на загальних підставах.

11.5. Передача в оренду майна НАН України без проведення аукціону здійснюється виключно в ЕТС. Інформація про об'єкт, який передається в оренду, та укладений договір публікуються в ЕТС.

11.6. Порядок та умови передачі в оренду майна НАН України без проведення аукціону визначаються Порядком передачі майна в оренду.

## **12. Укладення договору оренди майна НАН України та внесення змін до нього**

12.1. Укладення договору оренди майна НАН України здійснюється відповідно до Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду.

12.2. Договір оренди майна НАН України підлягає нотаріальному посвідченню, якщо строк, на який укладається цей договір, перевищує п'ять років.

12.3. Внесення змін до договору оренди майна НАН України здійснюється відповідно до Закону про оренду та Порядку передачі майна в оренду за згодою сторін до закінчення строку його дії та за умови обов'язкового погодження цих змін НАН України.

12.4. Для внесення змін до договору оренди майна НАН України орендар звертається до орендодавця із заявою, в якій зазначаються положення договору, які він пропонує змінити, та пояснення необхідності внесення таких змін.

12.5. Орендодавець протягом 10 робочих днів з моменту отримання заяви орендаря про зміни до договору оренди майна НАН України:

- приймає рішення про відмову у задоволенні заяви у випадках, передбачених законодавством;

- звертається до НАН України з клопотанням про погодження внесення змін до договору оренди майна НАН України.

До клопотання орендодавця додається копія заяви орендаря про внесення змін до договору оренди майна НАН України.

12.6. НАН України за результатами розгляду клопотання орендодавця про внесення змін до договору оренди майна НАН України протягом 40 робочих днів погоджує або відмовляє у погодженні внесення змін до договору оренди майна НАН України.

Відсутність погодження НАН України або відмови у погодженні внесення змін до договору оренди майна НАН України не може вважатися погодженням НАН України внесення змін до договору оренди майна НАН України.

У разі відмови у погодженні внесення змін до договору оренди НАН України надсилає лист про відмову у погодженні внесення змін до договору, що обов'язково містить обґрунтування та підстави прийнятого рішення.

12.7. Зміни і доповнення до договору оренди майна НАН України оприлюднюються орендодавцем в ЕТС протягом трьох робочих днів з дати внесення до договору таких змін і доповнень.

## **13. Порядок продовження договорів оренди майна НАН України**

13.1. Продовження договорів оренди майна НАН України здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених частиною 2 статті 18 Закону про оренду.

13.2. Договір оренди майна НАН України на підставі заяви орендаря, поданої орендодавцю не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди, може бути продовжений на той самий строк і на тих самих умовах, на яких він був укладений, крім випадків, коли орендодавець переглядає додаткові умови передачі майна НАН України в оренду згідно з вимогами Порядку передачі майна в оренду.

13.3. Продовження договору оренди майна НАН України здійснюється після отримання погодження НАН України на продовження його дії.

**Продовження договору оренди майна НАН України  
без проведення аукціону**

13.4. Орендар, що має намір продовжити договір оренди майна НАН України без проведення аукціону у встановлених законодавством випадках, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди майна НАН України не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди.

Якщо орендар не подав заяву на продовження у зазначений строк, то орендодавець не пізніше ніж за один місяць до закінчення строку дії договору оренди майна НАН України повідомляє орендаря про те, що договір оренди майна НАН України підлягає припиненню на підставі закінчення строку, на який його було укладено, у зв'язку з тим, що орендар не подав відповідну заяву у визначений строк, та про необхідність звільнення орендованого приміщення і підписання акта приймання-передачі (повернення з оренди) орендованого майна.

Якщо чинний орендар має заборгованість із сплати орендної плати, страхових платежів, відшкодування витрат на утримання орендованого майна НАН України та надання комунальних послуг, він не може звертатися із заявою про продовження договору оренди майна НАН України до моменту погашення ним такої заборгованості.

13.5. Заява подається шляхом заповнення електронної форми через особистий кабінет в електронній торговій системі.

13.6. Орендар додає до заяви документи, визначені Порядком передачі майна в оренду.

13.7. Протягом п'яти робочих днів, наступних за днем отримання заяви про продовження договору оренди майна НАН України, орендодавець:

- надсилає до НАН України клопотання та відповідні документи з метою отримання погодження НАН України на продовження договору; або
- відмовляє у продовженні договору оренди майна НАН України з підстав, зазначених у пункті 13.10 цього Положення.

13.8. З метою отримання погодження НАН України на продовження договору оренди майна НАН України орендодавець надсилає до НАН України такі документи:

- клопотання про надання погодження НАН України на продовження договору оренди майна НАН України;
- копії заяви, поданої орендарем, та доданих до неї документів;
- інформацію про об'єкт оренди за договором оренди майна НАН України, що продовжується (за формою згідно з додатком 5 до цього Положення);
- копію висновку про вартість об'єкта оренди та рецензії на звіт про оцінку об'єкта оренди;
- довідку, що містить інформацію про: наявність або відсутність заборгованості зі сплати орендної плати чи страхових платежів за договором, що продовжується, та відшкодування витрат на утримання орендованого майна НАН України та надання комунальних послуг орендарю станом на дату подання довідки; цільове призначення, за яким об'єкт оренди фактично використовувався; інформація про суму орендної плати, яка підлягає сплаті орендарем за місяць оренди, який передує даті складення довідки; факти суттєвого (більше ніж на три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів; результати перевірок, які орендодавець здійснював протягом строку оренди та виявлені при їх проведенні порушення; проведені орендарем поліпшення нерухомого майна та вартість таких поліпшень.

13.9. Орендна плата за договором, який продовжується без проведення аукціону, встановлюється одним із таких способів:

- на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується, якщо такий договір було укладено на аукціоні або конкурсі;
- на підставі застосування чинної на момент продовження договору орендної ставки до ринкової вартості об'єкта оренди, оцінка якого має бути здійснена на замовлення орендаря в порядку, визначеному Законом про оренду та Методикою розрахунку орендної плати, крім випадків, коли розмір такої орендної плати є нижчим за розмір орендної плати договору, що продовжується. У такому разі орендна плата встановлюється на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої договором, що продовжується.

13.10. Рішення про відмову у продовженні договору оренди майна НАН України може бути прийнято:

- у випадках, передбачених пунктом 6.1 цього Положення;
- у разі невідповідності орендаря вимогам, встановленим Законом про оренду;
- якщо орендоване майно НАН України необхідне для власних потреб орендодавця;
- якщо орендар, який бажає продовжити договір оренди майна без проведення аукціону, не надав копію висновку про вартість об'єкта оренди та рецензії на звіт про оцінку об'єкта оренди разом із поданням заяви про продовження договору оренди;
- якщо орендар порушував умови договору оренди майна НАН України та не усунув порушення у визначений строк;
- якщо орендар допустив прострочення сплати орендної плати в повному обсязі на строк більше трьох місяців;
- якщо орендар станом на день подання заяви про продовження має заборгованість зі сплати орендної плати та/або витрат на утримання орендованого майна НАН України та надання комунальних послуг орендарю або не здійснив страхування об'єкта оренди, чи має заборгованість зі сплати страхових платежів.

Таке рішення оприлюднюється орендодавцем протягом трьох робочих днів з дати його прийняття.

13.11. НАН України протягом двадцяти робочих днів з дня надходження клопотання орендодавця про продовження договору оренди приймає рішення про:

- погодження продовження договору оренди майна НАН України;
- відмову у продовженні договору оренди майна НАН України з підстав, зазначених у пункті 13.10 цього Положення.

У разі відмови у продовженні дії договору оренди НАН України надсилає орендодавцю лист про таку відмову, що обов'язково містить обґрунтування та підстави прийнятого рішення.

Про прийняте рішення НАН України повідомляє орендодавця. Неотримання орендодавцем погодження НАН України на продовження договору оренди майна НАН України не може вважатися дозволом НАН України на продовження договору оренди майна НАН України.

13.12. Рішення про продовження договору оренди майна НАН України оприлюднюється орендодавцем в ЕТС протягом трьох робочих днів з дати отримання погодження НАН України.

***Продовження договору оренди майна НАН України, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону***

13.13. Орендар, що має намір продовжити договір оренди, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, звертається до орендодавця із заявою про продовження договору оренди у строк та в порядку, що передбачені п. 13.4 - 13.6 цього Положення.

13.14. Після отримання заяви орендаря про продовження договору, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, орендодавець протягом трьох робочих днів з дати отримання такої заяви:

- надсилає до НАН України клопотання про погодження продовження договору оренди майна НАН України; або
- відмовляє у продовженні договору з підстав, передбачених пунктом 13.10 цього Положення.

Рішення про відмову у продовженні договору оренди майна НАН України оприлюднюється орендодавцем протягом 3-х робочих днів з дати його прийняття.

13.15. Для отримання погодження НАН України на продовження договору оренди майна НАН України орендодавець надсилає до НАН України документи, передбачені п.13.8 цього Положення, крім копій висновку про вартість об'єкта оренди та рецензії на звіт про оцінку об'єкта оренди.

13.16. НАН України приймає рішення за результатами розгляду клопотання орендодавця у порядку і строки, передбачені п. 13.11 цього Положення.

13.17. Орендодавець після отримання погодження НАН України на продовження договору оренди майна НАН України протягом п'яти робочих днів публікує в ЕТС рішення про оголошення аукціону та оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди, за результатами якого чинний договір оренди майна НАН України може бути продовжений з чинним орендарем або укладений з новим орендарем.

13.18. Зміст оголошення, особливості проведення аукціону на продовження договору оренди майна НАН України, порядок застосування переважного права чинного орендаря на продовження договору оренди в ході аукціону визначаються Порядком передачі майна в оренду.

13.19. У разі коли переможцем аукціону став чинний орендар, між орендодавцем та чинним орендарем укладається додаткова угода про продовження договору оренди майна НАН України. Додаткова угода укладається шляхом викладення договору оренди майна НАН України в новій редакції згідно з примірним договором оренди, затвердженим НАН України.

Якщо переможцем став інший учасник аукціону, договір з чинним орендарем припиняється у зв'язку із закінченням строку, на який його укладено.

13.20. У разі якщо аукціон на продовження договору оренди майна НАН України визнано таким, що не відбувся, публікується оголошення про проведення аукціону та здійснюється проведення аукціону на загальних підставах.

**14. Передача майна НАН України орендарю, страхування орендованого майна НАН України**

14.1. Орендар наділяється правом користування майном НАН України на строк, визначений договором оренди майна НАН України, але не раніше підписання акта приймання-передачі орендованого майна. Підписання актів приймання-передачі здійснюється відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

14.2. Вартість витрат на утримання орендованого майна (комунальних послуг, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання, внутрішньобудинкових мереж, вивіз сміття, плата за користування земельною ділянкою і ін.) не входить до складу орендної плати та сплачується орендарем окремо на підставі договору про відшкодування витрат балансоутримувача (орендодавця) на утримання орендованого майна НАН України та надання комунальних послуг орендарю або договорів, укладених безпосередньо із постачальниками комунальних послуг.

14.3. Орендар зобов'язаний застрахувати орендоване майно НАН України на користь орендодавця протягом 10 календарних днів з дати укладення договору оренди майна НАН України на період строку дії договору на суму вартості об'єкта оренди відповідно до висновку про його ринкову вартість, визначену відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна НАН України в оренду або на суму балансової вартості об'єкта оренди, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, - у разі, якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

14.4. Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії договору оренди майна НАН України майно НАН України було застрахованим.

14.5. Орендар протягом п'яти робочих днів з дати укладення договору страхування надає орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування та платіжного доручення про сплату страхового платежу.

14.6. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

14.7. Орендодавець контролює своєчасність укладення договорів страхування орендованого майна НАН України та у разі порушення орендарем обов'язку щодо укладення договору страхування здійснює заходи щодо розірвання договору оренди.

14.8. У разі погіршення стану орендованого майна НАН України, його знищення або втрати орендар відшкодовує збитки орендодавцю, якщо не доведе, що це сталося не з його вини.

14.9. У разі зміни балансоутримувача майна НАН України, переданого в оренду, до нового балансоутримувача переходять права і обов'язки орендодавця за договором оренди майна НАН України, якщо інше не передбачено договором.

## **15. Здійснення поліпшень та ремонту орендованого майна НАН України**

15.1. Орендар майна НАН України має право за письмовою згодою орендодавця та погодженням НАН України за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

15.2. Для отримання такої згоди орендар звертається до орендодавця із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення ремонту. До клопотання орендаря додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

15.3. Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом п'яти робочих днів:

- звертається з клопотанням до НАН України на отримання погодження НАН України на здійснення ремонту орендованого майна; або

- відмовляє у наданні згоди на здійснення ремонту, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди.

15.4. Для отримання погодження НАН України на здійснення ремонту орендованого майна орендодавець разом з клопотанням до НАН України подає копії документів, наданих орендарем.

15.5. НАН України протягом 10 робочих днів розглядає клопотання орендодавця і приймає одне з таких рішень:

- 1) рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря;
- 2) рішення про відмову у наданні згоди на здійснення ремонту.

15.6. Якщо орендоване майно НАН України неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право за згодою орендодавця та погодженням НАН України на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених Порядком передачі майна в оренду.

Для здійснення такого ремонту та подальшого зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати орендар звертається до орендодавця із відповідним клопотанням, до якого додає такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт.

Орендодавець розглядає клопотання орендаря і приймає рішення відповідно до п.15.3 цього Положення.

Для отримання погодження НАН України на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендодавець разом з клопотанням до НАН України подає копії документів, наданих орендарем.

НАН України протягом 10 робочих днів розглядає клопотання орендодавця про погодження здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, і приймає одне з таких рішень:

1) надання згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати;

2) відмова у наданні згоди на здійснення ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, та/або таке зарахування суперечить законодавству.

15.7. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим за погодженням з НАН України, після підтвердження орендарем вартості виконаних робіт відповідно до Порядку передачі майна в оренду.

15.8. Орендар може звернутися до орендодавця з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень за наявності умов та в порядку, передбачених Порядком передачі майна в оренду.

15.9. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень приймається орендодавцем за погодженням НАН України відповідно до Порядку передачі майна в оренду.



15.10. Орендодавець майна НАН України приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди майна НАН України, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту, а також у випадку отримання орендарем майна НАН України в оренду без проведення аукціону.

15.11. Клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна НАН України, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються орендодавцем протягом 5 робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в ЄТС.

## **16. Припинення договору оренди майна НАН України**

16.1. Договір оренди майна НАН України припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його укладено;
- укладення з орендарем договору концесії такого майна;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);
- смерті фізичної особи - орендаря;
- визнання орендаря банкрутом;
- знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди.

16.2. Договір оренди майна НАН України може бути достроково припинений за згодою сторін. Договір оренди може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених законодавством або договором.

16.3. Договір оренди майна НАН України вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до Закону про оренду.

16.4. У разі припинення договору оренди майна НАН України орендар зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дати припинення договору повернути орендоване майно в порядку, визначеному договором оренди.

16.5. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.

Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, компенсації орендодавцем не підлягає, такі поліпшення є державною власністю.

## **17. Контроль за використанням майна НАН України, переданого в оренду**

17.1. Контроль за виконанням умов договору оренди майна НАН України покладається на орендодавця.

17.2. Контроль за використанням майна НАН України, переданого в оренду, здійснюють орендодавці цього майна, а також за необхідності – НАН України. Орендар на вимогу орендодавця або НАН України зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.

17.3. З метою забезпечення збереження майна НАН України та ефективного його використання орендодавці зобов'язані регулярно перевіряти стан майна НАН

України, переданого в оренду, його цільове використання, страхування майна НАН України протягом строку оренди, дотримання орендарями інших умов договору.

17.4. НАН України на підставі окремих рішень має право організувати та проводити перевірки використання майна НАН України та належного оформлення передачі його в оренду.

17.5. Керівники організацій НАН України несуть персональну відповідальність за дотримання вимог чинного законодавства щодо порядку передачі майна НАН України в оренду, за отримання всіх необхідних погоджень НАН України, передбачених цим Положенням, за достовірність відомостей, внесених до ЄТС та автоматизованої системи "Юридичні особи", своєчасність та достовірність надання до НАН України звітної інформації про використання майна НАН України та надходження коштів від передачі майна НАН України в оренду, а також за ведення претензійно-позовної роботи з боржниками щодо стягнення заборгованості з орендної плати.

## **18. Порядок надання звітної інформації про оренду майна НАН України**

18.1. Орендодавець щокварталу надає до НАН України інформацію про оренду майна НАН України та виконання умов договорів оренди майна НАН України, а саме:

- інформацію про стан використання майна НАН України;
- інформацію про надходження та використання коштів від передачі майна НАН України в оренду;
- інформацію про заборгованість за договорами оренди та договорами про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна НАН України та надання комунальних послуг орендарю;
- інформацію про управлінські рішення щодо передачі майна НАН України в оренду (файл обміну даними до автоматизованої системи "Юридичні особи").

## **19. Інформаційне забезпечення оренди майна НАН України**

19.1. З метою інформаційного забезпечення виконання повноважень НАН України щодо контролю за використанням майна НАН України, у тому числі щодо передачі його в оренду, на офіційному веб-сайті НАН України розміщені електронні бази даних, та функціонують відповідні інтернет-сервіси.

19.2. З метою інформаційно-консультативного підтримання процесів передачі майна НАН України в оренду та укладання договорів оренди майна НАН України публікуються відповідні матеріали в інформаційно-довідковій частині веб-сайта Управління справами НАН України та надаються роз'яснення фахівцями Управління справами НАН України.

## **20. Заключні положення**

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