

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АЭРОКОСМИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ имени академика С.П. КОРОЛЕВА
(НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»

А.А. НЕЧИТАЙЛО, С.Д. ЧЕБОТАРЕВ

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ
УПРАВЛЕНИЯ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ (на примере СГАУ)

Рекомендовано редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарский государственный аэрокосмический университет имени академика С.П. Королева (научный исследовательский университет)» в качестве монографии

САМАРА
Издательство СГАУ
2013

УДК 33
ББК 74.58
Н593

Рецензенты: д-р эконом. наук, проф. О.И. В а с и л ь ч у к,
д-р техн. наук, проф. В.Л. Б а л а к и н

Нечитайло А.А

Н593 **Организационно-экономические механизмы управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы (на примере СГАУ):** монография / *А.А. Нечитайло, С.Д. Чеботарев.* – Самара: Изд-во СГАУ, 2013. – 236 с.: ил.

ISBN 978-5-7883-0937-8

Рассмотрены проблемы и предложен непротиворечивый организационно-экономический механизм управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы (на примере Самарского государственного аэрокосмического университета).

Издание рассчитано на широкий круг научных работников и специалистов в области управления недвижимостью бюджетных учреждений и, в частности, университетов.

УДК 33
ББК 74.58

ISBN 978-5-7883-0937-8

© Самарский государственный
аэрокосмический университет, 2013

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	5
Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ФБГОУ ВПО.....	10
1.1. Теоретические аспекты арендных отношений.....	10
1.2. Специфика и особенности ФБГОУ ВПО – националь- ного исследовательского университета.....	36
1.3. Сущность арендных отношений ФБГОУ ВПО – национального исследовательского университета.....	60
Глава 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ ФБГОУ ВПО НА ПРИМЕРЕ СГАУ.....	69
2.1. Алгоритм организационно-правовой составляющей механизма управления арендными отношениями.....	69
2.2. Алгоритм информационно-экономической составляющей механизма управления арендными отношениями.....	94
2.3. Оценка экономических результатов совершенство- вания механизма управления арендными отношениями в СГАУ.....	116
2.4. Программа развития имущественного комплекса вуза как составляющая механизма управления арендными отношениями.....	146
Глава 3. МЕХАНИЗМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМО- ГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ФБГОУ ВПО, ПОДВЕДОМСТВЕННЫМ МИНОБРНАУКИ РОССИИ, В АРЕНДУ ИЛИ БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ.....	158
3.1. Общие положения.....	158
3.2. Предоставление недвижимого имущества в аренду.....	162
3.3. Порядок осуществления контроля процедуры предоставления недвижимого имущества в аренду.....	174
3.4. Порядок предоставления недвижимого имущества хозяйственным обществам, деятельность которых заключается в практическом внедрении результатов интеллектуальной деятельности.....	174

Глава 4. МЕХАНИЗМ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ (АУКЦИОНА) С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СПЕЦИАЛИЗИ- РОВАННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	179
4.1. Общие положения.....	179
4.2. Функции организатора торгов.....	184
4.3. Права и обязанности участников аукциона.....	185
4.4. Порядок проведения аукциона и определения победителя.....	189
4.5. Порядок проведения расчетов и ответственность организатора торгов.....	191
Глава 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕ- НИЙ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТ- ВА НАЦИОНАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ УНИВЕР- СИТЕТОВ.....	194
5.1. Общие положения.....	194
5.2. Механизмы предоставления в аренду недвижимого имущества.....	196
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	217
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	218
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	226

ВВЕДЕНИЕ

С новым этапом преобразований экономики России бюджетные образовательные учреждения высшей школы все более приобретают статус самостоятельных субъектов хозяйственной деятельности, в соответствии с которым возрастает роль планирования и прогнозирования экономической деятельности бюджетного учреждения, возможности формирования и управления своими финансовыми ресурсами, оптимизации бюджета расходов при неопределенном долевом соотношении объемов государственного и внебюджетного финансирования деятельности. В связи с этим повышается роль и значение организации эффективного использования недвижимого имущества бюджетного образовательного учреждения высшей школы, в частности, совершенствования механизма арендных отношений как источника дополнительного финансирования деятельности учреждения.

С изменением и увеличением количества нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность, в частности, федеральных бюджетных государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования (далее ФБГОУ ВПО), в том числе в сфере арендных отношений, с изменением порядка и объемов финансирования, в частности, в рамках поддержки национальных исследовательских университетов, также растет и количество структур, наделенных контрольными полномочиями. Это Министерство образования и науки Российской Федерации (как учредитель большинства бюджетных образовательных учреждений высшей школы), налоговые органы, фонды социального страхования, органы федерального казначейства, прокуратура, контрольно-ревизионные управления, территориальные органы Федерального агентства по управлению государственным имуществом и ряд других государственных органов. Эти государственные структуры активно интересуются финансово-хозяйственной деятельностью, использованием бюджетных и внебюджетных средств и эффективностью управления имущественным комплексом бюджетных образовательных учреждений высшей школы.

В связи с этим возрастают требования к соответствию действующему в Российской Федерации законодательству управленческих решений, принимаемых бюджетными образовательными учреждениями высшей школы в имущественной сфере. Тем более, что некоторые законодательные коллизии усугубляются противоречивыми позициями различных государственных контролирующих органов. Это ставит, казалось бы, неразрешимые задачи перед большинством бюджетных образовательных учреждений.

Решением вышеизложенных проблем заняты ведущие отечественные ученые, общественные и политические деятели, также соответствующие Комитеты Государственной думы Российской Федерации.

Теоретическую и методологическую основу этой деятельности составили труды Кузнецовой С.П., Вострикова А.С., Гринь А.М., Лившица И.М., Поздняковой В.С., Антропова Л.А., Кельчевской Н.Р., Мухомедьярова Р. В., Выварец А.Д., Майбурова И.А., Фалнинского Р.А. и других авторов, рассматривавших различные аспекты процесса управления недвижимым имуществом и арендными отношениями бюджетных образовательных учреждений. Значительный вклад внесли работы Шагала А.В., Майера Г.В., Дунаевского Г.Е., Виноградовой Е.Б., Чистяковой Н.Д., посвященные вопросам управления образовательными учреждениями, а также работы Алпатов А.А., Кошкина В.И., Шупыро В. М., Беляева С.Г., Дорогова Н.И., Карцева В.В., Медведева Ю.М. и др., в которых основное внимание уделяется особенностям и специфике управления государственной собственностью, в частности недвижимым имуществом, теоретическим и практическим аспектам арендных отношений.

Необходимо отметить общетеоретические работы ряда таких зарубежных авторов как Р. Акофф, М. Гий, Д.Б. Джонстоун, С. Кикери, Я. Корнаи, К. Ландфрид, Ф. Лопес-де-Силанес, Д. Фридман, Т. Эггертссон, посвященные деятельности учебных заведений высшей школы различных зарубежных стран, вопросам управления государственным сектором экономики, распоряжения государственным имуществом и арендным отношениям.

Анализ публикаций отечественных и зарубежных ученых-экономистов и специалистов по проблемам управления недвижимостью бюджетного образовательного учреждения и, в частности, – арендными отношениями учреждений высшей школы показывает, что многие теоретические и методические вопросы остаются малоизученными, а ряд положений носит дискуссионный характер.

При этом недостаточно изученным остается вопрос о характере и степени влияния изменений ситуации в сфере федерального и регионального законодательства (законотворчества) на возможность организационно-экономического совершенствования и повышения эффективности механизмов управления арендными отношениями, в частности, бюджетного образовательного учреждения высшей школы. Недостаточно внимания уделяется вопросам внедрения и реализации тактики управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы на региональном уровне. В частности, недостаточна степень разработанности следующих вопросов:

1. Особенности статуса бюджетного образовательного учреждения высшей школы и специфики категории «национальный исследовательский университет».

2. Специфика механизма арендных отношений бюджетного образовательного учреждения высшей школы.

3. Влияние арендных отношений на результаты финансово-хозяйственной (экономической) деятельности бюджетного образовательного учреждения – национального исследовательского университета на формирование доходной и расходной частей бюджета вуза.

4. Методика совершенствования механизма управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы.

5. Практические аспекты деятельности бюджетного образовательного учреждения высшей школы по совершенствованию механизма управления арендными отношениями.

6. Вариативность договорных отношений (альтернативные варианты арендных отношений) в процессе использования недвижимого имущества бюджетного образовательного учреждения высшей школы.

Вышеизложенные вопросы предполагают решение следующих задач:

- исследовать сущности и особенности статуса бюджетного образовательного учреждения высшей школы и специфики категории «национальный исследовательский университет»;

- рассмотреть теоретические аспекты арендных отношений и особенности предоставления в аренду недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за бюджетным образовательным учреждением высшей школы;

- проанализировать результаты арендной деятельности бюджетного образовательного учреждения – национального исследовательского университета;

- проанализировать структуру расходования средств, полученных от аренды недвижимого имущества бюджетным образовательным учреждением высшей школы;

- исследовать многообразие форм договорной деятельности при использовании недвижимого имущества национального исследовательского университета;

- выявить специфические особенности механизма управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы;

- систематизировать факторы и условия, влияющие на механизм предоставления в аренду недвижимого имущества, закрепленного за бюджетным образовательным учреждением высшей школы;

- разработать методику повышения эффективности механизма управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы;

- разработать практические рекомендации по совершенствованию механизма управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы;

- дать рекомендации по повышению эффективности механизма управления арендными отношениями бюджетного образовательного учреждения высшей школы за счет разработанных алгоритмов деятельности.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования стали концептуальные разработки отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам управления арендными отношениями бюджетных вузов в современных условиях, нормативно-правовые и методические документы в области управления недвижимостью бюджетных высших учебных заведений, материалы международных и всероссийских конференций.

Исследование базируется на системном и ситуационном подходах, использовании методов анализа и синтеза, методах математического моделирования и других общенаучных методах.

Информационной базой исследования являлись данные Министерства образования и науки Российской Федерации, Госкомстата России, специальные и периодические издания, бухгалтерская и статистическая отчетность Самарского государственного аэрокосмического университета, информационные ресурсы сети Интернет, а также материалы, собранные непосредственно в процессе исследования.

Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ФБГОУ ВПО

1.1. Теоретические аспекты арендных отношений

Начальным этапом развития арендных отношений в современной России послужили постановления Совета Министров СССР от 20 марта 1990 года № 280 и Совета Министров РСФСР от 13 апреля 1990 года № 118, позволявшие преобразовывать государственные предприятия в арендные, и таким образом государственная собственность преобразовывалась в коллективную на основе последующего выкупа арендованного имущества трудовым коллективом предприятия. Трудовой коллектив арендного предприятия брал на себя обязанность по производству и передаче предприятию или по реализации продукции, работ, услуг, а также принятию долевого участия в расходах и платежах предприятия. На этом этапе арендные отношения использовались для формирования совместной собственности государственного предприятия и его работников, сохраняя за предприятием права собственника-распорядителя, которые переходили к арендаторам только после выкупа арендуемого имущества. И несмотря на то, что попытка создать прослойку коллективного собственника-арендатора в лице трудовых коллективов при сохранении основных функций за государством в полной мере не удалась, данный этап стал важной и значимой ступенью в формировании арендных отношений в Российской Федерации.

Следующий этап экономических преобразований в 1992 – 1996 годах прошел под знаком разгосударствления и массовой приватизации объектов государственной и муниципальной собственности, приоритетным направлением которого стало акционирование, по существу запустившее механизм рынка недвижимости, в котором арендные отношения стали достаточно важной его составляющей. На этом этапе еще сохранился способ приватизации государственного предприятия посредством его аренды трудовыми коллективами с последующим выкупом и преобразованием в кооператив или

акционерное общество. При этом перечисление средств от выкупа в бюджет отнюдь не стимулировало инвестиционной активности, а собственность арендного предприятия оказывалась распыленной среди мелких пайщиков или акционеров, что не позволяло создавать эффективные модели управления как собственностью, так и производственными процессами.

Как отмечают ученые, в этот период арендные отношения формировались фактически на внеэкономической, внерыночной основе, в отсутствие реального арендодателя – собственника, без оценки рыночной стоимости объекта аренды [46].

Процесс дальнейшего проведения и углубления экономических реформ, формирования слоя реальных собственников в целях поступательного развития рынка недвижимости и регулирования арендных отношений потребовал дальнейшего совершенствования нормативной базы.

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) законодательная основа арендных отношений значительно обогатилась и приобрела существующий в настоящее время вид. В ГК РФ аренде посвящена специальная глава 34 «Аренда», которая регламентирует порядок заключения договоров аренды, права и ответственность сторон договора, вопросы улучшения и выкупа арендованного имущества, аренду зданий и сооружений, предприятий, транспортных средств, финансовую аренду (лизинг).

Согласно статье 420 ГК РФ договор – это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Арендодателем по договору аренды зданий и сооружений вправе выступать любое физическое или юридическое лицо, имеющие титул как собственника здания или сооружения, так и лица управомоченного законом или собственником сдавать объекты в аренду [47].

В соответствии с содержащимися в правовой литературе понятиями существенными условиями договора могут быть признаны

только такие условия, отсутствие которых в тексте договора влечет признание его незаключенным. [48].

Рассмотрим подробнее основные моменты договора аренды.

Предмет договора (статьи 606, 607 ГК РФ)

В соответствии с абзацем 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Определения предмета договора аренды ГК РФ не содержит. Однако из содержания ст. 607 ГК РФ следует, что объектом аренды является имущество, которое предоставляется арендатору. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить это имущество.

Предмет договора аренды – предоставление имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование и необходимые сведения, позволяющие определенно установить это имущество, что соответствует позиции информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 .

В.В. Витрянский отмечал: «предмет договора, а вернее сказать, предмет обязательства, вытекающего из договора, представляет собой действия (или бездействие), которое должна совершить обязанная сторона (или, соответственно, воздержаться от их совершения)» [49].

Если условие о предмете не согласовано, то в этом случае договор считается незаключенным, т.е. не порождает для его сторон прав и обязанностей, установленных главой 34 ГК РФ.

Основные права и обязанности сторон (ст. 606 ГК РФ)

По мнению А.С. Аникина договор аренды является сделкой, посредством которой собственник имущества расширяет границы его экономического использования путем предоставления его в пользование другому лицу, не теряя права собственности на это

имущество и извлекая из такой передачи доход [72]. В связи с чем важную роль играют обязанности сторон по договору.

Статья 606 ГК РФ позволяет выделить совокупность основных прав и обязанностей сторон договора аренды.

Права и обязанности арендодателя:

- обязанность передать имущество арендатору во временное владение и пользование или временное пользование;

- право получать от арендатора плату за пользование имуществом;

- право арендодателя требовать от арендатора получения своего имущества обратно после окончания срока пользования.

Права и обязанности арендатора:

- обязанность оплачивать временное пользование имуществом;

- обязанность возвратить имущество арендодателю после окончания срока аренды;

- право требовать от арендодателя предоставления имущества во временное владение и пользование или во временное пользование;

- право временно владеть и пользоваться или временно пользоваться имуществом.

Обязанности и права сторон необходимо указывать в договоре аренды, для того чтобы можно было отличить его от иных договоров. Так, по договору займа имущество передается не во временное владение и пользование, а в собственность; по договору ссуды оно передается в безвозмездное пользование, а не за плату.

Обязанность арендатора принять арендованное имущество законом напрямую не установлена, поэтому ее рекомендуется согласовать в договоре. В этом случае при уклонении арендатора от получения объекта аренды арендодатель сможет потребовать от него как исполнения обязательства, так и возмещения убытков, причиненных просрочкой приемки.

Для согласования основных прав и обязанностей сторонам достаточно привести в договоре аренды формулировку ст. 606 ГК РФ, а также указать один из вариантов правомочий арендатора:

- временное владение и пользование объектом аренды за плату;
- временное пользование объектом аренды за плату.

В случае если условие об основных правах и обязанностях сторон не согласовано, то данное соглашение сторон не является договором аренды. Соответственно оно не порождает для сторон прав и обязанностей, установленных ГК РФ.

Предоставление имущества во временное владение и пользование является наиболее распространенным способом определения основных прав и обязанностей сторон договора аренды.

Право пользования арендованным имуществом – это право арендатора извлекать из него полезные свойства в своих интересах.

Пользование осуществляется согласно условиям договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества. Целью договора аренды является пользование имуществом, за возможность пользоваться имуществом, а не владеть им, взимается арендная плата.

Право владения арендованным имуществом – это возможность арендатора фактически обладать имуществом.

Данное право предоставляет арендатору:

1. Возможность определять условия доступа к имуществу, физически воздействовать на него, в том числе перемещать его в пространстве (если оно движимое).

Это позволяет арендатору эффективно в необходимое ему время использовать имущество, исходя из своих текущих потребностей, что важно, когда арендатор не знает, в какой период времени и в каком месте у него возникнет необходимость использовать имущество.

2. Возможность и право применять вещно-правовые способы защиты, установленные ГК РФ и п. 45 Постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010.

Вещь остается во владении арендодателя и это позволяет ему постоянно контролировать использование, оперативно реагировать на нежелательное воздействие на вещь, исключать случаи доступа к вещи третьих лиц.

Согласно разъяснения п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" право владения возникает у арендатора с момента фактической передачи ему объекта аренды.

Владение и пользование арендованным имуществом в соответствии со ст. 606 ГК РФ носит временный характер. Поэтому после прекращения договора арендатор обязан возвратить имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ имущество передается арендатору за плату, таким образом, арендные отношения обладают признаком возмездности и арендодатель вправе требовать от арендатора оплаты пользования переданным имуществом.

В договоре целесообразно указать, что арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование объект аренды, а арендатор – принять его, оплатить пользование и своевременно возвратить этот объект в исправном состоянии с учетом нормального износа.

Объект аренды (ст. 607 ГК РФ)

Объект аренды – это вещь, подлежащая передаче во временное владение и (или) пользование арендатору.

В соответствии со ст. 607 ГК РФ в аренду могут передаваться недвижимые и движимые вещи. Согласно ГК РФ в аренду могут быть переданы следующие движимые объекты: оборудование, транспортные средства и другие вещи, не теряющие своих натуральных свойств в процессе их использования, то есть непотребляемые вещи.

Данный перечень не является исчерпывающим. В ГК РФ прямо указано, что в аренду могут быть переданы только непотребляемые вещи. Это вещи, которые не утрачивают качественных и количественных характеристик и не уничтожаются. Данные вещи могут быть возвращены арендодателю по окончании срока аренды в том же состоянии, в котором они были переданы, с учетом нормального

износа. Такие вещи, как продукты питания, корма для животных и т.п. теряют свои натуральные свойства в процессе использования, и, соответственно, не могут быть переданы в аренду.

Для того чтобы установить, потребляемая вещь или нет, необходимо определить ее функциональное назначение.

Согласно п.3 ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Вещь индивидуально определена (индивидуализирована), если она выделена из других вещей, определенных родовыми признаками, по присущим только ей характеристикам.

На основании ст. 607 ГК РФ можно сделать вывод о том, что объектом аренды может быть не любое имущество, а только вещь, являющаяся одновременно непотребляемой и индивидуально-определенной.

По мнению Е.А. Суханова вещами в гражданском праве признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара.

В.М. Ланда рассматривает вещь как материальный, физически осязаемый объект, который благодаря своим свойствам удовлетворяет какие-либо человеческие потребности [51].

Следовательно, для того чтобы надлежащим образом определить в договоре объект аренды, необходимо:

- указать наименование объекта аренды;
- описать индивидуальные характеристики объекта аренды.

Для определения наименования объекта аренды необходимо знать, что является наименованием, отражающим функциональное назначение вещи, и каким образом его правильно определить.

Если в договоре не указано или ненадлежащим образом указано наименование объекта аренды, то в таком случае условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным, а договор аренды – незаключенным, следовательно арендодатель не имеет основания взыскать с арендатора плату за пользование имуществом.

Если же арендатору было передано имущество, но без составления акта приема-передачи, он не имеет права владеть и пользоваться этим имуществом.

Описание индивидуальных характеристик (индивидуализация) объекта аренды позволяет выделить вещь из других вещей того же рода по присущим только ей характеристикам.

Индивидуализация объекта аренды позволяет установить, что предъявлено то же самое имущество, которое указано в договоре.

Следует иметь в виду, что индивидуальные характеристики должны содержаться не только в договоре, но и в акте приема-передачи. Это необходимо для того, чтобы идентифицировать объект аренды при передаче его арендатору, а затем установить, что арендодателю возвращен тот же объект.

Прочие условия объекта аренды (ст. 611, 612, 615 ГК РФ)

Помимо данных, позволяющих определенно индивидуализировать имущество, подлежащее передаче арендатору, договором могут быть согласованы иные условия об объекте аренды:

- условия пользования объектом аренды;
- условие о составе принадлежностей, передаваемых вместе с объектом аренды;
- условие о недостатках объекта аренды;
- условие о состоянии объекта аренды.

Стороны могут в соответствии с п. 1 ст. 615 ГК РФ согласовать условия пользования арендованным имуществом. Новые условия могут отличаться от тех, которые следуют из назначения имущества.

При этом условия пользования, включаемые в договор, должны исключать утрату объектом аренды своих полезных свойств, которые следуют из его функционального назначения. То есть такие условия не могут быть любыми и должны учитывать основное назначение имущества, требования эксплуатационных документов и обязательных нормативов в части безопасности и сохранности объекта аренды.

При согласовании условий пользования объектом аренды необходимо согласовать:

- цель пользования объектом аренды;
- способы использования объекта аренды;
- объем использования объекта аренды;
- режимы извлечения полезных свойств из объекта аренды.

Цель пользования объектом аренды – это условие договора, определяющее конечный результат, который арендатор намерен получить при извлечении полезных свойств из арендованного имущества.

Как правило, арендованное имущество используется в целях, соответствующих его функциональному назначению. Такое назначение следует из наименования имущества, эксплуатационных документов, технических условий и обязательных нормативов.

Способ использования объекта аренды – это условие, определяющее технологии, методы и приемы извлечения полезных свойств из объекта аренды.

Использование арендованного имущества осуществляется способами, следующими из его функционального назначения. Такие способы определяются эксплуатационными документами, техническими условиями и обязательными нормативами. Стороны могут согласовать их путем указания в договоре на конкретные технологии, методы или приемы, которые должен применять арендатор для извлечения полезных свойств из имущества.

Объем использования объекта аренды – это условие договора, определяющее количественный показатель результата извлечения полезных свойств.

В этом случае арендатор должен пользоваться объектом аренды в объемах, допускаемых его эксплуатационными документами. При этом арендодатель не вправе требовать расторжения договора и взыскания с арендатора убытков в связи с использованием объекта аренды в объемах, допускаемых эксплуатационными документами.

Режим использования объекта аренды – это условие договора, определяющее параметры эксплуатации объекта аренды при извлечении из него полезных свойств арендатором.

Если условие о режиме использования объекта аренды не согласовано, то арендатор в силу п. 1 ст. 615 ГК РФ должен пользоваться объектом аренды в режимах, предусмотренных его эксплуатационными документами. При этом арендодатель не вправе требовать расторжения договора и взыскания с арендатора убытков в связи с использованием объекта аренды в режимах, указанных в эксплуатационных документах.

Арендная плата (ст. 614 ГК РФ)

Арендная плата – это вознаграждение, которое арендатор уплачивает арендодателю за пользование арендованным имуществом.

Договор аренды является возмездным договором, и обязанность арендатора уплачивать арендную плату является одним из отличительных признаков данного вида договоров.

Условие об арендной плате ГК РФ не относится к существенным условиям договора аренды движимого имущества. Поэтому, даже если в договоре отсутствует данное условие, он является заключенным.

Однако сторонам договора рекомендуется согласовать условие об арендной плате. Для этого им необходимо указать:

- вид (форму) арендной платы;
- размер арендной платы или способ его определения.

Если условие об арендной плате не согласовано, то этом случае считаются установленными порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. В этом случае риски несут обе стороны. Арендатор обязан будет уплатить, а арендодатель получить плату не в той форме, размере или порядке, на которые они рассчитывали при заключении договора.

Применительно к арендным отношениям п. 2 ст. 614 ГК РФ указывает на право сторон установить различные формы арендной платы, в том числе не связанные с передачей денежных средств, и таким образом арендная плата может быть установлена в виде:

- твердой суммы платежей;

- доли поступлений от использования арендованного имущества;
- предоставления услуг;
- передачи имущества в собственность;
- передачи имущества в аренду;
- возложения затрат на улучшение арендованного имущества;
- иных видов арендной платы по усмотрению сторон.

Размер арендной платы – величина вознаграждения, уплачиваемого арендатором за право пользования и (или) владения объектом аренды.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ стороны могут определить размер арендной платы несколькими способами. Плата может быть указана в виде твердой или расчетной величины. При аренде нескольких объектов величина арендной платы может быть определена для каждого из них или за все объекты в целом.

Условие об изменении размера арендной платы означает, что после заключения договора в течение срока его действия согласованный размер арендной платы может быть увеличен или уменьшен.

Таким образом, если стороны полагают, что в течение срока действия договора могут измениться обстоятельства, из которых они исходили при определении размера арендной платы, им необходимо предусмотреть в договоре условие об изменении размера арендной платы.

Стороны вправе согласовать возможность изменения арендной платы, установив:

- основания изменения размера арендной платы;
- порядок изменения размера арендной платы;
- условия изменения размера арендной платы;
- периодичность изменения размера арендной платы;
- величину изменения размера арендной платы.

Если условие об изменении размера арендной платы не согласовано, то в этом случае действуют общие правила изменения цены договора, установленные ГК РФ. Увеличение или уменьшение раз-

мера арендной платы возможно согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ по соглашению сторон не чаще одного раза в год (п. 3 ст. 614 ГК РФ).

Согласно ст. 450 ГК РФ существуют три основания для изменения условий договора, в том числе в части размера арендной платы:

- соглашение сторон;
- решение суда, принятое по требованию одной из сторон;
- решение одной из сторон договора.

В качестве обеспечения стабильности договора в целом способствует установление определенных промежутков времени, в течение которых не допускается изменение размера арендной платы.

Минимальный период пересмотра размера арендной платы императивно установлен п. 3 ст. 614 ГК РФ, который содержит требование об изменении этого размера не чаще одного раза в год. ГК РФ не содержит специальных указаний о применении вышеуказанного пункта в различных ситуациях, в том числе в случаях:

- изменения размера арендной платы чаще одного раза в год по соглашению сторон;
- изменения размера арендной платы в течение первого года срока действия договора;
- изменения размера арендной платы по договору, заключенному на срок менее года;
- увеличения минимального периода пересмотра арендной платы.

Порядок внесения арендной платы включает в себя информацию о том, в каком порядке, когда, какими частями и кто будет вносить арендную плату.

Для согласования данного условия о внесении арендной платы сторонам целесообразно указать в договоре:

- порядок внесения арендной платы;
- периодичность внесения арендной платы;
- срок внесения арендной платы;
- возможность внесения арендной платы третьим лицом.

Срок аренды (ст. 610 ГК РФ)

Условие о сроке аренды определяет период времени, в течение которого арендатор вправе владеть и пользоваться или пользоваться объектом аренды и уплачивает арендную плату.

По определению ст. 606 ГК РФ договор аренды предполагает не постоянное, а временное владение и пользование или пользование объектом аренды. Поэтому сторонам необходимо определить период времени, на который объект передается в аренду.

В договоре целесообразно указывать начало и окончание срока аренды.

Начало срока аренды устанавливает момент, в который имущество должно быть предоставлено арендатору во временное владение и пользование или пользование. Окончание срока аренды определяет момент возврата имущества из временного владения и пользования арендатора.

В случае, если в договоре не определен срок аренды, договор аренды не будет признан незаключенным, так как согласно ст. 606 ГК РФ срок аренды не является существенным условием договора аренды. В случае отсутствия в договоре срока аренды он будет равен сроку действия договора. Если при этом срок действия договора не согласован, то договор согласно п. 2 ст. 610 ГК РФ будет считаться заключенным на неопределенный срок и, таким образом, любая сторона может во всякое время отказаться от договора аренды, предупредив об этом другую сторону за один месяц.

Срок действия договора аренды (ст. 610,621 ГК РФ)

Срок действия договора аренды – это период времени, в течение которого действуют условия договора и исполняются установленные им обязательства сторон.

Начало срока действия договора аренды определяется моментом заключения договора. С этого момента у сторон возникают обязательства и начинают действовать условия договора. Согласно ст. 433 ГК РФ стороны не вправе по своей воле изменить начало действия договора аренды.

Окончание срока действия договора аренды может определяться любым периодом времени, установленным соглашением сторон.

Согласование условия о сроке действия договора аренды

Для надлежащего согласования данного условия необходимо обратить внимание на следующее:

- определение срока действия договора;
- применение условий договора аренды к отношениям, возникшим до его заключения;
- преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок;
- продление договора аренды.

В случае, если срок действия договора аренды не определен, то согласно п. 3 ст. 425 ГК РФ договор продолжает действовать до установленного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств. Для договора аренды таким моментом является возврат имущества арендодателю по окончании определенного срока аренды или внесение арендатором арендной платы за весь срок аренды. Если при этом в договоре не определен срок аренды, договор согласно ст. 610 ГК РФ будет считаться заключенным на неопределенный срок.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, согласно ст. 621 ГК РФ имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Такое право действует только в отношении аренды одного и того же объекта, однако данное право не распространяется на случаи, когда объектом аренды является государственное или муниципальное имущество, которое находится в сфере действия антимонопольного законодательства, согласно которому продление договора аренды возможно только посредством торгов.

В остальных случаях арендатор может реализовать преимущественное право только при одновременном наличии следующих условий:

- если он уведомил арендодателя о своем желании воспользоваться преимущественным правом на заключение договора на новый срок;

- если он добросовестно исполнял обязанности по договору. В противном случае арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора на новый срок;

- если договор не был возобновлен на неопределенный срок. В противном случае арендатор утрачивает преимущественное право на заключение договора на новый срок;

- если отсутствует соглашение сторон о расторжении договора.

Наличие преимущественного права не означает того, что арендатор может требовать от арендодателя заключения нового договора на прежних условиях. В данном случае арендодатель не связан условиями прежнего договора и вправе предложить арендатору и третьим лицам иные условия аренды имущества либо отказаться от сдачи имущества в аренду. Преимущественное право означает лишь право арендатора на заключение договора аренды с арендодателем в отношении того же имущества в первоочередном порядке.

Предоставление и возврат имущества (ст. 611, 622 ГК РФ)

Условие о предоставлении имущества определяет порядок исполнения основной обязанности арендодателя по передаче имущества арендатору.

Если условие о порядке передачи имущества в аренду не согласовано, то согласно п. 3 ст. 611 ГК РФ в этом случае имущество должно быть передано арендатору в разумный срок после подписания договора. Передача должна состояться в месте хранения имущества согласно ст. 316 ГК РФ, если это место было известно арендатору в момент заключения договора, либо в месте нахождения арендодателя. В качестве доказательств передачи имущества могут использоваться акты приема-передачи, другие документы, подтверждающие фактический переход имущества арендатору, а также иные доказательства наличия арендных правоотношений.

Согласно ст. 622 ГК РФ условие о возврате арендованного имущества определяет порядок исполнения обязанности арендатора вернуть арендодателю имущество при прекращении договора аренды.

В силу специфики арендных правоотношений по договору аренды передается индивидуально определенная вещь. Соответственно при прекращении договора должна быть возвращена именно та вещь, которая была предоставлена арендатору во временное владение и пользование. Стороны не могут согласовать возврат иной вещи, так как в противном случае заключенное соглашение уже не может являться договором аренды.

Согласно ст. 622 ГК РФ стороны не могут исключить договором обязанность арендатора вернуть арендованное имущество, поскольку эта обязанность императивна. Исключением является случай, определенный ст. 624 ГК РФ, когда договором предусмотрен выкуп арендованного имущества. Однако стороны могут определить порядок возврата имущества.

Для этого необходимо согласовать:

- состояние имущества на момент его возврата;
- принадлежности и документы, которые передаются при возврате имущества;
- место возврата имущества;
- срок возврата имущества.

Оба условия необходимо согласовать в процессе приема-передачи имущества, который зависит от стадии исполнения договора. Надлежащее согласование этого процесса поможет избежать споров о том, как должна происходить передача имущества и что должно передаваться вместе с ним.

Содержание арендованного имущества (ст. 616, 623 ГК РФ)

Содержание имущества – это поддержание имущества в исправном и пригодном для эксплуатации состоянии в соответствии с его назначением, а также уплата возникающих в связи с этим расходов.

Содержание имущества может включать в себя осуществление капитального и текущего ремонта, поддержание его в исправном состоянии, включая замену комплектующих, соблюдение условий пользования и хранения имущества, его техническое обслуживание.

Условия содержания арендованного имущества определяют, какая из сторон договора аренды несет обязанности по содержанию имущества и как распределяются между сторонами расходы на его содержание.

Для согласования положений по содержанию имущества в договоре необходимо предусмотреть обязанности сторон:

- по осуществлению капитального ремонта;
- по проведению текущего ремонта;
- по поддержанию арендованного имущества в исправном состоянии;
- по уплате расходов на содержание арендованного имущества.

Передача арендатором имущества в субаренду (ст. 615 ГК РФ)

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ арендатору предоставлено право, с согласия арендодателя, передавать объект аренды или арендные права третьим лицам.

Реализовать указанное право арендатор может путем:

- сдачи арендованного имущества в субаренду;
- передачи его в безвозмездное пользование;
- передачи права аренды в залог;
- передачи прав и обязанностей по договору аренды другому лицу;
- внесения арендных прав в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Для того чтобы арендатор мог воспользоваться правами, предусмотренными п. 2 ст. 615 ГК РФ, он обязан получить соответствующее согласие арендодателя. Стороны могут заранее предусмотреть в договоре, в какой форме оно будет выдано, а также способ, срок и условия его выдачи.

Субаренда заключается в сдаче арендатором в наем, с согласия арендодателя, арендуемого имущества третьему лицу – субарендатору. Арендатор по первоначальному договору аренды становится арендодателем по договору субаренды. Договор субаренды регули-

руется теми же нормами, что и договор аренды, если иное не установлено законом и иными правовыми актами.

При заключении договора субаренды субарендатору необходимо получить от арендатора подтверждение выдачи арендодателем согласия на заключение договора субаренды. Это связано с тем, что договор субаренды, заключенный без согласия арендодателя, может быть признан ничтожным на основании ст. 168 ГК РФ как совершенный с нарушением требований п. 2 ст. 615 ГК РФ.

Кроме того, при сдаче объекта аренды в субаренду сторонам необходимо:

- в договоре аренды согласно ст. 618 ГК РФ предусмотреть условие о сохранении договора субаренды при досрочном прекращении договора аренды в случае заинтересованности в этом арендодателя;

- в договоре субаренды согласовать условие о сроке его действия и цели пользования объектом аренды.

Изменения и расторжение договора аренды (ст. 619, 620)

Основания и порядок изменения и расторжения договора аренды урегулированы нормами ГК РФ. Однако стороны могут выбрать и заранее согласовать наиболее подходящий для них способ изменения и прекращения своих отношений.

В договоре целесообразно согласовать следующие положения, касающиеся изменения и расторжения договора:

- изменение и расторжение договора по соглашению сторон;
- одностороннее расторжение договора в судебном порядке;
- односторонний отказ от исполнения договора.

В случае, если условие о порядке изменения и прекращения договора не согласовано, то по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда:

- в случаях, предусмотренных статьями 619 и 620 ГК РФ;
- при ином существенном нарушении договора другой стороной.

Согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора. Данный отказ также влечет расторжение договора.

Согласно п. 1 ст. 450 ГК РФ договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

Соглашение об изменении или расторжении договора аренды согласно п.1 ст. 452 ГК РФ заключается в простой письменной форме: если стороны не предусмотрели иной порядок изменения и расторжения, то договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон либо по требованию одной из сторон в судебном порядке:

- в случаях, предусмотренных статьями 619 и 620 ГК РФ;
- при ином существенном нарушении договора другой стороной.

Согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ, если отказ допускается законом, сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет расторжение договора.

По общему правилу согласно п. 4 ст. 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по договору до момента его изменения или расторжения, в то же время стороны могут согласовать в договоре иной порядок и по своему усмотрению установить обязанность сторон возвратить исполненное по договору, а также порядок такого возврата.

Вернуть «исполненное» может только арендодатель, а именно возвратить полученный аванс. Исполнение, которое получает арендатор, фактически вернуть нельзя. Возврат арендованного имущества не является возвратом исполнения и регулируется самостоятельными нормами ГК РФ. Таким образом, стороны могут предусмотреть в договоре аренды условие о том, что арендодатель обязан вернуть арендатору сумму аванса за вычетом арендных платежей за период пользования имуществом до расторжения договора.

Чтобы избежать споров о том, когда именно арендодатель должен вернуть аванс арендатору, сторонам рекомендуется предусмотреть сроки возврата исполненного по договору.

Согласно ГК РФ сторонам не запрещается исключить обязанность одной из них вернуть исполненное по договору. Например, стороны могут предусмотреть условие о том, что при расторжении договора авансовый платеж не возвращается. При этом следует учитывать, что такое условие будет выгодно только арендодателю, поскольку он освобождается от обязанности вернуть исполненное. Арендатор в такой ситуации несет риск того, что он не сможет взыскать часть аванса, превышающую арендную плату за период до расторжения договора, и понесет материальные потери.

В соответствии с ст.453 ГК РФ в договоре или соглашении о расторжении стороны могут установить, что договор считается измененным или расторгнутым не с момента подписания соответствующего соглашения, а с указанной в нем даты или с даты наступления события, определенного этим соглашением.

Согласование данного условия может быть выгодно сторонам, если они решили изменить отношения по договору на будущее, но с определенного момента.

Если иной момент изменения и расторжения договора не согласован, то в этом случае обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения об изменении или расторжении договора.

По общему правилу договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон в судебном порядке при существенном нарушении другой стороной условий договора или в иных случаях, предусмотренных законом или договором.

Согласно ст. 619 ГК РФ договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию арендодателя:

- 1) если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) если арендатор существенно ухудшает имущество;
- 3) если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) если арендатор не производит капитального ремонта имущества в установленные сроки, когда производство такого ремонта является обязанностью арендатора.

Согласно ст. 620 ГК РФ договор может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию арендатора:

1) если арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом;

2) если переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором при заключении договора;

3) если арендодатель не производит капитальный ремонт имущества в установленные сроки, когда производство такого ремонта является обязанностью арендодателя;

4) если имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется непригодным для использования.

Стороны в договоре аренды могут изменить основания досрочного расторжения данного договора, предусмотренные статьями 619 и 620 ГК РФ. Стороны также вправе определить в договоре собственные основания для его досрочного расторжения в судебном порядке по требованию одной из сторон. Эти основания могут быть связаны с нарушениями условий договора, не указанными статьями 619 и 620 ГК РФ.

В то же время согласно п. 25 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 стороны могут установить основания расторжения договора, не связанные с нарушением другой стороной условий договора. Такие основания могут не зависеть от действий сторон.

Если в договоре не указаны дополнительные основания расторжения договора в судебном порядке, то согласно п. 2 ст. 450 стороны смогут расторгнуть договор в судебном порядке только при его существенном нарушении другой стороной. Если такое на-

рушение не указано в статьях 619 и 620 ГК РФ, то добросовестная сторона может обратиться в суд с требованием о расторжении только при условии, что докажет существенность нарушения.

Договор аренды может быть расторгнут при отказе одной из сторон от его исполнения, если такое право предусмотрено данным договором или законом. Для договоров аренды, заключенных на неопределенный срок, данное право установлено п. 2 ст. 610 ГК РФ. Если же договор заключен на определенный срок, то стороны на основании ст. 310 ГК РФ могут согласовать в договоре право на односторонний отказ от его исполнения.

Согласно п. 27 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 под отказом от договора подразумевается его прекращение по инициативе только одной стороны без обращения в суд.

Основания и порядок расторжения договора аренды зависят от того, на какой срок заключен договор. В связи с этим при согласовании одностороннего отказа от договора сторонам необходимо определить следующее:

- основания и порядок отказа от договора, заключенного на неопределенный срок;
- основания и порядок отказа от договора, заключенного на определенный срок.

Если стороны не предусмотрели возможность одностороннего отказа от договора и если договор аренды заключен на определенный срок, то согласно статьям 310 и 450 ГК РФ ни одна из сторон не сможет отказаться от исполнения договора во внесудебном порядке даже при нарушении другой стороной условий договора.

В соответствии со ст. 610 ГК РФ каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, предупредив об этом другую сторону за один месяц. Согласование в договоре оснований отказа не требуется. Следовательно отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, является немотивированным.

Поскольку отказ от прав не влечет их прекращения, установление в договоре запрета на немотивированный отказ будет ничтожным. Судебная практика указывает, что положения п.2 ст. 610 ГК РФ диспозитивны только в части согласования срока для направления уведомления об отказе. Следовательно, на основании п.2 ст. 610 ГК РФ само право сторон в любое время немотивированно отказаться от договора, заключенного на неопределенный срок, нельзя отменить или ограничить в договоре.

Если срок направления уведомления об отказе от договора, заключенного на неопределенный срок, не согласован, то договор согласно ст. 610 ГК РФ будет считаться расторгнутым по истечении месяца с момента получения стороной уведомления об отказе. До окончания этого срока арендодатель не вправе будет потребовать возврата арендованного имущества, а арендатор – прекратить вносить арендную плату.

В отношении договора аренды, заключенного на определенный срок, основания для одностороннего отказа от его исполнения ГК РФ не установлены. Стороны могут определить их в договоре самостоятельно, причем согласно п. 27 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 эти основания могут быть как связанные, так и не связанные с нарушением контрагентом условий договора.

При согласовании данного условия рекомендуется использовать формулировку "односторонний отказ во внесудебном порядке", из которой будет прямо следовать право стороны отказаться от договора без обращения в суд. Иначе суд может квалифицировать это условие как право стороны расторгнуть договор только через суд по ст. 619 ГК РФ.

Договором аренды, заключенным на определенный срок, может быть согласовано немотивированное право одной стороны (арендатора или арендодателя) отказаться от исполнения договора в любое время до прекращения его действия (отказ без оснований). Для этого достаточно предусмотреть в договоре само право на односторонний отказ. Согласовывать условия и основания отказа не требуется.

Немотивированный отказ одной стороны от договора в процессе его исполнения может повлечь существенные убытки для другой стороны. Однако потребовать их возмещения можно, только если имело место нарушение обязательств или если возможность их взыскания прямо установлена в договоре аренды. Если право на односторонний немотивированный отказ предусмотрено в договоре, такой отказ не будет являться нарушением обязательств. В связи с этим для защиты интересов обеих сторон рекомендуется установить обязанность того контрагента, который заявляет отказ от договора, возместить причиненные убытки. В противном случае согласно ст. 610 ГК РФ сторона, получившая уведомление об отказе, не вправе будет требовать возмещения понесенных убытков.

Условие договора аренды о том, что арендатор обязан заранее уведомить арендодателя о досрочном возврате имущества, не будет признано условием о праве арендатора на односторонний отказ от договора.

Если стороны не согласовали основания и (или) права одностороннего отказа от договора, заключенного на определенный срок, то в таком случае ни одна из сторон не сможет отказаться от исполнения договора в несудебном порядке.

В отношении договора аренды, заключенного на определенный срок, порядок одностороннего отказа от его исполнения законом не установлен. Следовательно, стороны вправе определить его самостоятельно. Для этого рекомендуется предусмотреть в договоре:

- обязанность отказывающейся стороны направить контрагенту уведомление об отказе от договора;
- срок, за который сторона обязана уведомить контрагента об отказе от договора.

Если право на односторонний отказ от договора согласовано, а порядок такого отказа не установлен, договор будет считаться расторгнутым с момента получения стороной уведомления об отказе.

Таким образом, регламентировав арендные отношения и порядок подготовки и заключения договоров аренды, в первую очередь

недвижимого имущества, была создана нормативная база для дальнейшего развития всех сегментов рынка недвижимости в Российской Федерации и вовлечения в оборот временно не используемой недвижимости бюджетных учреждений, находящейся в государственной и муниципальной собственности.

Предоставление недвижимости в аренду для бюджетного образовательного учреждения высшей школы – дело не свойственное и не основное, но в настоящее время вынужденное и необходимое. В условиях существования известных проблем по бюджетному финансированию, в частности при неполном финансировании содержания и ремонта зданий, сооружений, на поддержание и развитие учебно-материальной базы, арендная плата, как один из видов предпринимательской деятельности, приобрела существенное значение.

Следует также отметить, что в отличие от России, где основная доля внебюджетных средств вузов базируется на поступлениях от оплаты за обучение и от арендной платы за сдаваемые помещения, в вузах Англии и Германии другая структура внебюджетных средств. В Англии примерно 50-60% бюджета вуза составляют средства, выделяемые государством, а оставшиеся 40-50% вузы зарабатывают в основном за счет (в порядке убывания долей):

- проведения прикладных исследований по договорам с фирмами;
- проведения работ по заказам региональных властей;
- платы за обучение от иностранных учащихся;
- спонсорских взносов (которые сопоставимы, а в ряде случаев превышают плату за обучение от иностранных учащихся).

Внебюджетные средства вуза от сдачи в аренду собственных помещений в Англии практически ничтожны - обычно вузы располагают на своих площадях фирмы или их лаборатории в рамках договоров о сотрудничестве, которое приносит фактически прибыль по статье "проведение прикладных исследований по договорам с фирмами".

В Германии еще более узкое поле возможностей в вузах для привлечения внебюджетных средств: поскольку в Германии отсутствует оплата за обучение даже иностранным студентам и принимаются в вузы на бесплатной основе в пределах выделяемых для этих целей числа мест (от 5 до 15% в зависимости от специальностей), то фактически так называемые внебюджетные поступления в вузе возможны только за счет средств:

- от прикладных научных исследований;
- работ по заказам региональных властей.

Учитывая такие, фактически целевые поступления внебюджетных средств, в вузах Англии и Германии практически нет внутривузовских нормативов распределения этих средств.

В то же время вузы в странах, менее развитых экономически, которые не имеют высокоразвитой и бурно развивающейся промышленной базы, стали, тем не менее, весьма изобретательны в диверсификации доходов. Например, поощряя разнообразие даже относительно небольших источников доходов. Здесь и сдача в аренду собственного оборудования и площадей, сотрудничество с западными фондами и выделяющими для поддержки реформ гранты агентствами Евросоюза.

В России бюджетные образовательные учреждения высшей школы для предоставления в аренду используют главным образом непригодные, невостребованные в учебном процессе и науке помещения: цокольные, подвальные, технические этажи зданий, помещения, требующие текущего и капитального ремонта.

При этом сложились и соблюдаются следующие основные принципы:

- Договора на аренду оформляются на основе типовых договоров, разработанных в соответствии с требованиями Минобрнауки России (раннее с Рособразованием) и Росимущества.
- Заключению договора на аренду недвижимого имущества предшествует экспертная оценка последствий договора, согласованная с Минобрнауки России (Рособразованием).
- Арендатор определяется по результатам проведения торгов, на аукционе или конкурсе.

- Арендная плата по каждому сдаваемому в аренду объекту недвижимости определяется независимым оценщиком в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
- Арендаторы в обязательном порядке производят за счет собственных средств страхование рисков повреждения полученных в аренду помещений на срок действия договора аренды в пользу университета.
- С арендаторами заключаются договора на возмещение коммунальных затрат, понесенных университетом, пропорционально занимаемым арендатором площадям.
- После заключения договора он ставится на учет в органах федерального казначейства, копия направляется в территориальный орган Росимущества.

1.2. Специфика и особенности ФБГОУ ВПО – национального исследовательского университета

Определение понятия «высшее учебное заведение» содержится в п. 1 ст. 8 Федерального закона РФ от 22.08.1996 г. «О высшем и послевузовском профессиональном образовании»: образовательное учреждение, учрежденное и действующее на основании законодательства Российской Федерации, имеющее статус юридического лица и реализующее в соответствии с лицензией образовательные программы высшего профессионального образования.

В данной формулировке прослеживается четкая установка на реализацию программы высшего профессионального образования в соответствии с лицензией.

По утверждению Т.А. Владыкиной: «наличие лицензии на реализацию образовательных программ высшего профессионального образования является ведущим квалифицирующим признаком легального определения понятия «высшего учебного заведения» [52].

Важным фактором являются цель создания учреждений, а также виды учреждений.

В соответствии со статьей 120 Гражданского кодекса РФ учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера.

В соответствии с п. 2 статьи 120 учреждение может быть создано гражданином или юридическим лицом – частное учреждение, либо соответственно Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием. Государственное или муниципальное учреждение может быть автономным, бюджетным или казенным учреждением (рис.1).

Схема

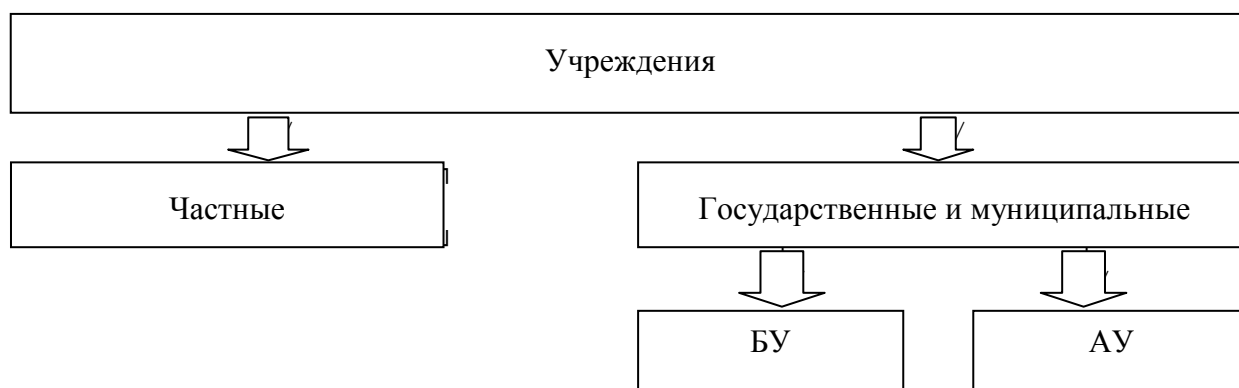


Рис. 1

Бюджетное учреждение отвечает по своим обязательствам всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, как закрепленным за бюджетным учреждением собственником имущества, так и приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности, за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением собственником этого имущества или приобретенного бюджетным учреждением за счет выделенных собственником имущества бюджетного учреждения средств, а также недвижимого имущества. Собственник имущества бюджетного учреждения не несет ответственности по обязательствам бюджетного учреждения.

Специфические черты бюджетного учреждения наиболее подробно описываются статьей 9.2 Федерального закона от 12.01.97 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»:

1. Бюджетным учреждением признается некоммерческая организация, созданная Российской Федерацией, субъектом Российской

Федерации или муниципальным образованием для выполнения работ, оказания услуг в целях обеспечения реализации предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий соответственно органов государственной власти (государственных органов) или органов местного самоуправления в сферах науки, образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты, занятости населения, физической культуры и спорта, а также в иных сферах.

2. Бюджетное учреждение осуществляет свою деятельность в соответствии с предметом и целями деятельности, определенными в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами и уставом.

3. Государственные (муниципальные) задания для бюджетного учреждения в соответствии с предусмотренными его учредительными документами основными видами деятельности формирует и утверждает соответствующий орган, осуществляющий функции и полномочия учредителя.

Бюджетное учреждение не вправе отказаться от выполнения данного задания.

Уменьшение государственного (муниципального) задания, в течение срока выполнения государственного (муниципального) задания осуществляется только при соответствующем изменении задания.

4. Бюджетное учреждение вправе сверх установленного задания, а также в случаях, определенных федеральными законами, в пределах установленного государственного (муниципального) задания выполнять работы, оказывать услуги, относящиеся к его основным видам деятельности, предусмотренным его учредительным документом, для граждан и юридических лиц за плату и на одинаковых при оказании одних и тех же услуг условиях. Порядок определения указанной платы устанавливается учредителем, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Бюджетное учреждение вправе осуществлять иные виды деятельности, не являющиеся основными видами деятельности, для

достижения целей, ради которых оно создано, и соответствующие указанным целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах.

5. Бюджетное учреждение осуществляет в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, местной администрацией муниципального образования, полномочия соответственно федерального органа государственной власти (государственного органа), исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления по исполнению публичных обязательств перед физическим лицом, подлежащих исполнению в денежной форме.

6. Финансовое обеспечение выполнения задания бюджетным учреждением осуществляется в виде субсидий из соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

Финансовое обеспечение выполнения государственного (муниципального) задания осуществляется с учетом расходов на содержание недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленных за бюджетным учреждением учредителем или приобретенных бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, расходов на уплату налогов, в качестве объекта налогообложения по которым признается соответствующее имущество, в том числе земельные участки.

В случае сдачи в аренду с согласия учредителя недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением учредителем или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, финансовое обеспечение содержания такого имущества учредителем не осуществляется.

7. Порядок формирования государственного (муниципального) задания и порядок финансового обеспечения выполнения этого задания определяются:

1) Правительством Российской Федерации в отношении федеральных бюджетных учреждений;

2) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении бюджетных учреждений субъекта Российской Федерации;

3) местной администрацией в отношении муниципальных бюджетных учреждений.

8. Бюджетное учреждение осуществляет операции с поступающими ему в соответствии с законодательством Российской Федерации средствами через лицевые счета, открываемые в территориальном органе Федерального казначейства или финансовом органе субъекта Российской Федерации (муниципального образования) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (за исключением случаев, установленных Федеральным законом).

9. Имущество бюджетного учреждения закрепляется за ним на праве оперативного управления в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Собственником имущества бюджетного учреждения является соответственно Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование.

Земельный участок, необходимый для выполнения бюджетным учреждением своих уставных задач, предоставляется ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

10. Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом.

11. Перечни особо ценного движимого имущества определяются соответствующими органами, осуществляющими функции и полномочия учредителя.

12. Крупная сделка может быть совершена бюджетным учреждением только с предварительного согласия соответствующего ор-

гана, осуществляющего функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения.

13. Бюджетные учреждения не вправе размещать денежные средства на депозитах в кредитных организациях, а также совершать сделки с ценными бумагами, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Н.Н. Ломовцева [53] выделяет следующие характерные признаки бюджетных учреждений:

- цель создания бюджетного учреждения – выполнение государственных услуг, в том числе на основании государственного задания. Государственное (муниципальное) задание – это документ, в котором установлены требования к составу, качеству и объему, условиям, порядку и результатам оказания государственных (муниципальных) услуг;

- собственниками имущества бюджетного учреждения могут быть органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, которые передают это имущество бюджетному учреждению на праве оперативного управления;

- деятельность бюджетного учреждения финансируется из соответствующего бюджета или государственного внебюджетного фонда;

- смета доходов и расходов бюджетного учреждения утверждается в установленном порядке главным распорядителем (вышестоящей организацией) и является основой для выделения и расходования средств.

В целях определения специфических особенностей бюджетных учреждений проведем сравнение основных характеристик учреждений разных типов: бюджетных, автономных и казенных.

Основные: сравнительные характеристики бюджетных, автономных и казенных учреждений приведены в табл. 1.

Таблица 1

Критерии сравнения	Бюджетное учреждение	Автономное учреждение	Казенное учреждение
1	2	3	4
Ответственность учреждения по своим обязательствам	Всем имуществом, кроме: а) особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником; б) недвижимого имущества	Всем имуществом, кроме: а) особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником; б) недвижимого имущества, закрепленного собственником	В пределах доведенных лимитов бюджетных обязательств
Распоряжение имуществом	Всем имуществом, кроме: а) особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником; б) любого недвижимого имущества	Всем имуществом, кроме: а) особо ценного движимого имущества, закрепленного собственником; б) недвижимого имущества, закрепленного собственником	Не вправе распоряжаться имуществом
Право на совершение крупных сделок	С предварительного согласия учредителя	С предварительного согласия наблюдательного совета	Отсутствует
Особо ценное движимое имущество	Виды имущества определяются отраслевым министерством. Перечни имущества определяются учредителем	Виды имущества определяются отраслевым министерством. Перечни имущества определяются учредителем	Не выделяется
Органы управления	Руководитель. Могут быть совещательные органы и органы самоуправления	Наблюдательный совет, руководитель, иные органы	Руководитель. Могут быть совещательные органы и органы самоуправления

Продолжение табл.1

1	2	3	4
Право внесения имущества в капитал хозяйственных обществ	Только в случаях, прямо установленных законом (в соответствии с Федеральным законом от 02.08.2009 № 217-ФЗ)	Есть	Нет
Финансовое обеспечение	В виде субсидий в соответствии с заданием учредителя. Доходы поступают в самостоятельное распоряжение	В виде субсидий в соответствии с заданием учредителя, бюджетные инвестиции. Доходы поступают в самостоятельное распоряжение	На основе бюджетной сметы. Доходы от приносящей доход деятельности зачисляются в бюджет
Документы о планах деятельности, государственное (муниципальное) задание	План финансово-хозяйственной деятельности, государственное (муниципальное) задание	План финансово-хозяйственной деятельности, государственное (муниципальное) задание	Смета или государственное (муниципальное) задание
Открытие счетов	В органах Федерального казначейства за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами	Вправе открывать счета в банках и в органах Федерального казначейства	В органах Федерального казначейства за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами
Действие Федерального закона от 21.07.2005 № 94-ФЗ	Распространяется в полном объеме	Не распространяется	Распространяется в полном объеме

Продолжение табл. 1

1	2	3	4
Привлечение заемных средств	Могут (с учетом ограничения на крупные сделки)	Могут	Не могут
Финансовый контроль и контроль учредителя	В основном - последующий (контроль выполнения государственного или муниципального задания). Предварительный (санкционирование по целевым субсидиям и бюджетным инвестициям)	Последующий (контроль выполнения государственного или муниципального задания)	Предварительный по всем расходам (проверка Федеральным казначейством наличия денежного обязательства), текущий и последующий контроль
Отчетность	Бухгалтерская отчетность, статистическая отчетность, отчет о результатах деятельности и использования имущества	Бухгалтерская отчетность, статистическая отчетность, отчет о результатах деятельности и использования имущества	Бюджетная отчетность, статистическая отчетность, отчет о результатах деятельности и использования имущества

По мнению ряда авторов, например И.С. Дойникова, существующая в России система бюджетных учреждений была сформирована в иных социально-экономических условиях и до сих пор функционирует в отрыве от современных подходов к развитию государственного управления, принципов оптимизации и достаточности предоставления государственных и муниципальных услуг [54].

Именно неэффективностью деятельности бюджетных учреждений во многом продиктованы законодательные инициативы государства.

Как отмечено в Бюджетном послании Президента РФ Федеральному собранию от 29.06.2011 "О бюджетной политике в 2012 - 2014 годах", необходимо повысить отдачу от использования государственных расходов, в том числе за счет формирования рациональной сети государственных учреждений, совершенствования перечня и улучшения качества оказываемых ими услуг.

Бюджетные учреждения начали действовать в новых условиях с 1 июля 2012 г., а с 1 января 2011 г. Федеральным законом № 83-ФЗ был установлен переходный период, в течение которого отдельные положения закона № 83-ФЗ действовали не в полном объеме. Поэтому сейчас спрогнозировать последствия от изменения статуса бюджетного учреждения достаточно сложно.

Как отмечается во многих работах, основная цель изменений – снижение темпа роста расходов бюджетов различных уровней, создание условий и стимулов для сокращения внутренних издержек учреждений и привлечения ими дополнительных источников финансирования за счет предпринимательской деятельности [55].

Д.В. Жигалов отмечает, что основной выгодой для самих организаций, получивших статус бюджетного учреждения (нового типа), будет повышение уровня оплаты труда их сотрудников, поскольку закон № 83-ФЗ создает прямую заинтересованность бюджетного учреждения в расширении перечня и объемов оказания платных услуг (в дополнение к бесплатным, оказываемым в рамках задания) [56].

Тем не менее, действующее законодательство предусматривает многочисленные ограничения в отношении права распоряжения имуществом бюджетных учреждений, что не позволяет им стать полноценными участниками рыночных отношений и снижает эффективность использования ими государственного имущества.

Статьей 8 Федерального закона от 22.08.1996 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» определено, что высшим учебным заведением является образовательное учреждение, учрежденное и действующее на основании законодательства Российской Федерации об образовании, имеющее статус юридического лица и реализующее в соответствии с лицензией образовательные программы высшего профессионального образования.

Основными задачами деятельности высшего учебного заведения, определяющими его специфические черты, являются:

1) удовлетворение потребностей личности в интеллектуальном, культурном и нравственном развитии посредством получения высшего и (или) послевузовского профессионального образования;

2) развитие наук и искусств посредством научных исследований и творческой деятельности научно-педагогических работников и обучающихся, использование полученных результатов в образовательном процессе;

3) подготовка, переподготовка и повышение квалификации работников с высшим образованием и научно-педагогических работников высшей квалификации;

4) формирование у обучающихся гражданской позиции, способности к труду и жизни в условиях современной цивилизации и демократии;

5) сохранение и преумножение нравственных, культурных и научных ценностей общества;

6) распространение знаний среди населения, повышение его образовательного и культурного уровня.

С учетом исследования И.Ф. Сябаревой [57] сформулируем особенности правового статуса бюджетного образовательного учреждения высшей школы:

- учреждение высшей школы является некоммерческой организацией и создается для осуществления образовательных целей;

- учреждение высшей школы является юридическим лицом и не может быть признано банкротом;

- учреждение высшей школы реализует цели и задачи в сфере высшего образования, поставленные учредителем;

- финансирование учреждения высшей школы осуществляется учредителем за счет средств соответствующего бюджета;

- учреждение высшей школы не является собственником закрепленного за ним имущества, учредитель закрепляет необходимое для осуществления основной деятельности на праве оперативного управления;

- учреждение высшей школы действует на основе типового устава, устанавливающего цели и задачи деятельности;

- учреждение высшей школы владеет, пользуется и распоряжается имуществом в соответствии с установленным учредителем заданием и назначением закрепленного имущества;

- используемое не по назначению или неиспользуемое имущество может быть изъято у учреждения высшей школы;

- учреждение высшей школы вправе осуществлять разрешенную уставом приносящую доход деятельность (предпринимательскую) и оказывать дополнительные платные образовательные услуги;

- учреждение высшей школы вправе выступать арендатором и арендодателем закрепленного за ним имущества.

По мнению О.А. Чепариной [58] право оперативного управления с одной стороны – это необходимое условие правосубъектности такого учреждения, а с другой – указанное право предполагает наделение бюджетного учреждения ограниченной правоспособностью, которая проявляется в установлении законодательных пределов в возможности субъекта такого права осуществлять гражданские права и нести обязанности [59].

На основании вышесказанного предлагается следующее определение бюджетного образовательного учреждения высшей школы: *некоммерческая организация, созданная учредителем для удовлетворения общественных потребностей в сфере высшего образования, действующая на основании установленного государственного заказа и получающая соответствующее бюджетное финансирование, имеющая право сверх установленного задания, в соответствии с действующим законодательством, оказывать платные услуги и осуществлять другие приносящие доход виды деятельности, предусмотренные учредительными документами (в том числе с использованием имущества, закрепленного на праве оперативного управления).*

Рассмотрим подробнее основные аспекты, связанные с хозяйственной деятельностью бюджетного учреждения высшей школы: особенности статуса имущества и специфику предпринимательской деятельности.

Это определено спецификой статуса имущества бюджетного образовательного учреждения высшей школы. Право оперативного управления предназначено для закрепления прав на имущество за государственными или муниципальными юридическими лицами.

А.В. Венедиктов видит сущность категории оперативного управления в том, что непосредственное оперативное управление государственным имуществом со стороны хозяйствующих госорганов опосредуется через гражданские и трудовые правоотношения.

Обладатели права оперативного управления отвечают по обязательствам только своими денежными средствами. При недостаточности денежных средств субсидиарную ответственность по обязательствам несет собственник имущества (за исключением автономных учреждений, по долгам которых собственник не отвечает).

Обладатель права оперативного управления владеет, пользуется и распоряжается имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества.

По сравнению с правом собственности право оперативного управления ограничено. Объем этих ограничений определяется не только ГК РФ, но и иными законами и подзаконными актами.

Ограничения устанавливаются в зависимости от категории имущества, а также в зависимости от источника средств, за счет которых данное имущество было приобретено.

Обладатель права оперативного управления не вправе распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества.

В то же время автономное учреждение наделено полномочиями самостоятельно распоряжаться своими доходами, полученными от разрешенной ему деятельности, и приобретенным за счет этих доходов имуществом, причем недвижимым и особо ценным движимым имуществом.

В отличие от права хозяйственного ведения максимально приближенного по объему к праву собственности (называлось правом

полного хозяйственного ведения) и рассчитанного на коммерческие организации, право оперативного управления состояло в том, что оно предназначено для финансируемых из бюджета организаций, находящихся под строгим контролем государства, являющегося собственником имущества. Разграничение между двумя этими правами было проведено, когда еще не было массовой приватизации, а значит, в рамках государственного сектора оставались крупные активы, которые можно было эксплуатировать на рыночных принципах.

Право оперативного управления по содержанию отличается от права хозяйственного ведения лишь тем, что владение, пользование и распоряжение имуществом ограничено не только пределами, установленными законом, но также целями деятельности субъекта, заданиями собственника и назначением имущества.

Учреждение, по общему правилу, не может распоряжаться своим имуществом, тогда, как ранее указывалось, автономное учреждение, равно как и казенное предприятие, – могут. Таким образом, содержание права оперативного управления дифференцировано в зависимости от того, какому субъекту оно принадлежит.

Содержание права оперативного управления дифференцировано также в зависимости от того, в отношении какого имущества оно возникло. По общему правилу право распоряжения отсутствует, если речь идет об имуществе, закрепленном за субъектом права оперативного управления собственником или приобретенном за счет средств, выделенных собственником. Напротив, право распоряжения принадлежит учреждению, если речь идет о доходах, полученных от разрешенной и приносящей доходы деятельности, а также об имуществе, приобретенном на такие доходы.

По мнению М.В. Блошенко [60] право оперативного управления – это ограниченное вещное право унитарного предприятия и учреждения владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника имущества и назначением этого имущества.

Право самостоятельного распоряжения доходами, полученными от разрешенной учреждению деятельности, и приобретенным на эти доходы имуществом никогда не было самостоятельным. Ограничения данного права предусмотрены бюджетным законодательством, причем противоречия между гражданским и бюджетным законодательством усиливаются. Для преодоления этих противоречий необходимо определить роль бюджетного законодательства в определении содержания права оперативного управления.

Наиболее часто встречающимся определением предпринимательской деятельности является следующая формулировка: инициативная экономическая деятельность, осуществляемая за счет собственных или заемных средств на свой риск и под свою ответственность, ставящая главными целями получение прибыли и развитие собственного дела. В силу специфики и статуса бюджетных образовательных учреждений данная трактовка не совсем отвечает их целям и задачам. Более точно описывает деятельность бюджетных образовательных учреждений следующий тезис – это инновационная, креативная, инициативная деятельность, направленная на формирование и развитие образовательного потенциала общества, и достижение тем самым социально-экономического эффекта на микро- и макроуровнях.

В настоящее время предпринимательская деятельность бюджетных образовательных учреждений регламентируется Гражданским кодексом РФ, Федеральными законами: то 10.07.1992 № 3266-1 «Об образовании», от 22.08.1996 г. № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании», от 12.01.97 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

С 1 января 2011 г. отражение предпринимательской деятельности на счетах бюджетного учета отражается в соответствии с приказом Минфина России от 01.12.2010 № 157н "Об утверждении Единого плана счетов бухгалтерского учета для государственных органов власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными

ми фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений и Инструкции по его применению".

С.О. Лозовская считает, что действующее гражданское законодательство подробно не регламентирует предпринимательскую деятельность учреждений, оно лишь разрешает ее при условии, что такое право предоставлено ему в учредительных документах [61].

Опальская А.Л., Опальский А.Ю [62] предпринимательской деятельностью бюджетных учреждений предлагают считать деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Не лишено смысла высказывание Д.Е. Верховода о том, что вузы и НИИ для реального сектора экономики являются ненадлежащим партнером хотя бы в силу тех же самых бюджетных ограничений (сайт Минобрнауки. Стенограмма заседания экспертного сообщества по вопросам предпринимательства при вузах и исследовательских центрах от 7.08.2012).

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ бюджетная смета бюджетного учреждения составляется, утверждается и ведется в порядке, определенном главным распорядителем бюджетных средств, в ведении которого находится бюджетное учреждение, в соответствии с общими требованиями, установленными Министерством финансов РФ.

Полномочия главного распорядителя бюджетных средств предусмотрены ст. 158 Бюджетного кодекса РФ. В частности, Министерство образования и науки Российской Федерации определяет порядок утверждения смет подведомственных бюджетных учреждений.

С 1 января 2009 г. порядок составления федеральным бюджетным учреждением сметы по приносящей доход деятельности определен приказом Минфина России от 01.09.2008 № 88н "О Порядке осуществления федеральными бюджетными учреждениями операций со средствами, полученными от приносящей доход деятельности". В данном документе приведен порядок оформления генеральных разрешений главного распорядителя средств федерального

бюджета на осуществление приносящей доход деятельности подведомственными ему учреждениями, а также порядок составления и представления в территориальные органы Федерального казначейства сметы доходов и расходов по ней.

Для того чтобы бюджетное учреждение могло заниматься приносящей доход деятельностью, ему необходимо:

- внести в свои учредительные документы (уставы, положения) сведения о возможности получения доходов от приносящей доход деятельности и их использовании;

- получить генеральное разрешение, которое оформляется главным распорядителем средств федерального бюджета в порядке, установленном приказом Минфина России № 88н;

- утвердить и представить в установленном порядке смету доходов и расходов по приносящей доход деятельности.

Сведения о сметных назначениях, содержащиеся в Смете доходов и расходов (код формы по КФД 0531737), – одно из условий открытия лицевого счета по приносящей доход деятельности в органах Федерального казначейства.

Генеральное разрешение оформляется главным распорядителем средств федерального бюджета. Для этого он должен представить в департамент Минфина России, курирующий вопросы финансового обеспечения его деятельности, документы, указанные в пункте 2.2 приказа № 88н (заявление, бланк генерального разрешения, копии нормативных правовых актов).

Генеральные разрешения представляются главным распорядителем бюджетных средств в органы Федерального казначейства. Курирующий департамент Министерства финансов РФ в течение пяти рабочих дней рассматривает представленные документы. При этом проверяется правильность их оформления.

Источники образования доходов отражаются по кодам, элементам, подстатьям, статьям, подгруппам, группам экономической классификации доходов от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности (код 3 00 00000 00 0000 000) главы (администратора) классификации доходов бюджетов Российской Феде-

рации в соответствии с приказом Минфина России от 25.12.2008 № 145н "Об утверждении указаний о порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации".

В случаях, когда учреждением составляются отдельные сметы по видам приносящей доход деятельности, в территориальный орган Федерального казначейства представляется единая смета доходов и расходов, включающая доходы по всем источникам образования средств, разделам и подразделам классификации расходов бюджетов, предусмотренным в разрешении.

Бюджетные учреждения должны контролировать соответствие доходов и расходов по каждому виду поступлений.

Привлечение учреждениями дополнительных средств не влечет за собой снижение нормативов и (или) абсолютных размеров его финансирования за счет средств федерального бюджета.

Бюджетное учреждение осуществляет операции с бюджетными средствами через лицевые счета, открытые ему в соответствии с положениями Бюджетного кодекса РФ, согласно ст. 220.1 которого учет операций по исполнению бюджета, осуществляемых участниками бюджетного процесса в рамках их бюджетных полномочий, производится на лицевых счетах, открываемых в Федеральном казначействе.

Статус бюджетного учреждения расширяет объем прав университета и повышает самостоятельность учебного заведения, так как меняется механизм обеспечения, который подразумевает переход с бюджетной сметы на субсидии по государственному заданию. В настоящее время субсидии рассчитываются исходя из фактически сложившихся расходов. Субсидии из федерального бюджета объединяются с доходами от приносящей доход деятельности и поступают на один счет. В этом случае у университета появляется возможность более свободно распоряжаться этими средствами, так как расходование зависит от плана финансово-хозяйственной деятельности, который согласовывается только с учредителем. Кроме того, расширяются права по распоряжению движимым имуществом (за исключением особо ценного движимого имущества). Особо

ценным движимым имуществом является имущество стоимостью более 200 тыс. рублей и оборудование меньшей стоимостью, без которого образовательное учреждение не может вести свою основную деятельность.

По мнению Л. И. Пронина [63] в правовом статусе у бюджетных учреждений отсутствуют стимулы к повышению эффективности своей деятельности, что вызвано в первую очередь сметным финансированием от фактически сложившихся расходов.

С 1 января 2011 г. на основании пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ в доходы бюджетных учреждений не включаются предоставленные им субсидии. С 2011 г. бюджетные учреждения вправе уплачивать только квартальные авансовые платежи по налогу на прибыль (п. 3 ст. 286 Налогового кодекса РФ).

Также с 1 января 2011 г. за определением правового положения бюджетных учреждений следует обращаться к Закону о некоммерческих организациях. Согласно указанному закону бюджетное учреждение нового типа вправе выполнять работы, оказывать услуги гражданам и юридическим лицам за плату. Платные услуги могут осуществляться как сверх установленного государственного задания, так и (в случаях, определенных федеральными законами) в его пределах.

Платные услуги должны относиться к основным видам деятельности учреждения. Порядок определения указанной платы устанавливается органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя (п. 4 ст. 9.2 Закона о некоммерческих организациях).

Федеральное бюджетное учреждение, являющееся получателем бюджетных средств, в переходный период вправе использовать для обеспечения своей деятельности средства от оказания платных услуг, безвозмездные поступления от физических и юридических лиц, международных организаций и правительств иностранных государств, в том числе добровольные пожертвования, и средства от иной приносящей доход деятельности. Для этого ему необходимы следующие документы:

1. Генеральное разрешение главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств, в котором указываются источники образования и направления использования указанных средств и устанавливающие их нормативные правовые акты Российской Федерации, положения устава (учредительного документа) указанного учреждения.

2. Гражданско-правовые договоры, предусматривающие получение средств с целью возмещения расходов по содержанию имущества.

3. Порядок осуществления операций с указанными средствами, установленный Минфином.

4. Смета доходов и расходов по приносящей доход деятельности.

Для отражения на соответствующих лицевых счетах бюджетных учреждений, являющихся получателями бюджетных средств, операций со средствами, полученными от оказания платных услуг и иной приносящей доход деятельности, применяются единые для бюджетов бюджетной системы РФ группа "Доходы от приносящей доход деятельности" и входящие в нее следующие подгруппы доходов бюджетов (пп. 8 п. 19 ст. 33 Федерального закона № 83-ФЗ):

а) доходы от собственности по приносящей доход деятельности;

б) рыночные продажи товаров и услуг;

в) безвозмездные поступления от приносящей доход деятельности;

г) целевые отчисления от государственных и муниципальных лотерей.

Бюджетные учреждения, получающие субсидии, учитывают суммы арендной платы как внереализационные доходы от коммерческой деятельности, то есть включают указанные суммы в налогооблагаемый доход, а в расход ставят затраты по содержанию имущества. При этом расходы на содержание имущества, сдаваемого в аренду, не возмещаются из бюджета. Абзац 3 п. 6 ст. 9.2 Закона о коммерческой деятельности гласит: в случае сдачи в аренду с со-

гласия учредителя недвижимого имущества, особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением учредителем или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, финансовое обеспечение содержания такого имущества учредителем не осуществляется.

В случае сдачи имущества в аренду бюджетные учреждения, получающие субсидии, оказываются в более выгодном положении, нежели бюджетные учреждения – получатели бюджетных средств. Первые платят налог на прибыль с разницы между доходами от аренды имущества и расходами по его содержанию, а вторые – со всей суммы дохода.

Таким образом, с переходом в категорию бюджетного учреждения федеральное бюджетное учреждение получает возможность наращивать темпы приносящей доход деятельности с учетом нарабатанного в предыдущее десятилетие опыта.

По мнению О.В. Репиной [19] финансовые ресурсы вуза представляют собой две основные части:

- Бюджетная составляющая.
- Внебюджетная составляющая:

а) аренда (через казначейство – называется дополнительным бюджетным финансированием);

б) платное обучение российских и иностранных студентов;

в) научно-исследовательские работы;

г) повышение квалификации;

д) оказание услуг населению и др.

По мнению многих авторов платные образовательные услуги, оказываемые бюджетным образовательным учреждением, средства от научно-исследовательских работ, наряду со сдачей помещений в аренду, являются наиболее распространенными видом приносящей доход деятельности бюджетных образовательных учреждений (Левицкий М.Л., Шевченко Т.Н. Организация финансово-экономической деятельности в образовательных учреждениях: практическое пособие. – М.: ВЛАДОС, 2003).

О.И. Горелова считает, что в структуре предпринимательских доходов вуза наибольший удельный вес, как правило, принадлежит средствам, полученным от платной образовательной деятельности [20].

Для бюджетного образовательного учреждения высшей школы – национальный исследовательский университет – автором предлагается следующее определение предпринимательской деятельности: *научно-образовательная и другая разрешенная действующим законодательством деятельность (включая использование недвижимого имущества), выполняемая сверх установленного учредителем государственного задания, направленная на извлечение дополнительного дохода, в целях повышения эффективности и качества образовательного и научно-исследовательского процесса и развития материально-технической базы, для наиболее полного удовлетворения социально-экономических потребностей общества.*

Рассматривая термин «национальный исследовательский университет» обратимся к информации, размещенной на официальном сайте Министерства образования и науки Российской Федерации <http://mon.gov.ru/>: Национальный исследовательский университет – это бюджетное учреждение, которое является воплощением нового подхода к качественной модернизации сектора науки и образования и новой институциональной формы организации научной и образовательной деятельности, призванной взять на себя основную нагрузку в кадровом и научном обеспечении запросов высокотехнологичного сектора российской экономики.

Исследовательский университет – высшее учебное заведение, одинаково эффективно осуществляющее образовательную и научную деятельность на основе принципов интеграции науки и образования. Важнейшими отличительными признаками НИУ являются способность как генерировать знания, так и обеспечивать эффективный трансферт технологий в экономику; проведение широкого спектра фундаментальных и прикладных исследований; наличие высокоэффективной системы подготовки магистров и кадров выс-

шей квалификации; развитой системы программ переподготовки и повышения квалификации. Практически национальный исследовательский университет должен являться интегрированным научно-образовательным центром или включать ряд таких центров в виде совокупности структурных подразделений, осуществляющих проведение исследований по общему научному направлению и подготовку кадров для определенных высокотехнологичных секторов экономики.

Стратегической миссией национального исследовательского университета является содействие динамичному развитию научно-технологического комплекса страны и обеспечение его необходимыми людскими ресурсами, сбалансированными по численности, направлениям подготовки, по квалификационной и возрастной структуре с учетом необходимых темпов их обновления и прогнозируемых структурных преобразований в науке и экономике.

Основной задачей государственной поддержки института национальных исследовательских университетов является вывод на мировой уровень образовательных организаций, способных взять на себя ответственность за сохранение и развитие кадрового потенциала науки, высоких технологий и профессионального образования, развитие и коммерциализацию в Российской Федерации высоких технологий.

«Такой университет не представляет отдельный вид высшего учебного заведения, а лишь определяется как статусная категория, которая может присваиваться на определенный срок образовательным учреждениям.

Основное требование для присвоения такого статуса вузу – выполнение фундаментальных и прикладных научных исследований по широкому спектру наук.

Категория "национальный исследовательский университет" устанавливается Правительством РФ на 10 лет по результатам конкурсного отбора программ развития университетов, направленных на кадровое обеспечение приоритетных направлений развития нау-

ки, технологий, техники, отраслей экономики, социальной сферы, на развитие и внедрение в производство высоких технологий.

Присвоение вузу указанного статуса связано с условиями их дополнительного финансирования и определяется на основании конкурсного отбора программ развития университетов» [66].

В связи с вышеизложенным главными целями национального исследовательского университета являются:

- подготовка высококвалифицированных специалистов мирового уровня как вида инновационного продукта особого вида;
- создание новых фундаментальных и прикладных разработок;
- практическая реализация научных разработок ученых в виде выпуска наукоемкой продукции и внедрения инновационных технологий.

По мнению автора структура инновационного процесса выглядит следующим образом.

В данном контексте инновация (наукоемкое нововведение) – это конечный результат интеллектуальной деятельности (научных идей, научно-технических исследований, открытий и изобретений) в виде некоторого принципиально нового объекта (системы машин, технологий, оборудования, товаров и услуг, программного обеспечения, систем управления и организации производства и т.д.) или в виде некоторого объекта, качественно отличающегося от предшествующего аналога.

Т.П. Смирнова [67] определила в своем исследовании признаки инновации:

- это конечный результат научной и научно-технической деятельности человека;
- инновации базируются на созданных в процессе научной и научно-технической деятельности объектах интеллектуальной собственности;
- результатом научной и научно-технической деятельности является новый или усовершенствованный продукт, услуга, технология или организационно-управленческая форма;

- кроме новизны научно-техническая инновация должна удовлетворять рыночному спросу;

- приносить прибыль организации – инноватору и потребителю.

Таким образом, по мнению автора исследования особенность бюджетного образовательного учреждения – национальный исследовательский университет – как инновационной структуры, в которой в процессе научной деятельности создается инновационный продукт, можно охарактеризовать следующим образом:

инновационная некоммерческая организация высшей школы, созданная для удовлетворения общественных потребностей в сфере образования и науки, действующая на основании установленного государственного заказа и получающая соответствующее бюджетное финансирование, несущая основную нагрузку в кадровом и научном обеспечении запросов высокотехнологичного сектора российской экономики и создающая по результатам деятельности инновационные продукты, имеющее право сверх установленного задания осуществлять другие приносящие доход виды деятельности в соответствии с действующим законодательством (в том числе с использованием имущества, закрепленного на праве оперативного управления).

1.3. Сущность арендных отношений ФБГОУ ВПО – национального исследовательского университета

Формирование и развитие рыночной экономики в стране кардинальным образом изменили место и роль бюджетных образовательных учреждений в народном хозяйстве, поставив, по - сути, в основу их деятельности задачи экономического характера. Бюджетные образовательные учреждения, не без помощи действующего законодательства, превратились в действующих субъектов рыночных отношений, в том числе в сегменте рынка недвижимого имущества.

При наличии определенных условий (устав, смета доходов и расходов, разрешение учредителя) бюджетным учреждениям наряду с бюджетной деятельностью было разрешено осуществлять приносящую доход деятельность.

Традиционно платные образовательные услуги, оказываемые бюджетным образовательным учреждением, средства от научно - исследовательских работ наряду со сдачей помещений в аренду являются наиболее распространенными видами предпринимательской деятельности бюджетных образовательных учреждений. Причем в структуре предпринимательских доходов вуза наибольший удельный вес, как правило, принадлежит средствам, полученным от платной образовательной деятельности [10], а наиболее рентабельным остается аренда.

Эффективное управление недвижимым имуществом имеет три основные составляющие:

- правовую;
- техническую;
- экономическую.

Экономическая составляющая – это управление доходами и расходами, образующимися в процессе использования объектов недвижимого имущества. Как совместить эти процессы с основными видами деятельности бюджетных образовательных учреждений?

Вывод напрашивается следующий – любая предпринимательская деятельность вуза, включая и получение доходов от использования недвижимого имущества, направлена на более полное обеспечение основных видов деятельности: образовательного процесса и научных исследований.

В связи с этим доходы от деятельности по использованию недвижимого имущества являются весьма интересными для бюджетных образовательных учреждений.

В соответствии с существующим законодательством бюджетное образовательное учреждение может сдавать имущество, предоставленное ему на праве оперативного управления, в аренду.

В работе [68] приводится определение арендных отношений: институционально-экономические отношения, возникающие между арендодателем и арендатором по поводу передачи во временное владение и пользование или только пользование широкого круга объектов собственности арендодателем арендатору.

Приняв данное определение как базовое и адаптируя его к бюджетному образовательному учреждению высшей школы – национальному исследовательскому университету – можно сделать определение с учетом специфики: *институционально-экономические отношения, возникающие между арендодателем и арендатором по поводу передачи во временное владение и пользование или только пользование объектов недвижимого имущества, предоставленного на праве оперативного управления и временно не используемого в образовательном процессе и научно-исследовательской деятельности, арендодателем арендатору.*

Такое право бюджетным образовательным учреждениям высшей школы предоставлено Федеральным законом от 22.08.1996 № 125-ФЗ (в ред. от 13.02.2009) «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» [2], в соответствии с которым образовательное учреждение вправе выступать арендодателем.

Казалось бы, такая правовая норма позволяет бюджетным образовательным учреждениям высшей школы значительно повысить эффективность использования недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, однако практическая сторона реализации закона представляется достаточно проблематичной.

В чем причина таких далеко не эффективных, с точки зрения управления недвижимым имуществом, действий учредителя? Если не брать в расчет радикальные точки зрения о тотальном недоверии к подведомственным организациям и о желании управлять имуществом комплексными образовательными учреждениями страны из министерских кабинетов, остается одна серьезная причина – государство в лице Министерства образования и науки РФ считает предоставление объектов недвижимого имущества в аренду несоответствующим основным задачам деятельности бюджетных образовательных учреждений видом предпринимательской деятельности и, таким образом, практически данную деятельность прекращает бюрократическими процедурами, не внося изменений в действующее законодательство.

Таким образом, при предоставлении в аренду недвижимого имущества бюджетного образовательного учреждения необходимы существенные временные и денежные затраты, что делает эту работу трудоемкой и значительно снижает эффективность использования недвижимого имущества вузами.

Думается, что вышеперечисленные нормативные акты, в части управления и распоряжения недвижимым имуществом бюджетного образовательного учреждения, принимались в расчете на «спокойное» время с учетом финансирования в полном объеме всех потребностей учреждений. В условиях переходного периода и тем более кризиса, в котором в настоящее время находится российская экономика, они малоэффективны. Полагаем, что с целью укрепления финансового положения российских вузов хотя бы на время кризисных явлений и переходного периода целесообразно законодательно ввести упрощенную схему управления ими недвижимым имуществом, что позволит более эффективно его использовать. Такими шагами могли бы быть законодательные инициативы, позволяющие оперативно предоставлять недвижимое имущество сроком до одного года, что разумно в кризисных условиях, в целях недопущения нарушений можно ввести ограничения по величине предоставляемых без согласования площадей – как в абсолютном, так и в относительном значении. Например, ограничить самостоятельное предоставление 3 - 5 % от общей площади всей недвижимости, а одному арендатору – не более 100 кв. м. Решения по всем договорам сверх данных параметров отнести к компетенции учредителя.

При таком варианте распоряжения недвижимым имуществом бюджетные учреждения получили бы необходимую оперативность управления, позволяющую эффективно вовлекать в процесс арендных отношений временно не используемые в учебном процессе помещения.

А критерием, позволяющим оценивать рачительный подход руководства вузов к передаче в аренду, вполне можно было бы считать получение дополнительных доходов, позволяющих обеспечи-

вать полноценную эксплуатацию недвижимого имущества, закрепленного за учреждением, в соответствии с самыми высокими требованиями в течение всего нормативного срока службы объектов, инвестируя в них полученные от использования недвижимости средства.

Иными словами основным принципом бюджетного образовательного учреждения высшей школы в управлении недвижимым имуществом *является получение дополнительных средств от его использования, позволяющих компенсировать недостаточность бюджетного субсидирования и обеспечить полноценную эксплуатацию недвижимого имущества в соответствии с самыми высокими требованиями в течение всего нормативного срока службы объектов, инвестируя в них полученные средства в целях реализации уставных целей.*

$$C_{\text{бюд}} + C_{\text{дох}} - P_{\text{эксpl}} = 0,$$

где $C_{\text{бюд}}$ – средства на эксплуатацию, получаемые из бюджета;

$C_{\text{дох}}$ – средства на эксплуатацию, получаемые от использования недвижимости;

$P_{\text{эксpl}}$ – сумма расходов на эксплуатацию объектов недвижимости.

И хотя Минобрнауки России разрабатывает нормативы для компенсаций эксплуатационных расходов (приказ Министерства от 03.02.2012 г. № 78 «Об утверждении Порядка определения нормативных затрат на оказание государственных услуг и нормативных затрат на содержание имущества федеральных государственных учреждений, в отношении которых функции и полномочия учредителя осуществляет Министерство образования и науки Российской Федерации»), вряд ли они будут отражать реальное положение дел.

1. Нормативные затраты на коммунальные услуги определяются исходя из натуральных показателей потребления коммунальных услуг в отчетном году с учетом тарифов очередного финансового года и ввода в эксплуатацию новых площадей учреждения.

Нормативные затраты на коммунальные услуги ($G_{ку}$) для i -той государственной услуги рассчитываются по формуле:

$$G_{ку} = (R_{хв} \times t^{очер}_{хв} + R_{гв} \times t^{очер}_{гв} + 0,5 \times R_{тепло} \times t^{очер}_{тепло} + 0,9 \times R_{электр} \times t^{очер}_{электр}) \times 0,97 \times K_{изм.площ}$$

где $R_{хв}$ – потребление холодной воды и водоотведение в натуральных показателях, рассчитанные в отчетном году на единицу объема государственной услуги;

$R_{гв}$ – потребление горячей воды в натуральных показателях, рассчитанное в отчетном году на единицу объема государственной услуги;

$R_{тепло}$ – потребление тепловой энергии в натуральных показателях, рассчитанное в отчетном году на единицу объема государственной услуги;

$R_{электр}$ – потребление электрической энергии в натуральных показателях, рассчитанное в отчетном году на единицу объема государственной услуги;

$t^{очер}_{хв}$ – средневзвешенный тариф на холодное водоснабжение и водоотведение на очередной финансовый год;

$t^{очер}_{гв}$ – средневзвешенный тариф на горячее водоснабжение на очередной финансовый год;

$t^{очер}_{тепло}$ – средневзвешенный тариф на теплоснабжение на очередной финансовый год;

$t^{очер}_{электр}$ – средневзвешенный тариф на электроснабжение на очередной финансовый год;

$K_{изм.площ}$ – коэффициент изменения площадей учреждения в очередном финансовом году по сравнению с отчетным финансовым годом.

Средневзвешенный тариф на очередной финансовый год для холодного водоснабжения и водоотведения может определяться по следующей формуле:

$$t_{xв}^{очер} = t_{xв\ отчетн} \times i,$$

где $t_{xв}^{очер}$ – средневзвешенный тариф на холодное водоснабжение и водоотведение на очередной финансовый год;

$t_{xв\ отчетн}$ – средневзвешенный тариф на холодное водоснабжение и водоотведение в отчетном финансовом году;

i – коэффициент изменения тарифов на коммунальные услуги в очередном финансовом году в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Средневзвешенный тариф на очередной финансовый год для горячего водоснабжения может определяться по следующей формуле:

$$t_{гв}^{очер} = t_{гв\ отчетн} \times i,$$

где $t_{гв}^{очер}$ – средневзвешенный тариф на горячее водоснабжение на очередной финансовый год;

$t_{гв\ отчетн}$ – средневзвешенный тариф на горячее водоснабжение в отчетном финансовом году;

i – коэффициент изменения тарифов на коммунальные услуги в очередном финансовом году в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Средневзвешенный тариф на очередной финансовый год для теплоснабжения может определяться по следующей формуле:

$$t_{тепло}^{очер} = t_{тепло\ отчетн} \times i,$$

где $t_{тепло}^{очер}$ – средневзвешенный тариф на теплоснабжение на очередной финансовый год;

$t_{тепло\ отчетн}$ – средневзвешенный тариф на теплоснабжение в отчетном финансовом году;

i – коэффициент изменения тарифов на коммунальные услуги в очередном финансовом году в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Средневзвешенный тариф на очередной финансовый год для электроснабжения может определяться по следующей формуле:

$$t_{\text{электр}}^{\text{очер}} = t_{\text{электр отчетн}} \times i,$$

где $t_{\text{электр}}^{\text{очер}}$ – средневзвешенный тариф на электроснабжение на очередной финансовый год;

$t_{\text{электр отчетн}}$ – средневзвешенный тариф на электроснабжение в отчетном финансовом году;

i – коэффициент изменения тарифов на коммунальные услуги в очередном финансовом году в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Коэффициент изменения площадей учреждения в очередном финансовом году по сравнению с отчетным финансовым годом рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{изм_плоч}} = \frac{S_{\text{очер}} + \sum S_{\text{ввод}}^{\text{очер}} \times \frac{n}{12}}{S_{\text{отчетн}} + \sum S_{\text{вывод}}^{\text{отчетн}} \times \frac{m}{12}},$$

где $S_{\text{очер}}$ – площадь зданий на 1 января очередного финансового года;

$S_{\text{ввод}}^{\text{очер}}$ – площадь зданий, вводимых (со знаком плюс) / выводимых (со знаком минус) в очередном финансовом году;

$S_{\text{отчетн}}$ – площадь зданий на 1 января отчетного финансового года;

$S_{\text{вывод}}^{\text{отчетн}}$ – площадь зданий, введенных (со знаком плюс) / выведенных (со знаком минус) в отчетном финансовом году;

n – количество месяцев в очередном финансовом году, в течение которых будут функционировать введенные (не будут функционировать выведенные) площади зданий;

m – количество месяцев в отчетном финансовом году, в течение которых функционировали введенные (не функционировали выведенные) площади зданий.

При расчете нормативных затрат на оплату коммунальных услуг используется коэффициент 0,97, применяемый для корректировки объема натуральных показателей потребления коммунальных услуг в очередном финансовом году согласно статье 24 Федерального закона № 261-ФЗ.

Погодные катаклизмы, достаточно сильный износ объектов недвижимости бюджетных учреждений высшей школы, произвол ресурсопоставляющих организаций практически не подлежит математическому описанию. Как следствие, выделенных из бюджета средств на эксплуатацию недвижимости катастрофически не хватает. И в этом случае большим подспорьем являются дополнительные средства от использования недвижимого имущества.

Глава 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ ФБГОУ ВПО НА ПРИМЕРЕ СГАУ

Как было отмечено выше, эффективное управление недвижимым имуществом имеет две основные составляющие:

- организационно-правовую;
- информационно-экономическую.

Рассмотрим подробнее каждую из них и оценим их влияние на конечный экономический результат.

2.1. Алгоритм организационно-правовой составляющей механизма управления арендными отношениями

В настоящее время СГАУ является одним из крупнейших вузов Поволжья: на десяти факультетах, в 3 учебных институтах, авиатранспортном колледже, авиационном техникуме, Тольяттинском филиале, по очной, очно - заочной и заочной формам по 43 специальностям и направлениям обучаются 12000 студентов; работают более 900 преподавателей, из них 1 действительный член РАН, 6 членов-корреспондентов РАН, 71 действительный член и член-корреспондент общественных академий, 166 докторов наук и 450 кандидатов наук.

В составе университета 54 кафедры с учебными лабораториями и кабинетами, медицентр, 75 дисплейных классов подразделений, 38 НТЦ, научно-исследовательских лабораторий и научно-исследовательских групп, 5 научно-исследовательских институтов, научно-техническая библиотека с книжным фондом более одного млн. экземпляров и электронными ресурсами, учебный аэродром с уникальным парком авиационной техники, выставочный зал научных разработок, издательство, комбинат питания, санаторий-профилакторий, музей авиации и космонавтики, центр истории авиационных двигателей, 9 студенческих общежитий, оздоровительно-спортивный лагерь "Полет" и гостиница, позволяющая оперативно размещать прибывающие делегации гостей.

На 1 января 2012 года за СГАУ на праве оперативного управления закреплено 118 объектов недвижимого имущества: здания, сооружения, строения и линейные объекты общей площадью 188579,7 кв. м. В том числе:

Зданий и строений – 87 общей площадью 174309,7 кв. м:

а) жилых зданий – 78 общей площадью 124753(71,6 %);

б) нежилых – 9 общей площадью 49556,7(28,4 %) (рис.2).

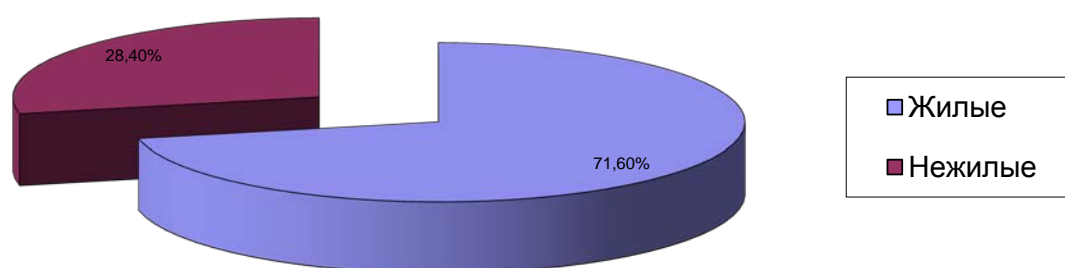


Рис. 2.Соотношение жилых и нежилых площадей

Сооружений – 6 общей площадью 14270 кв. м.

Линейных объектов – 19 общей протяженностью – 6648,1 м.

Кроме того, в стадии завершения строительства и подготовки к вводу в эксплуатацию находятся два объекта площадью 5411,3 кв.м.

Вышеуказанные объекты недвижимого имущества, закрепленные за университетом на праве оперативного управления, располагаются на 14 земельных участках, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, общая площадь которых составляет 398623,3 кв.м (39,86 га).

До 2005 года вопросы, связанные с управлением и распоряжением недвижимым имуществом университета, в том числе и арендные отношения, были распределены по разным структурным подразделениям и курировались разными проректорами. Деятельность,

связанная с заключением и ведением договоров аренды недвижимого имущества, была отнесена к ведению отдела образовательных услуг и курировалась проректором по экономическому развитию. Вопросы технической инвентаризации, межевания, постановки на кадастровый учет, регистрации прав на объекты недвижимости и ведение договоров на возмещение коммунальных расходов были возложены на сотрудников эксплуатационного отдела, а курировал это направление проректор по административно-хозяйственной работе. Ведение реестра площадей университета находилось в сфере деятельности учебного отдела и курировалось проректором по учебной работе.

Такая разобщенность в вопросах управления имуществом и закрепление отдельных полномочий за разными структурными подразделениями, созданными для решения совершенно других задач, которые к тому же курировались разными проректорами, не позволяла системно управлять и распоряжаться имущественным комплексом университета и приводила к неэффективности арендных отношений, так как, например, срок договора аренды напрямую зависел от того, было ли зарегистрировано право оперативного управления или нет.

В ноябре 2005 года приказом ректора университета было создано Управление имущественных отношений.

Целью создания нового структурного подразделения являлось:

- совершенствование структуры управления университета;
- совершенствование процесса управления недвижимым имуществом университета;
- повышение эффективности деятельности в арендных отношениях и улучшение финансовых показателей арендной деятельности;

Для реализации указанных целей необходимо решить следующие задачи:

- проведение технической инвентаризации объектов недвижимости и межевание земельных участков;
- кадастровый учет объектов недвижимости и земельных участков;

- регистрация прав на объекты недвижимого имущества и земельные участки, закрепленные за университетом;
- совершенствование механизма арендных отношений;
- повышение доходов от арендной деятельности;
- создание реестра недвижимого имущества и помещений университета;
- защита имущественных интересов университета.

В сферу деятельности управления имущественных отношений вошли следующие вопросы:

- ведение реестра недвижимого имущества и земельных участков университета;
- проведение работ по технической инвентаризации объектов недвижимости и межеванию земельных участков;
- проведение работ по кадастровому учету объектов недвижимости и земельных участков;
- работа по присвоению объектам университета почтовых адресов;
- работа с территориальным управлением Росимущества в Самарской области по внесению сведений в реестр федерального имущества и получению выписок из реестра;
- регистрация прав собственности Российской Федерации (на основании доверенности территориального управления Росимущества в Самарской области), оперативного управления и постоянного (бессрочного) пользования на объекты недвижимого имущества и земельные участки, закрепленные за университетом;
- проведение работ по закреплению за университетом объектов недвижимого имущества и предоставлению земельных участков;
- проведение работ по передаче и списанию недвижимого имущества, закрепленного за университетом;
- заключение и ведение договоров аренды недвижимого имущества;
- разработка конкурсной и аукционной документации и организация проведения торгов на право заключения договора аренды;

- подготовка экспертных заключений, предшествующих сдаче объектов недвижимого имущества в аренду, и их согласование с учредителем;

- заключение и ведение договоров на возмещение коммунальных расходов;

- оформление передачи университету недвижимого имущества в безвозмездное пользование и организация работ по передаче имущества, закрепленного за университетом, в безвозмездное пользование научным и медицинским организациям;

- организация работ по проведению оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, закрепленного за университетом, и арендных платежей независимыми оценщиками;

- представление интересов университета в государственных и муниципальных органах, организациях и учреждениях по имущественным вопросам;

- взаимодействие с органами федерального казначейства по вопросам зачисления арендной платы на лицевой счет университета;

- организация защиты имущественных прав университета, включая судебную процедуру.

Управление имущественных отношений подчинено ректору университета и в своей деятельности взаимодействует с другими структурными подразделениями университета, в первую очередь с отделами бухгалтерии, административно-хозяйственной части, планово-финансовым управлением, учебным отделом, юридическим отделом, организационно-правовым управлением, студенческим городком.

За счет переданных из других структурных подразделений университета штатных единиц в структуре управления имущественных отношений были образованы два отдела: отдел аренды и контроля использования имущества и отдел регистрации прав на объекты недвижимости (рис. 3).

Функции управления соответствующим образом распределены между данными отделами, работающими в тесном взаимодействии, по принципу блоков: экономического и правового.

За отделом аренды и контроля использования имущества закреплено:

- проведение работ по закреплению за университетом объектов недвижимости и земельных участков;
- заключение и ведение договоров аренды недвижимого имущества;
- разработка конкурсной документации и организация проведения торгов на право заключения договора аренды;
- подготовка экспертных заключений и их согласование с Министерством образования и науки Российской Федерации;
- заключение и ведение договоров на возмещение коммунальных расходов;
- оформление передачи университету недвижимого имущества, закрепленного за университетом, в безвозмездное пользование;
- организация работ по проведению оценки недвижимого имущества, закрепленного за университетом, независимыми оценщиками.

За отделом регистрации прав на объекты недвижимости закреплено:

- ведение реестра недвижимого имущества и земельных участков университета;
- проведение работ по технической инвентаризации объектов недвижимости и межеванию земельных участков;
- работа с территориальным управлением Росимущества в Самарской области по внесению сведений в реестр федерального имущества и получению выписок их реестра;
- регистрация прав собственности Российской Федерации, оперативного управления и постоянного (бессрочного) пользования на объекты недвижимости и земельные участки, закрепленные за университетом;
- организация защиты имущественных прав и интересов университета во всех инстанциях, включая судебную процедуру.

Штатное расписание управления имущественных отношений в настоящее время включает 5 единиц:

начальник управления – 1 ставка;

начальник отдела – 2 ставки;

специалист – 2 ставки.

Создание небольшого по численному составу структурного подразделения позволило за счет перераспределения обязанностей, концентрации усилий, повышения профессиональной подготовки, оптимизации деятельности значительно повысить эффективность работы, что привело к положительным результатам практически по всем направлениям управления и распоряжения закрепленным за университетом недвижимым имуществом и особенно наглядно проявилось в развитии арендных отношений.

Целесообразность принятого в 2005 году решения о создании структурного подразделения, занимающегося имущественными вопросами, была подтверждена Минобрнауки России в 2012 году, обязавшего все подведомственные учреждения создавать подобные структуры с практически тем же кругом обязанностей.

За основу механизма управления арендными отношениями университета была использована система управления государственной собственностью с адаптацией её под особенности деятельности и специфические черты бюджетного образовательного учреждения высшей школы (рис. 4).

Целью процесса управления арендными отношениями является:

- увеличение поступления средств от предоставления недвижимого имущества в аренду;

- вовлечение в арендные отношения недвижимого имущества, временно не используемого в процессе основной деятельности вуза, или предоставление в почасовую аренду;

- использование арендных отношений для повышения качественных характеристик объектов недвижимого имущества университета (например, осуществления ремонтных работ арендаторами в используемых помещениях);

- оптимизации видов использования объектов недвижимого имущества (прежде всего помещений).



Рис. 4. Механизм управления арендными отношениями в СГАУ

Схема механизма управления арендными отношениями в СГАУ (рис. 5) включает в себя следующие элементы:

- взаимодействие с учредителем и собственником имущества - Министерством образования и науки Российской Федерации (опосредовано и с Росимуществом) по вопросу получения экспертного заключения (1 этап) и согласия на предоставление недвижимого имущества в аренду;

- взаимодействие с независимым оценщиком с целью заключения договора на проведение оценки предмета аренды и получения отчета об оценке;

- взаимодействие с арендатором с целью заключения договора аренды и возмещения коммунальных затрат (опосредовано со страховой организацией, осуществляющей страхование рисков в пользу СГАУ);

- взаимодействие, в случае заключения договора аренды на срок свыше года, с Управлением Росреестра по вопросу регистрации договора аренды недвижимого имущества;

- взаимодействие с Управлением федерального казначейства по вопросам постановки на учет договора аренды и получения сведений о поступлении арендной платы на лицевой счет СГАУ.



Рис. 5. Схема механизма управления арендными отношениями в СГАУ

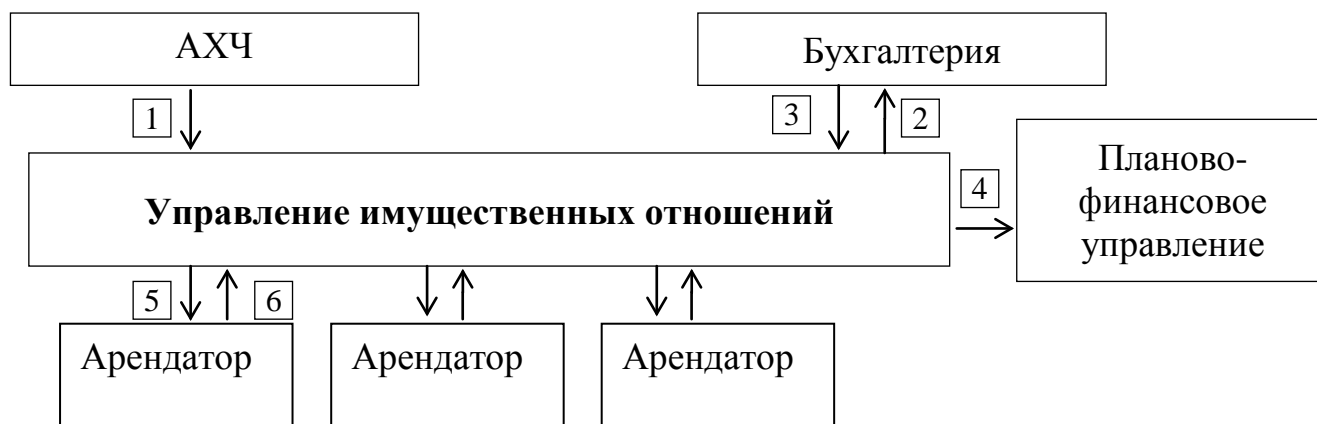


Рис. 6. Схема взаимодействия структурных подразделений СГАУ в процессе арендных отношений (ведения договоров аренды)

1. Структурными подразделениями АХЧ предоставляются сведения о полученных СГАУ коммунальных услугах и затратах за их поставку (рис.6).

2. Управление имущественных отношений подготавливает и направляет расчеты арендной платы и сумм возмещения коммунальных платежей.

3. Бухгалтерия на основании представленных расчетов готовит счета и счета-фактуры (кроме того, по итогам года акты сверки), а также предоставляет сведения о зачислении на счета СГАУ средств аренды.

4. Управление имущественных отношений предоставляет в ПФУ прогнозные сведения о предполагаемых поступлениях от аренды.

5. Управление имущественных отношений направляет арендаторам счета и счета-фактуры (кроме того, по итогам года акты сверки).

6. Арендаторы предоставляют копии платежных поручений по арендным и коммунальным платежам, а также по итогам года – акты сверки.

Важной составляющей совершенствования механизма арендных отношений СГАУ является регистрация права оперативного управления на закрепленные объекты недвижимого имущества, так как при передаче в аренду помещений сроком более чем на один год у бюджетного образовательного учреждения данное право должно быть зарегистрировано (копию Свидетельства о регистрации права оперативного управления необходимо представить в комплекте документов, направляемых на согласование экспертной оценки в Минобрнауки России, а согласно приказу ФАС России по проведению торгов минимальный срок предоставления в аренду – 5 лет, что предполагает регистрацию прав на объект недвижимости).

В соответствии со статьей 651 ГК РФ договор, заключенный на срок более года, подлежит обязательной государственной регистрации в органах Федеральной регистрационной службы Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ, а также является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 2 Федерального закона № 122-ФЗ <1>).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) и ее территориальные органы. Свои полномочия Росреестр и его территориальные органы осуществляют в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон № 122-ФЗ).

Функции Росреестра прописаны в п. 3 ст. 9 Федерального закона № 122-ФЗ и включают в себя следующие действия:

- проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

- проверку наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

- государственную регистрацию прав;

- выдачу документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

- выдачу информации о зарегистрированных правах;

- принятие на учет в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, бесхозных недвижимых вещей;

- выдачу правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах (ст. 11 Федерального закона № 122-ФЗ).

Как отмечалось выше, право бюджетных образовательных учреждений на недвижимость возникает после их регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлены постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (далее - Правила ведения Единого государственного реестра прав).

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и необходимых документов. Ее осуществление можно разделить на несколько этапов (п. 1 ст. 13 Федерального закона № 122-ФЗ).

1. Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов.

2. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки.

3. Установление отсутствия противоречий между заявляемыми и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления.

4. Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления.

5. Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Важнейшим из документов является заявление о проведении государственной регистрации прав на объекты недвижимости, которые согласно ст. 17 Федерального закона № 122-ФЗ ставятся на баланс учреждения после регистрации прав на недвижимое имущество. Основаниями для государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются следующие документы:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке,

который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

- вступившие в законную силу судебные акты;

- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

- иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Кроме того, вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими поданными для государственной регистрации прав документами представляется документ об уплате государственной пошлины (п. 4 ст. 16 Федерального закона № 122-ФЗ).

Бюджетными образовательными учреждениями для государственной регистрации объектов недвижимости должны быть представлены все необходимые документы, отвечающие требованиям ст. 18 Федерального закона № 122-ФЗ.

При получении документов на государственную регистрацию должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты. Затем оно выдает заявителю расписку в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления (пп. 5, 6 ст. 16 Федерального закона №122-ФЗ). В случае если все необходимые документы представлены посредством почтового отправления, расписка в получении указанных документов при нали-

чии соответствующего указания в таком заявлении направляется по указанному в этом заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения данным органом указанных документов.

Требования при представлении документов на регистрацию (перечень приведен в ст. 18 Федерального закона № 122-ФЗ):

1. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества, а также, если иное не установлено Федеральным законом № 122-ФЗ, вид регистрируемого права. В установленных законодательством случаях они должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

2. Представляемые документы должны быть написаны разборчиво и без ошибок. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

3. Заявление о государственной регистрации права представляется в единственном экземпляре - подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

4. Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник - после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

5. Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после ее осуществления возвращается правообладателю.

Выдача свидетельства о государственной регистрации прав, закладной и иных документов осуществляется лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо работнику или иному представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законодательством.

Основания для приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и отказа в ней приведены в статьях 19, 20 Федерального закона № 122-ФЗ.

Приостановление может быть произведено при возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для проведения государственной регистрации. В таком случае государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения (п. 1 ст. 19 Федерального закона № 122-ФЗ).

У заявителя возникает право представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

Срок приостановления государственной регистрации в указанном выше случае не может превышать одного месяца. Если за указанный период не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов (п. 2 ст. 19 Федерального закона № 122-ФЗ).

Приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество может быть произведено согласно заявлению правообладателя (бюджетного учреждения) (рис.7), в котором указываются причины принятия такого решения и срок приостановле-

ния. При этом стоит учесть, что срок не должен превышать трех месяцев (п. 3 ст. 19 Федерального закона № 122-ФЗ).

В случае принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав государственный регистратор обязан уведомить в письменной форме все стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

Основания для отказа в государственной регистрации прав перечислены в п. 1 ст. 20 Федерального закона № 122-ФЗ:

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации (после введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ) перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной (после введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ) сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации прав;
- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме направляется сообщение о причинах отказа с обязательной ссылкой на положения ст. 20 Федерального закона № 122-ФЗ, послужившие основанием для принятия такого решения, в срок не более чем пять дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления; копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

По каждому случаю отказа в государственной регистрации допускается обжалование в суде (п. 3 ст. 20 Федерального закона № 122-ФЗ).

Пункт 4 ст. 20 Федерального закона № 122-ФЗ предоставляет сторонам, участвующим в государственной регистрации права собственности, до внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права возможность отказаться от рассмотрения их заявления о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов.

Меры ответственности установлены ст. 31 Федерального закона № 122-ФЗ. В соответствии с п. 1 данной статьи органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, обязаны нести ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, а также за полноту и подлинность предоставляемой информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, необоснованный отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав.

Схема регистрации права собственности РФ, права оперативного управления, права постоянного (бессрочного) пользования органами Росреестра

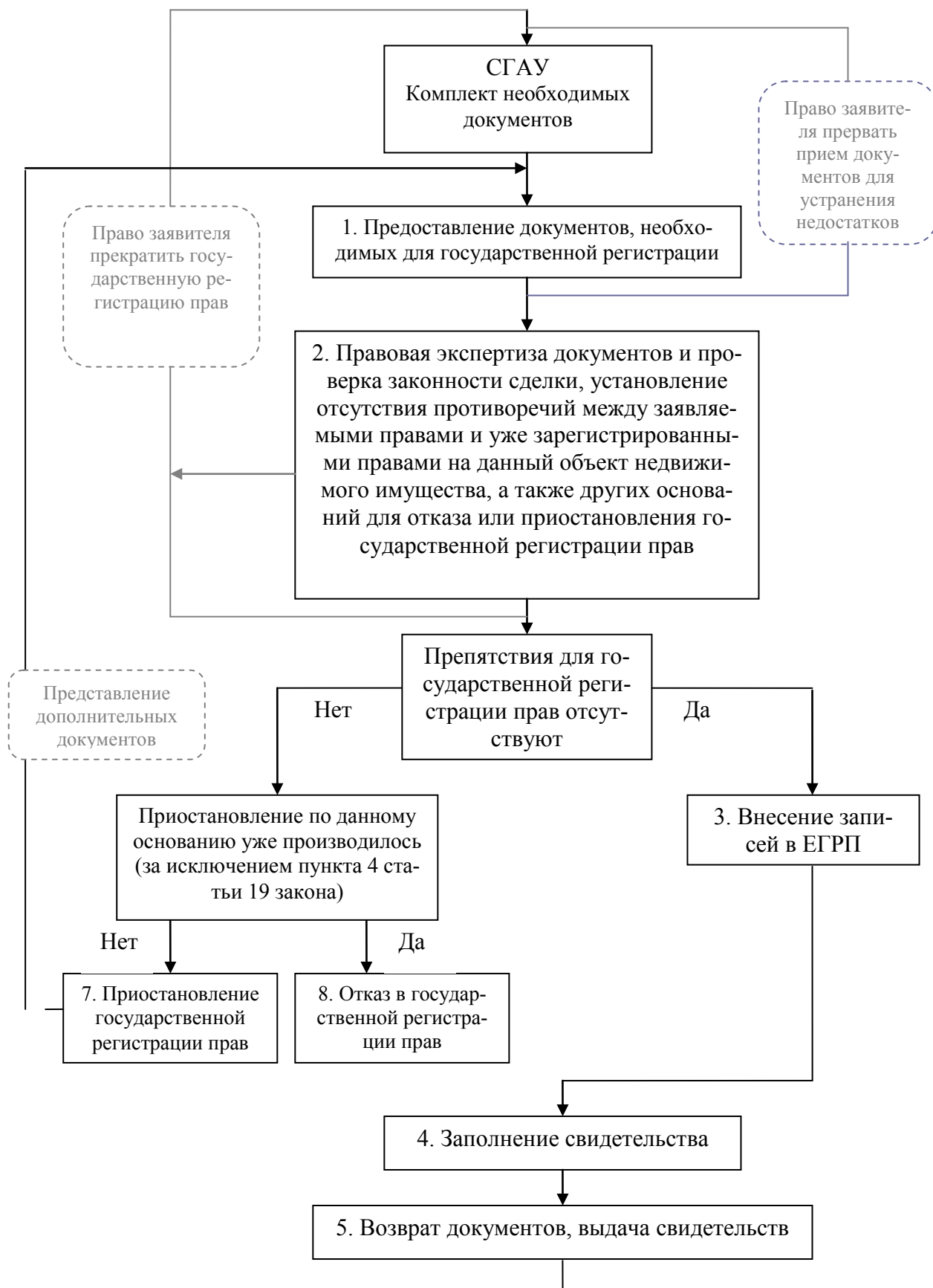


Рис. 7.

Вопросы регистрации права оперативного управления на предоставленные университету объекты недвижимого имущества приобрели особую актуальность именно с развитием арендных отношений.

По годам процесс государственной регистрации прав, законодательно установленный с 1998 года, можно представить следующим образом (рис. 8):

2001 год – 1 здание площадью 618, 8 кв. м (0,4 % от общей площади зданий университета);

2002 год – 7 зданий площадью 37 944, 6 кв. м (21, 8 %);

2003 год – 7 зданий площадью 8371, 6 кв. м (4, 8 %);

2004 год – 1 здание площадью 1813, 6 кв. м (1 %);

2005 год – 0%;

2006* год – 0%;

2007* год – 16 зданий площадью 62 467, 8 кв. м (35, 8 %);

2008* год – 12 зданий площадью 51669, 1 кв. м (29, 6 %);

2009* год - 1 здание площадью 5846, 5 кв. м (3, 4 %);

2010* год – 1 здание площадью 38, 7 кв. м (0, 02 %);

* – работа по регистрации прав проводилась сотрудниками управления имущественных отношений университета.

График регистрации прав на объекты недвижимости за период 2001-2010 гг. (нарастающим итогом)

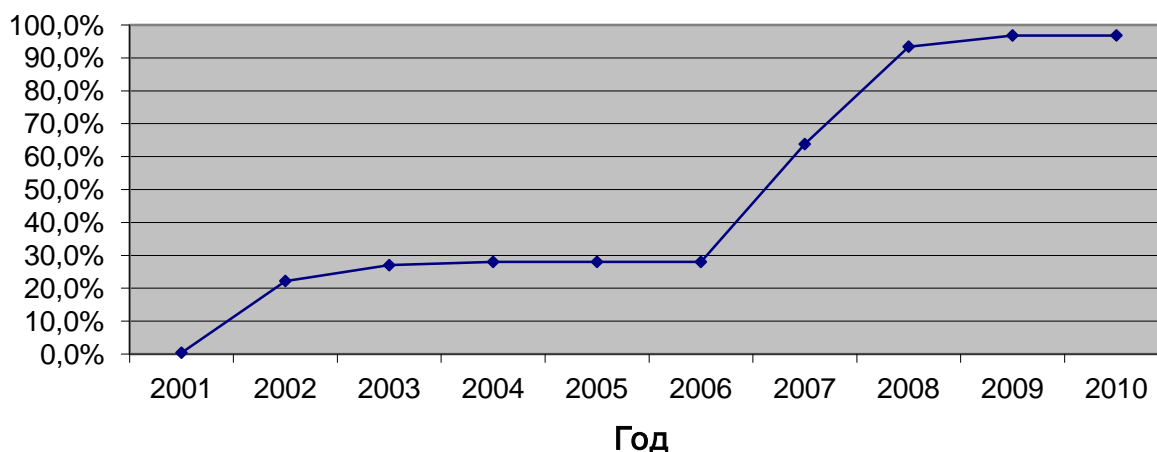


Рис. 8. График регистрации прав на объекты недвижимости

Таким образом, за указанный период была проведена регистрация права собственности Российской Федерации и права оперативного управления на 46 зданий университета общей площадью 168 770,7 кв.м., составляющей 97 % от площади всех объектов недвижимого имущества университета.

Отсутствие зарегистрированных прав на объекты в 2005 и 2006 годах связано с тем, что, с одной стороны, ужесточились требования регистрирующего органа к предоставляемым документам, и, как следствие – отказы в регистрации, с другой – управление имущественных отношений университета было создано в ноябре 2005 года и проходило этап формирования штата и подготовительной работы.

Основными причинами отказов в регистрации были:

- отсутствие документов о вводе объектов недвижимости в эксплуатацию;
- наличие многочисленных перепланировок и изменений в зданиях;
- наличие ошибок в правоустанавливающих документах на здания;
- наличие ошибок в технических паспортах и справках формы № 12.

Кроме того, не была полностью проведена техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества университета.

Эти задачи пришлось оперативно решать сотрудникам управления имущественных отношений, в результате чего в достаточно сжатые сроки было проведено следующее:

- проведена техническая инвентаризация всех основных учебных и вспомогательных корпусов университета;
- внесены изменения в технические паспорта и справки формы № 12 проинвентаризированных ранее объектов;
- внесены необходимые изменения в приказ Федерального агентства по образованию, закрепляющий объекты недвижимого имущества на праве оперативного управления за университетом;

- подготовлены технические заключения на имеющиеся перепланировки и получены положительные заключения соответствующих органов;

- 29 объектов, закрепленных учредителем за университетом, на основании заключений органов технической инвентаризации были переведены в состав движимого имущества;

- по 5 объектам общей площадью 9782, 1 кв. м, у которых отсутствовали документы о вводе в эксплуатацию, а также имелись многочисленные перепланировки, была проведена регистрация прав в судебном порядке.

Проведенная управлением работа достаточно быстро позволила провести государственную регистрацию прав на основные объекты недвижимого имущества закрепленного на праве оперативного управления за университетом, и создать необходимую основу для регистрации договоров аренды недвижимого имущества.

Государственная регистрация договоров аренды

Особенности государственной регистрации договоров аренды приведены в ст. 26 закона № 122-ФЗ. В частности, нормами данной статьи предусмотрено, что:

- государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества;

- с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. Государственная регистрация права проводится без заявления правообладателя при переходе права аренды недвижимого имущества в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися;

- в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистра-

цию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения). Напомним, что в соответствии со ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения подлежит государственной регистрации, если заключен на срок не менее года.

При подготовке документов для оформления права на арендованное имущество следует также учитывать требования Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219.

По общему правилу (распространяющемуся на все случаи государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним) к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими представленными для государственной регистрации прав документами представляется, если иное не установлено федеральным законом, документ об уплате государственной пошлины, которая в настоящее время составляет 15000 рублей.

Если договор аренды регистрируется не по заявлению правообладателя (арендодателя), то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации он должен быть в письменной форме уведомлен о проведенной государственной регистрации.

Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся особенностей проведения государственной регистрации договоров аренды объектов недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов, участков лесного фонда (леса), обособленных водных объектов и многолетних насаждений), изменений, прекращения и расторжения договоров аренды.

Пунктом 15 Инструкции уточнено, что записи в ЕГРП вносятся в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 (далее - Правила ведения ЕГРП), с учетом следующего:

- в ЕГРП вносятся записи в подраздел III-4 о договоре аренды и под тем же номером регистрации в подраздел III-1 об ограничении (обременении) вещного права арендой (п. 44 Правил ведения ЕГРП);

- если предметом договора аренды является земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение, запись о договоре аренды вносится в один из разделов, содержащих записи о данных объектах недвижимого имущества (п. 44 Правил ведения ЕГРП), а в графу "Особые отметки регистратора" подраздела III-1 раздела ЕГРП, в котором отсутствует запись о регистрации договора аренды, вносится запись о кадастровом (условном) номере объекта недвижимости, идентифицирующем раздел, содержащий запись о регистрации договора аренды, номере подраздела этого раздела и листа, на котором произведена запись о регистрации договора аренды.

Внесение в ЕГРП записей при изменении, прекращении и расторжении договора аренды осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора заполняются лист подраздела III-4 ЕГРП и лист записи об изменениях (п. 67 Правил ведения ЕГРП, Приложение № 9 к Правилам ведения ЕГРП), располагаемый за листом записи подраздела III-1 ЕГРП, к которому эти изменения относятся.

Запись в подразделе III-4 ЕГРП о государственной регистрации договора аренды не погашается. Если условия соглашения об изменении договора аренды не приводят к изменению записи соответствующего листа подраздела III-1 ЕГРП, то лист записи об изменениях к подразделу III-1 ЕГРП прав не заполняется.

При изменении договора аренды на основании решения суда заполняются листы записей об изменениях (п. 67 Правил ведения ЕГРП, Приложение № 9 к Правилам ведения ЕГРП), располагаемые за листами записей соответственно подразделов III-4 и III-1 ЕГРП, к которым эти изменения относятся.

Если определенные в решении суда изменения договора аренды не приводят к изменению записи соответствующего листа подраздела III-1 ЕГРП, то лист записи об изменениях к подразделу III-1 ЕГРП не заполняется.

Внесение в ЕГРП указанных записей проводится на основании одного заявления, которое может быть подано одной из сторон договора.

Если записи об изменениях внесены в ЕГРП по заявлению арендатора, то правообладателю (арендодателю) в срок не более пяти рабочих дней с момента внесения изменений в ЕГРП направляется уведомление об этом.

Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения регистрационных записей в подразделах III-4 и III-1 ЕГРП в порядке, установленном разд. VI Правил ведения ЕГРП.

При расторжении договора аренды на основании соглашения сторон договора также заполняется лист записи подраздела III-4 ЕГРП.

Внесение в ЕГРП указанных записей, в том числе погашение регистрационных записей, проводится на основании одного заявления, которое может быть подано одной из сторон договора: арендодателем или арендатором.

Если регистрационные записи были погашены в ЕГРП по заявлению арендатора, то правообладателю (арендодателю) в срок не более пяти рабочих дней с момента погашения записей направляется уведомление об этом.

Основным документом, являющимся основанием для передачи объектов основных средств от арендодателя к арендатору, является сам договор аренды. При этом приложениями к нему должны быть

оформлены все необходимые расчеты и соглашения, в частности о размере арендной платы и об условиях расчетов, а также договор на оказание коммунальных услуг и т.п.

2.2. Алгоритм информационно-экономической составляющей механизма управления арендными отношениями

Формирование и развитие рыночной экономики в стране кардинальным образом изменили место и роль бюджетных образовательных учреждений в народном хозяйстве, поставив, по - сути, в основу их деятельности задачи экономического характера. Бюджетные образовательные учреждения, не без помощи действующего законодательства, превратились в действующих субъектов рыночных отношений.

При наличии определенных условий (устав, смета доходов и расходов, разрешение) бюджетным учреждениям наряду с бюджетной было разрешено осуществлять приносящую доход деятельность.

Традиционно платные образовательные услуги, оказываемые бюджетным образовательным учреждением, средства от научно - исследовательских работ наряду со сдачей помещений в аренду, являются наиболее распространенными видами предпринимательской деятельности бюджетных образовательных учреждений. Причем в структуре предпринимательских доходов вуза наибольший удельный вес, как правило, принадлежит средствам, полученным от платной образовательной деятельности[14], а наиболее рентабельной остается аренда.

В связи с этим данный вид приносящей доход деятельности является весьма интересным для бюджетных образовательных учреждений.

В соответствии с существующим законодательством бюджетное образовательное учреждение может сдавать имущество, предоставленное ему на праве оперативного управления, в аренду.

Такое право бюджетным образовательным учреждениям предоставлено Федеральным законом от 22.08.1996 № 125-ФЗ (в ред.

от 13.02.2009) «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» [2], в соответствии с которым образовательное учреждение вправе выступать арендодателем.

Казалось бы, такая правовая норма позволяет бюджетным образовательным учреждениям значительно повысить эффективность использования недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, однако практическая сторона реализации закона представляется достаточно проблематичной.

Это тем более удивительно в связи с тем, что в последнее время было разработано и принято достаточное количество нормативно правовых актов, стимулировавших большую самостоятельность бюджетных учреждений. Как отметил И.В. Двойников, Правительство Российской Федерации создало условия и стимулы для того, чтобы бюджетные учреждения, способные функционировать на основе рыночных принципов, могли это делать с пользой для себя и для тех, кто получает их услуги [15].

В период с 2005 по 2010 годы процедура по передаче в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений, подведомственных Рособразованию, регламентировалась приказами и письмами Федерального агентства по образованию (вплоть до момента его ликвидации).

Поэтапно данную процедуру сдачи недвижимого имущества в аренду можно представить следующим образом.

Этап первый. Получение экспертной оценки последствий договора аренды.

В соответствии с п. 4 статьи 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ (в ред. от 24.07.2009) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» [4] предшествовать заключению договора должна экспертная оценка последствий такого договора (далее по тексту – экспертная оценка) для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей, которая производится учредителем государственного или муниципального учреждения.

Для этого согласно приказу Федерального агентства по образованию от 22.12.2008 г. № 1966 [7] для получения согласования экспертной оценки необходимо подготовить и направить следующие документы:

- копии правоустанавливающих документов на объекты федерального недвижимого имущества, планируемого к передаче в аренду (в случае передачи помещений в аренду на срок свыше одного года);
- копия выписки из реестра федерального имущества;
- документы технического учета (БТИ) (поэтажный план и экспликация) с точным указанием помещений, предлагаемых образовательным учреждением к передаче в аренду.

При таком порядке получения экспертной оценки, одновременно являвшейся согласием учредителя на сделку, на этот этап на практике уходило не менее 2 месяцев.

Этап второй. Проведение оценки величины рыночной стоимости прав требований по арендным платежам.

Бюджетное образовательное учреждение должно заказать в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности отчет об оценке объекта аренды (величину рыночной стоимости прав требований по арендным платежам за пользование недвижимым имуществом). Стоимость оценки одного объекта недвижимого имущества составляет в среднем 15 тысяч рублей, срок предоставления отчета независимым оценщиком – около одного месяца.

Этап третий. Подготовка документации для проведения аукциона.

В соответствии с п. 3 ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ (в ред. от 08.11.2008) «О защите конкуренции» [5] заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования в отношении государственного имущества, которое закреплено на праве оперативного управления за государственными бюджетными учреждениями и которым они могут распоряжаться

только с согласия собственника, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов на право заключения таких договоров.

Той же статьей 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен исчерпывающий перечень исключений на предоставление помещений в аренду без проведения конкурса:

- на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента Российской Федерации, актов Правительства Российской Федерации, решений суда, вступивших в законную силу;

- государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, Центральному банку Российской Федерации;

- государственным и муниципальным учреждениям, государственным корпорациям, государственным компаниям;

- некоммерческим организациям, созданным в форме ассоциаций и союзов, религиозных и общественных организаций (объединений) (в том числе политическим партиям, общественным движениям, общественным фондам, общественным учреждениям, органам общественной самодеятельности, профессиональным союзам, их объединениям (ассоциациям), первичным профсоюзным организациям), объединений работодателей, товариществ собственников жилья, социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленной на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" (в ред. Федерального закона от 05.04.2010 № 40-ФЗ);

- адвокатским, нотариальным, торгово-промышленным палатам;

- образовательным учреждениям независимо от их организационно-правовых форм, включая государственные и муниципальные образовательные учреждения, и медицинским учреждениям частной системы здравоохранения;

- для размещения объектов почтовой связи;

- лицу, обладающему правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данная часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- лицу, с которым заключен государственный или муниципальный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта;

- на срок не более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (предоставление указанных прав на такое имущество одному лицу на совокупный срок более чем тридцать календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается);

- взамен недвижимого имущества, права в отношении которого прекращаются в связи со сносом или реконструкцией здания, строения, сооружения, которыми или частью которых является такое недвижимое имущество, либо в связи с предоставлением прав

на такое недвижимое имущество государственным или муниципальным образовательным учреждениям, медицинским учреждениям. При этом недвижимое имущество, права на которое предоставляются, должно быть равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу по месту расположения, площади и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, стоимости. Условия, при которых недвижимое имущество признается равнозначным ранее имеющемуся недвижимому имуществу, устанавливаются федеральным антимонопольным органом;

- правопреемнику приватизированного унитарного предприятия в случае, если такое имущество не включено в состав подлежащих приватизации активов приватизированного унитарного предприятия, но технологически и функционально связано с приватизированным имуществом и отнесено федеральными законами к объектам гражданских прав, оборот которых не допускается, или к объектам, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности.

Порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров и перечень видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса, был установлен федеральным антимонопольным органом (приказ от 10.02.2010 № 67[8]).

Данным приказом был определен перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса:

- 1) объекты железнодорожного транспорта;
- 2) объекты трубопроводного транспорта;
- 3) морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур;
- 4) аэродромы или здания и (или) сооружения, предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также создаваемые и предназначенные для организации полетов граждан-

ских воздушных судов авиационная инфраструктура и средства обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи;

5) объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов;

6) гидротехнические сооружения;

7) объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии;

8) системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, в том числе объекты водо-, тепло-, газо- и энергоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод;

9) метрополитен и другой транспорт общего пользования;

10) нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества.

С учетом вышеуказанного перечня с большой долей уверенности можно сделать вывод о том, что при сдаче в аренду своего имущества бюджетные учреждения будут проводить торги в форме аукциона.

Документация для проведения торгов в форме аукциона разрабатывается организатором аукциона, специализированной организацией и утверждается организатором аукциона.

Документация об аукционе должна содержать требования к техническому состоянию государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, и которым это имущество должно соответствовать на момент окончания срока договора.

Не допускается включение в документацию об аукционе (в том числе в форме требований к объему, перечню, качеству и срокам работ, которые необходимо выполнить в отношении государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору, а также требований к качеству, техническим характеристикам, товаров (работ, услуг), поставка (выполнение, оказание) которых происходит с использованием такого имущества) требований к участнику аукциона (в том числе требований к квалификации

участника аукциона, включая наличие у участника аукциона опыта работы), а также требований к его деловой репутации, требований наличия у участника аукциона производственных мощностей, технологического оборудования, трудовых, финансовых и иных ресурсов.

Указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного законом, должен составлять не менее пяти лет. Максимальный срок предоставления бизнес-инкубаторами государственного или муниципального имущества в аренду (субаренду) субъектам малого и среднего предпринимательства не должен превышать трех лет.

Документация об аукционе помимо информации и сведений, содержащихся в извещении о проведении аукциона, должна содержать следующие основные требования:

- требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в аукционе, в том числе заявки, подаваемой в форме электронного документа, и инструкцию по ее заполнению;

- форму, сроки и порядок оплаты по договору;

- порядок пересмотра цены договора (цены лота) в сторону увеличения, а также указание на то, что цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения;

- порядок, место, дату начала и дату и время окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом датой начала срока подачи заявок на участие в аукционе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона;

- порядок и срок отзыва заявок на участие в аукционе;

- формы, порядок, даты начала и окончания предоставления участникам аукциона разъяснений положений документации об аукционе;

- величину повышения начальной цены договора ("шаг аукциона");

- место, дату и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе;

- место, дату и время проведения аукциона;
- требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка в случае установления организатором аукциона требования о необходимости внесения задатка;
- размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления в случае, если организатором аукциона установлено требование об обеспечении исполнения договора;
- срок, в течение которого победитель аукциона должен подписать проект договора;
- дату, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору. Осмотр обеспечивает организатор аукциона или специализированная организация без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении аукциона на официальном сайте торгов, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе;
- указание на то, что при заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в документации об аукционе, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается;
- указание на то, что условия аукциона, порядок и условия заключения договора с участником аукциона являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе является акцептом такой оферты.

К документации об аукционе должен быть приложен проект договора (в случае проведения аукциона по нескольким лотам – проект договора в отношении каждого лота), который является неотъемлемой частью документации об аукционе.

Сведения, содержащиеся в документации об аукционе, должны соответствовать сведениям, указанным в извещении о проведении аукциона.

Организатор аукциона по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в документацию об аукционе не позднее, чем за пять дней до даты окончания подачи заявок на участие в аукционе. Изменения предмета аукциона не допускается. В течение одного дня с даты принятия указанного решения такие изменения размещаются организатором аукциона или специализированной организацией в порядке, установленном для размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении аукциона. В течение двух рабочих дней с даты принятия указанного решения такие изменения направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена документация об аукционе. При этом срок подачи заявок на участие в аукционе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте торгов изменений, внесенных в документацию об аукционе, до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе он составлял не менее пятнадцати дней.

Подготовка документов для проведения аукциона не требует длительного времени, дополнительных финансовых затрат – вполне достаточно недельного срока.

Этап четвертый. Проведение аукциона на право заключения договора аренды.

В соответствии с п. 2 статьи 447 Гражданского кодекса РФ [1] организатором торгов может выступить само учреждение или специализированная организация. Привлечение специализированной организации потребует дополнительных средств за оказание услуг по проведению торгов.

Последовательность проведения аукциона:

1. Создание аукционной комиссии.
2. Принятие решения о проведении аукциона.
3. Опубликование, размещение извещения о проведении аукциона в официальном печатном издании, на официальном сайте.

4. Размещение документации об аукционе на официальном сайте.

5. Предоставление претендентам документации об аукционе.

6. Ответы на запросы разъяснений положений документации об аукционе. Внесение изменений в документацию об аукционе. Внесение изменений в извещение.

7. Размещение разъяснений положений документации об аукционе на официальном сайте. Опубликование и размещение изменений в официальном печатном издании и на официальном сайте.

8. Направление изменений всем претендентам, получившим в установленном порядке документацию об аукционе.

9. Прием и регистрация заявок на участие в аукционе.

10. Рассмотрение заявок на участие в аукционе, допуск участников аукциона, подписание протокола, размещение протокола рассмотрения заявок на официальном сайте.

11. Проведение процедуры аукциона, составление протокола, размещение протокола аукциона на официальном сайте.

По времени этот этап занимал не менее двух месяцев, а финансовые затраты связаны прежде всего с размещением извещения в СМИ и составляли от 15 до 30 тыс. руб.

Этап пятый. Подписание договора аренды имущества.

С лицом, выигравшим торги, в день проведения конкурса или аукциона подписывается протокол. Согласно п. 5 статьи 448 Гражданского Кодекса РФ договор должен быть подписан не позднее 20 дней после завершения торгов и оформления протокола.

Подписывая договор аренды недвижимости, важно не забыть об оформлении договора о возмещении коммунальных и эксплуатационных услуг. Данный этап занимает 2-3 недели.

Этап шестой. Регистрация договора аренды имущества.

Указываемый в документации об аукционе срок, на который заключаются договоры в отношении имущества, предусмотренного законом, должен составлять не менее пяти лет. Таким образом, в соответствии со статьей 651 Гражданского кодекса РФ заключен-

ный на срок не менее года договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в органах Росреестра и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [3] регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов, однако реальные сроки государственной регистрации с учетом возможной процедуры приостановления, к которой очень часто прибегают регистрирующие органы, составляют не менее 2-3 месяцев. Государственная пошлина за регистрацию аренды недвижимого имущества составляет 15 тыс. рублей. Конечно, работу по регистрации договора аренды и уплату пошлины можно возложить на арендатора, однако, как показывает практика, более заинтересован в регистрации именно арендодатель – бюджетное образовательное учреждение.

Таким образом, при прочих равных условиях временные затраты на оформление договора аренды составляли:

$T = \text{«этап 1»} + \text{«этап 2»} + \text{«этап 3»} + \text{«этап 4»} + \text{«этап 5»} + \text{«этап 6»} = 2 + 1 + 0,3 + 2,5 + 1,3 + 2,5 = 9,6 \text{ мес.}$ При этом еще необходимы и денежные затраты в размере около 65 тысяч рублей.

С ликвидацией Федерального агентства по образованию вышеуказанный порядок до февраля 2011 года в полном объеме использоваться Министерством образования и науки Российской Федерации и был изменен приказом Минобрнауки России от 4 февраля 2011 года № 159 «Об организации работы Министерства образования и науки Российской Федерации по согласованию сделок с федеральным недвижимым имуществом, закрепленным за подведомственными Министерству образования и науки Российской Федерации организациями» [9], на котором бы хотелось остановиться подробнее.

Кроме того, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и

полномочий учредителя федерального государственного учреждения» [51] с 1 января 2011 года установлено: решение о передаче в аренду принимается органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя по согласованию с Федеральным агентством по управлению государственным имуществом. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом рассматривает проект решения и не позднее 15 рабочих дней со дня его получения согласовывает либо направляет мотивированный отказ. При этом в случае непоступления соответствующей информации в течение 30 рабочих дней со дня направления проекта решения органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя, решение считается согласованным.

Формально в процедуре согласования, приведенной выше, изменился только один этап – первый, который стал «двухступенчатым» (рис. 9,10).

Во-первых, проведение экспертной оценки последствий заключения договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха, оздоровления студентов, оказания им медицинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания.

Во-вторых, принятие решения по согласованию сделок с федеральным недвижимым имуществом, закрепленным за подведомственными министерству организациями, кроме того, при получении согласия стала требоваться стоимость сделки, а в соответствии с действующим законодательством, как говорилось выше, её может определить только независимый оценщик (соответственно, приступать к процедуре согласования сделки можно только после проведения оценки).

При проведении экспертной оценки вызывают сомнения два момента: решения комиссии действительны всего в течение 6 месяцев (с учетом того, что необходимо время для получения согласия на сделку и согласование с Росимуществом, в случае проведения торгов к моменту заключения договора срок может истечь) и требование согласования каждого случая сдачи в аренду коллегиальным

органом организации (для вуза это ученый совет, на заседание которого теперь необходимо выносить установку каждого терминала или банкомата, что выглядит несколько абсурдно). Согласование сделок вызывает множество серьезных нареканий. Рассмотрим их подробнее:

1) в сопроводительном письме должна указываться цена сделки (за исключением случаев проведения публичных торгов), то есть в случае предоставления недвижимости в аренду учреждение должно до получения согласия пойти на затраты и привлечь независимого оценщика. А в случае отказа эти затраты учреждению естественно никто не возместит. Кроме того, согласно требованию учредителя в сопроводительном письме необходимо указать «источники финансирования сделки». Что заложено в этой фразе, понять очень трудно – банковская гарантия или что-то другое;

2) в прилагаемый к письму пакет документов должны входить:

- справка об обосновании целесообразности заключения сделки;

- справка о прогнозе влияния результатов сделки на повышение эффективности деятельности организации (в чем коренное отличие этой справки от предыдущей и как определить влияние на эффективность деятельности университетов арендаторов, работающих в социальной сфере – оказание медицинских и парикмахерских услуг, и т.д.);

- справка о способности (обеспеченности) исполнения обязательств организации по сделке (какой смысл заложен в данное требование, понять очень трудно);

- информация о техническом состоянии объекта недвижимого имущества, в том числе о необходимости осуществления его ремонта и переоборудования с указанием объема необходимых средств и предполагаемого источника финансирования (какое отношение данная информация имеет к предоставлению помещений в аренду, если подавляющее число арендаторов претендуют на помещения площадью до 50 кв. м, расположенные в зданиях площадью от 10000 до 15000 кв. м).

Кроме того, к вышеуказанному письму должны прилагаться:

- копии технического и кадастрового паспорта на объект недвижимости (именно не выкопировка, как при получении экспертного заключения, а техпаспорт – логика непонятна, как и необходимость направления копии кадастрового паспорта, если права на объект уже зарегистрированы);

- кадастровый паспорт на земельный участок под объектом недвижимости (вопрос аналогичен вышеуказанному – зачем все это нужно?);

- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на объект недвижимости и земельный участок (зачем при наличии, например, правоудостоверяющих документов запрашивать еще и правоустанавливающие – неужели есть недоверие к органам Росреестра?).

Все эти вопросы не плод повышенного любопытства автора статьи: в регламенте указано, что министерство проверяет полноту (комплектность) документов и вправе принять решение об отказе в случае:

- выявления в представленных документах неполных, необоснованных или недостоверных сведений;

- отсутствия достаточного обоснования целесообразности заключения сделки.

При таких субъективных критериях получения согласия учредителя (особенно с учетом формулировки «отсутствие достаточного обоснования целесообразности») вероятность достижения положительного результата представляется незначительной, а при благоприятном прохождении обоих шагов этапа получения экспертной оценки и согласия учредителя, с учетом его обращения в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, временные затраты составят не менее 4 месяцев. Таким образом, при проведении аукционных (конкурсных) торгов время прохождения всех этапов с момента обращения заявителя до заключения договора аренды равно:

$T = \text{«этап 1»} + \text{«этап 2»} + \text{«этап 3»} + \text{«этап 4»} + \text{«этап 5»} + \text{«этап 6»} + \text{«этап 7»} = 2 + 1 + 2 + 0,3 + 2,5 + 1,3 + 2,5 = 11,6$ мес. при аналогичных с первым вариантом затратах.

Несмотря на отмену приказа Минобрнауки России от 04.02.2011 № 159 (отменен приказом от 27.10.2011 г. № 2552[10]), установленные министерством требования по предоставлению недвижимого имущества в аренду соблюдались до мая 2012 года.

С 30.05.2012 г. Министерством образования и науки Российской Федерации был определен очередной порядок передачи недвижимого имущества в аренду (приложение к письму директора департамента инвестиционного развития и федерального имущества Минобрнауки России от 30.05.2012 г. № 15-2812 «О передаче недвижимого имущества в аренду» [11]). Новый порядок по сравнению с предыдущим имеет только один положительный момент: документы для согласования экспертной оценки и согласования сделки предоставляются одновременно. Кроме того, письмом директора департамента управления сетью подведомственных организаций Минобрнауки России от 11.09.2012 г. № 10-897 «О рассмотрении вопросов по распоряжению федеральным имуществом» [12] после 1.06.2012 г. было установлено дополнительное требование – направление в составе комплекта документов решения комиссии бюджетного образовательного учреждения по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за учреждением (создана в соответствии с приказом Минобрнауки России от 04.02.2011 № 310) в форме заключения о целесообразности передачи имущества в аренду. Заключение комиссии должно быть рассмотрено и утверждено на заседании коллегиального органа учреждения, и соответственно к пакету документов добавляется выписка из протокола.

В соответствии с новым порядком к пакету направляемых документов добавляются:

- 1) состав передаваемых помещений, сформированный по форме, установленной министерством (представляется в 2 экземплярах);
- 2) копии документов органов технической инвентаризации (кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация) на объект не-

движимого имущества со сроком давности не более 5 лет по форме, утвержденной Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (представляется в 2 экземплярах)*;

3) копия выписки из технического паспорта на здание со сроком давности не более 5 лет по форме, утвержденной Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (представляется в 2 экземплярах)*;

5) копия справки органа технической организации о состоянии здания со сроком давности не более 5 лет по форме, утвержденной Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (представляется в 2 экземплярах)*;

6) копия выписки из ЕГРП, содержащая сведения о правах на объект недвижимого имущества со сроком давности не более трех месяцев;

Все справки формируются в произвольной форме, заверяются гербовой печатью университета и подписываются ректором и главным бухгалтером.

Представляемые документы подписываются руководителем учреждения (лицом, исполняющим его обязанности) или заместителем руководителя, уполномоченным на основании доверенности, главным бухгалтером организации и представляются в прошитом, пронумерованном и скрепленном печатью виде.

Особое удивление вызывают следующие позиции:

- необходимость в техническом паспорте со сроком не более 5 лет, так как действующим законодательством, в том числе и Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не установлена обязанность по проведению инвентаризации через пять лет, а стоимость инвентаризации и сроки её проведения – не менее 3 месяцев (при более быстрой – стоимость существенно возрастает) делают процесс предоставления в аренду нецелесообразным как для вуза, так и для обратившегося хозяйствующего субъекта;

* - пункты в редакции письма Минобрнауки России от 30.05.2012 г. № 15 – 2812.

- необходимость предоставления, поэтажный план, экспликация так как это составные части технического паспорта на объект недвижимости и отдельно органом технической инвентаризации не изготавливаются;

- выписка из технического паспорта и справка органа технической организации о состоянии здания, документы которые не предусмотрены нормативно-правовыми актами в сфере технической инвентаризации.

Таким образом, формальное сокращение этапов компенсируется увеличением срока подготовки документов (обозначим его как «этап 0») за счет необходимости новой технической инвентаризации, а также проведения внутренних процедур: рассмотрение вопроса на заседаниях комиссий, вынесение на заседание коллегиального органа и т.д.

$T = \text{«этап 0»} + \text{«этап 1»} + \text{«этап 2»} + \text{«этап 3»} + \text{«этап 4»} + \text{«этап 5»} =$
 $= 3 + 3,5 + 0,3 + 2,5 + 1 + 2,5 = 12,8$ мес., однако предварительные затраты существенно возрастают. Например, при общей площади здания 10 000 кв. м (средне-статистический учебный корпус), затраты на техническую инвентаризацию и оценку составят не менее 300 000 руб.

Мы видим, что изменение порядка получения согласия на предоставление бюджетными образовательными учреждениями недвижимого имущества в аренду – это серьезные для учреждения предварительные затраты денежных средств и большой период ожидания, заставляющий сомневаться в том, что заявитель будет такой длительный для бизнеса срок ожидать заключения договора с учетом возросшего с кризисом предложения в негосударственном сегменте недвижимого имущества, где, при отсутствии законодательных ограничений, договор аренды может быть подготовлен и заключен в течение нескольких часов. Кроме того, в данном сегменте рынка недвижимости предлагаются помещения более высокого качества (соответствующий ремонт, оснащение современными коммуникациями и т. д.) состояния с возможностью более гибкой ценовой политики при расчете арендной платы.

В чем причина таких далеко не эффективных, с точки зрения управления недвижимым имуществом, действий учредителя? Если не брать в расчет радикальные точки зрения о тотальном недоверии к подведомственным организациям и о желании управлять имуществом комплексными образовательными учреждениями страны из министерских кабинетов, остается одна серьезная причина – государство в лице Министерства образования и науки РФ считает предоставление объектов недвижимого имущества в аренду несоответствующим основным задачам и видам деятельности бюджетных образовательных учреждений и, таким образом, практически данную деятельность прекращает бюрократическими процедурами, не внося изменений в действующее законодательство.

Таким образом, для предоставления в аренду недвижимого имущества бюджетного образовательного учреждения необходимы существенные временные и денежные затраты, что делает эту работу трудоемкой и значительно снижает эффективность использования недвижимого имущества вузами.

Думается, что вышеперечисленные нормативные акты, в части управления и распоряжения недвижимым имуществом бюджетного образовательного учреждения, принимались в расчете на «спокойное» время с учетом финансирования в полном объеме всех потребностей учреждений. В условиях переходного периода и тем более «кризиса», в котором в настоящее время находится российская экономика, они малоэффективны. Полагаем, что с целью укрепления финансового положения российских вузов хотя бы на время кризиса и переходного периода целесообразно законодательно ввести упрощенную схему управления ими недвижимым имуществом, что позволит более эффективно его использовать. Такими шагами могли бы быть законодательные инициативы, позволяющие оперативно предоставлять недвижимое имущество сроком до одного года, что разумно в кризисных условиях. В целях недопущения нарушений можно ввести ограничения по величине предоставляемых без согласования площадей как в абсолютном, так и в относительном значении. Например, ограничить самостоятельное предоставление 3 - 5 % от общей площади всей недвижимости, а одному

арендатору – не более 100 кв. м. Все договора сверх данных параметров отнести к компетенции учредителя.

При таком варианте распоряжения недвижимым имуществом бюджетные учреждения получили бы необходимую оперативность управления, позволяющую эффективно вовлекать в процесс арендных отношений временно не используемые в учебном процессе помещения.

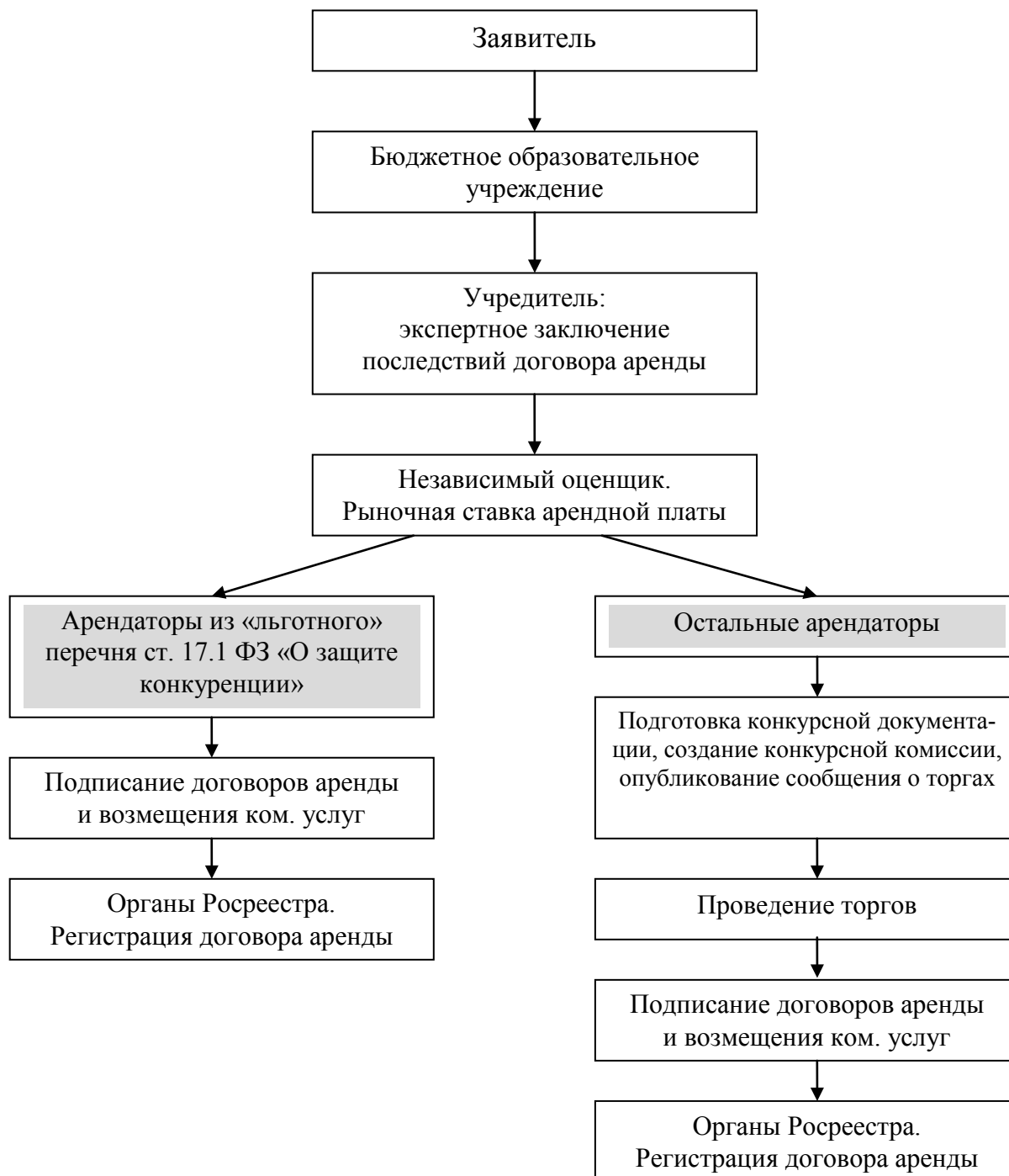


Рис. 9. Схема № 1. Предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений высшей школы (до 15.02.2011 г.)

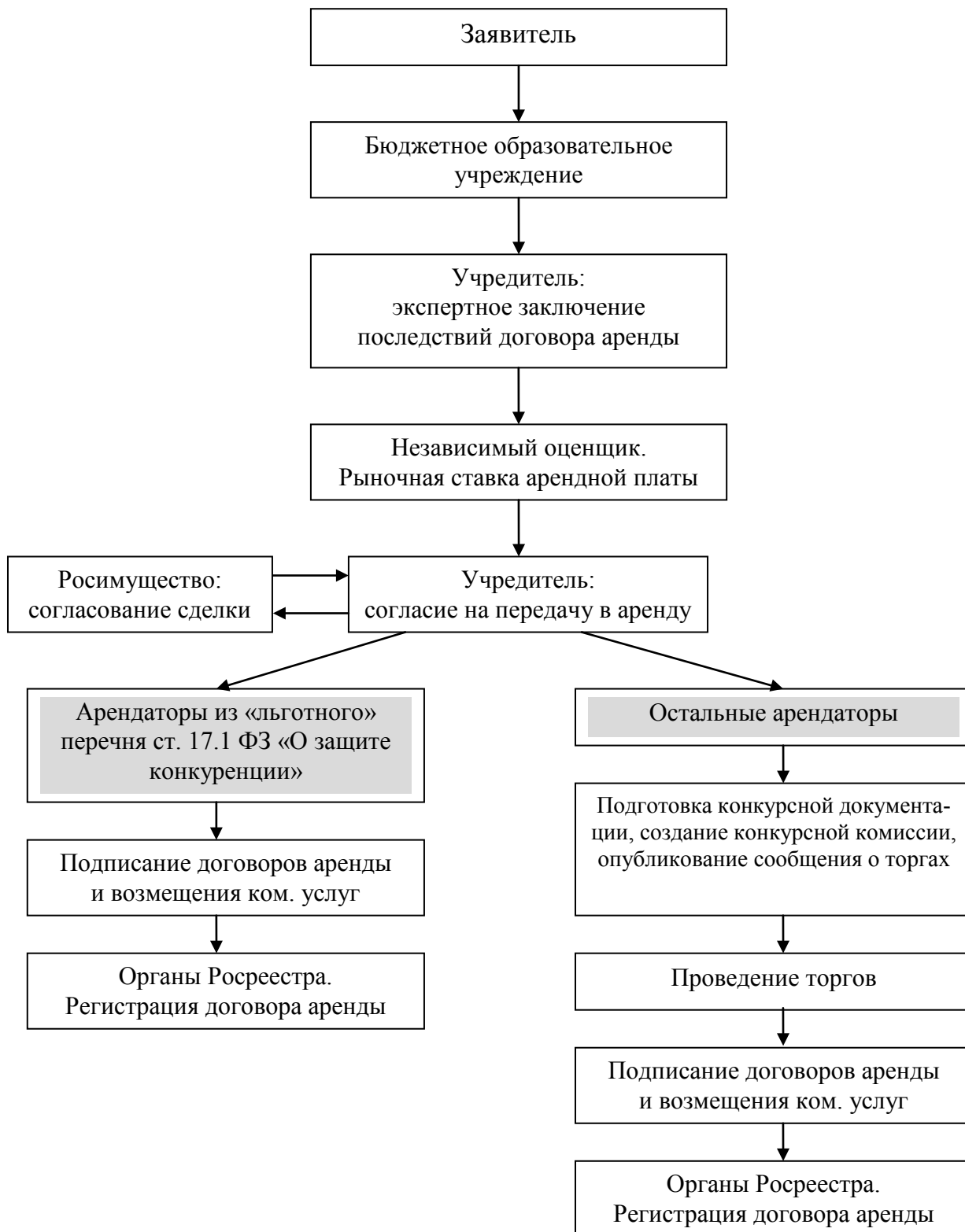


Рис. 10. Схема № 2. Предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений высшей школы (после 15.02.2011 г.)

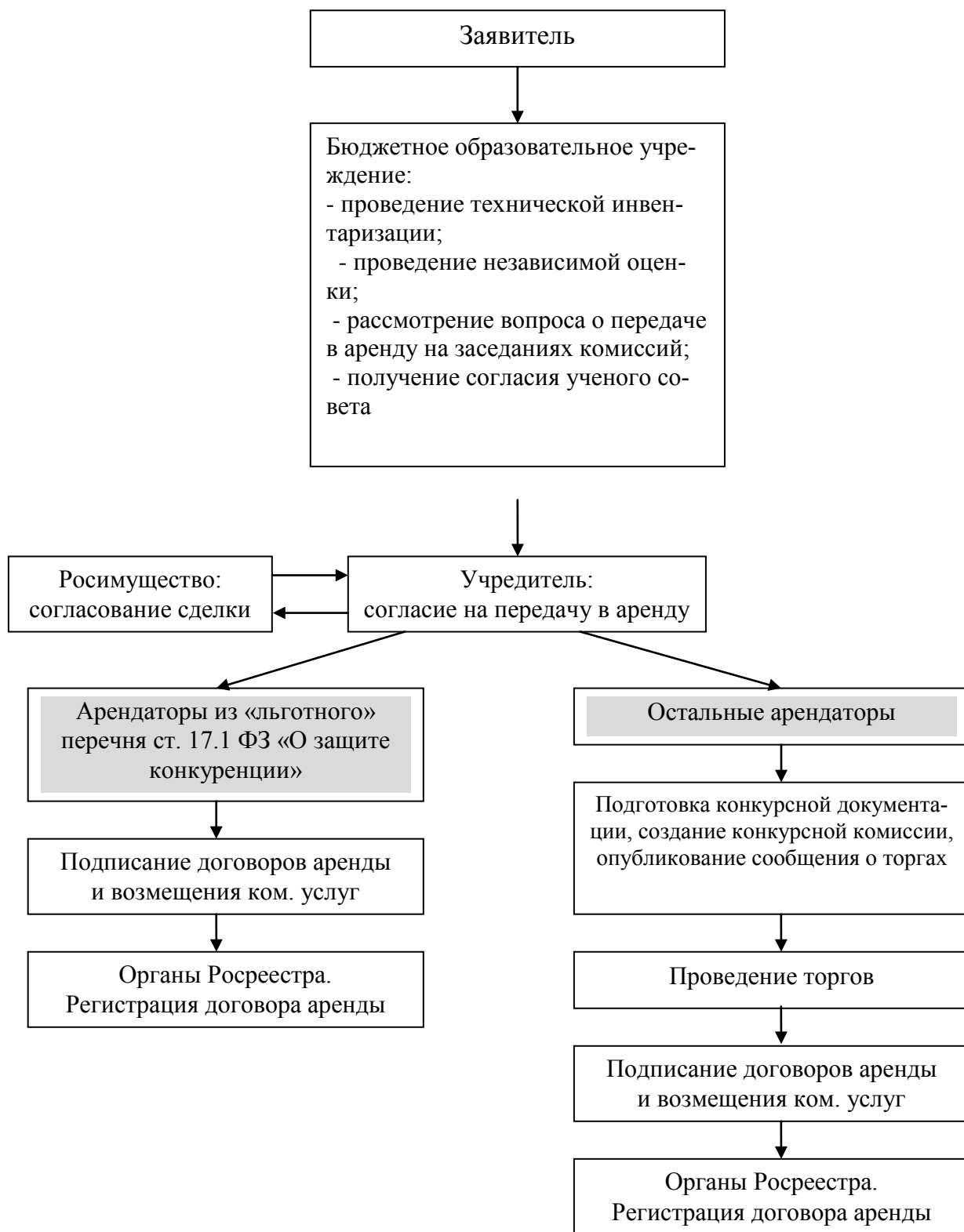


Рис. 11. Схема № 3. Предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений высшей школы (после 30.05.2012 г.)

2.3. Оценка экономических результатов совершенствования механизма управления арендными отношениями в СГАУ

На начальном этапе становления и развития арендных отношений в СГАУ одним из приоритетных подходов являлось предоставление помещений для предприятий, коллектив которых состоял из штатных сотрудников университета и которые работали по профилю вузовских образовательных и научно-исследовательских программ. Цели преследовались при этом вполне очевидные:

- Поддержка коммерческих инициатив сотрудников.
- Создание условий для развития малого и среднего предпринимательства.
- Внедрение научно-технических разработок университета в практическую среду.
- Сохранение и стабилизация коллектива вуза.

С изменением действующего законодательства и вступлением в действия 2 июля 2008 года изменений в федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135–ФЗ (в ред. от 08.11.2008) «О защите конкуренции» объекты недвижимости в аренду должны предоставляться в основном на конкурсной или аукционной основе, в связи с чем адресное предоставление помещений предприятиям, созданным сотрудниками университета, не представляется возможным. По мнению автора, в сочетании с длительностью и сложностью подготовки конкурсной документации это не способствует развитию инициативы научно-педагогических кадров, развитию малого и среднего предпринимательства, а также приводит к «теневому» использованию помещений без соответствующей оплаты.

Рассмотрим результаты деятельности университета по сдаче недвижимости в аренду за период с 2001 по 2010 годы.

Всего в аренду в исследуемый период на основании решений ученого совета университета должно было сдаваться не более 8500 кв. метров, что в настоящее время составляет порядка 4,9 % площадей, закрепленных на праве оперативного управления за универ-

ситетом. На начало исследуемого периода величина разрешенных к сдаче помещений составляла 5,7 % от общей площади, что объясняется вводом в эксплуатацию новых объектов и присоединением недвижимого имущества Самарского авиационного техникума.

Годы	Кол-во договоров аренды	Площадь, кв. м
1	2	3
2001	70	7650,9
2002	54	8311,46
2003	60	9225,13
2004	67	7599,55
2005	60	6486,00
2006	61	6953,00
2007	49	6873,29
2008	50	5976,49
2009	50	5491,46
2010	46	5576,36



Фактически в аренду с учетом почасового использования в 2010 году было сдано 5576 кв. м, что составляет 3,12 % от общей

площади помещений университета. В виде арендной платы университет получил денежные средства в размере:

- 2001 год - 7330 тыс. руб.
- 2002 год - 12882 тыс. руб.
- 2003 год - 16079 тыс. руб.
- 2004 год - 19140 тыс. руб.
- 2005 год* - 21602 тыс. руб.
- 2006 год* - 24676 тыс. руб.
- 2007 год* - 29 000 тыс. руб.
- 2008 год* - 33380 тыс. руб.
- 2009 год* - 30362 тыс. руб.
- 2010 год* - 29500 тыс. руб.

* поступления средств после создания Управления имущественных отношений университета.



При этом НДС перечисляется арендатором в госбюджет дополнительно. Кроме того, арендаторами, как правило, производится текущий, а иногда и капитальный ремонт занимаемых помещений, замена дверей и оконных конструкций, что опосредованно улучшает материально-техническую базу университета.

Кризисные явления в экономике страны сказались на поступлениях средств от арендной платы в 2009-2010 годах: в этот период по обращению арендаторов были расторгнуты договора с ООО ПСР, ООО «Глагол», НП «Легкая авиация», НОУ МИР, ООО «Вэлком», ООО «Сфинкс-Самара», ООО НПП «Универсальные компьютерные системы».

Кроме того, некоторые арендаторы отказываются от части занимаемых площадей (ООО НПП «Уникс», ЗАО «Торговый Дом АПЕКС»), а в связи с приведением в соответствие с требованиями законодательства был переоформлен на договор безвозмездного пользования договор аренды с ИСОИ РАН.



Кроме уплаты арендной платы арендаторы возмещают СГАУ затраты на оплату коммунальных услуг: электро-, теплоэнергии и водоснабжения. Всего по этому виду платежей на счета университета поступило:

2001 год – 1870 тыс.руб.

2002 год – 1978 тыс. руб.

2003 год – 2504 тыс. руб.

2004 год – 2771 тыс. руб.
2005 год – 2963 тыс. руб.
2006 год – 2461 тыс. руб.
2007 год – 2646 тыс. руб.
2008 год – 2210 тыс. руб.
2009 год – 2851 тыс. руб.
2010 год – 2900 тыс.руб.

В сотрудничестве с СГАУ проявляют заинтересованность известные банки: ОАО «Альфа-банк», ОАО КБ «Солидарность», Сбербанк России, а также крупнейшие операторы сотовой связи: ОАО «СМАРТС», ОАО «МегаФон», ОАО «ВымпелКом», ОАО «МТС». В качестве арендаторов присутствуют ООО «НетКрэкер», ОАО «Самара-Информспутник» и др. Это позволяет шире и более оперативно использовать в учебном процессе современные российские и зарубежные технологии. В частности, фирма «НетКрэкер» финансирует разработку обучающих программ для университета и проводит дополнительные занятия для студентов старших курсов, а также трудоустраивает выпускников университета.

За счет привлечения арендаторов совершенствуется социальная инфраструктура университета:

- в учебных корпусах работают наряду со структурным подразделением университета «Комбинат питания» объекты общепита, организованные арендаторами, что без лишних затрат позволило расширить сеть обслуживания продуктами питания студентов и сотрудников;
- на базовой площадке работают кассы продажи авиационных и железнодорожных билетов, банковские и платежные терминалы, магазин по продаже, модернизации и сервисному обслуживанию вычислительной, канцелярских товаров и бытовой химии, продовольственные киоски;
- Созданы дополнительные пункты копирования документов, документальной фотографии, парикмахерская;
- на условиях аренды в студенческом городке размещен досуговый центр «Полет» с танцевальным залом, фирмы по предоставлению услуг в области туристической деятельности,

стоматологический кабинет, фирма по оценке движимого и недвижимого имущества;

- 3, 12 % площадей, переданных в аренду, дали в прошедшем году доход, составляющий 6,5 % от федеральных ассигнований, поступивших в университет для осуществления образовательного процесса и научной деятельности.

Следует отметить, что не только аренда, но и все остальные источники внебюджетных доходов СГАУ (образовательные услуги, деятельность научно-исследовательских и хозяйственных структурных подразделений и др.) имеют положительную динамику развития. При этом арендные платежи устойчиво составляют в среднем пятую – шестую часть от внебюджетных средств, полученных от образовательной деятельности университета (по годам от 13,8% в 2010 г. до 24,7 % в 2002 г.). Если рассмотреть все собственные доходы университета, то доля доходов полученных от сдачи в аренду недвижимости, составляет от 14,2% в начале исследуемого периода до 2% в 2010 году. Снижение доли доходов, полученных от сдачи в аренду недвижимого имущества в последние годы, только подчеркивает позитивную динамику в развитии образовательной и хозяйственной инфраструктур университета, позволяющих расширять спектр предоставляемых услуг и работ, прежде всего по научно-исследовательскому направлению и, как следствие, увеличивать занимаемый сегмент рынка.

Это еще раз подчеркивает правильность курса руководства университета, стремящегося развивать все источники собственных доходов с приоритетными направлениями деятельности.

Вместе с тем аренда – самый рентабельный источник дохода, так как все средства направляются на содержание, эксплуатацию и развитие материально-технической базы университета (в том числе и на заработную плату сотрудников, участвующих в этом процессе).

По данным исследований 55-65% доходов от оказания образовательных услуг неизбежно используются для возмещения прямых затрат, связанных с их осуществлением, и, соответственно, только 35-45% - на развитие учебного заведения.

В то же время в деятельности университета неприменимы подходы, которые используют в своей деятельности торговые центры, во главу угла ставящие извлечение максимальной прибыли.

Кроме того, сдача помещений в аренду имеет ряд объективных факторов, которые не позволяют сделать доход "бесконечно" большим. Прежде всего, это ограниченное количество вспомогательных, второстепенных помещений, которые непосредственно не используются в учебном процессе, или помещения, не используемые в образовательном процессе, длительный период.

Важно отметить, что ставки арендной платы имеют определенный "потолок". Основную регулирующую роль в этом случае играет конъюнктура рынка недвижимости, а также качество предоставляемых в аренду помещений. Немаловажное значение имеет и общее состояние экономики. Кризисы и спады развития сокращают число арендаторов, делают их менее платежеспособными, что наглядно подтверждает ситуация, сложившаяся в 2009 году. За небольшой промежуток времени отказались от арендуемых помещений 3 арендатора, еще 2 арендатора освободили часть занимаемых помещений, сократив количество занимаемых площадей почти вдвое. У нескольких арендаторов возникли финансовые трудности, что привело к задержкам в оплате арендной платы на срок более одного месяца.

Дополнительные проблемы в части использования средств, полученных от сдачи недвижимости в аренду, внесли изменения бюджетного законодательства. В соответствии с действующим в РФ законодательством до 1 января 2008 года бюджетные образовательные учреждения не должны были включать в налоговую базу доходы, полученные от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности и переданного в оперативное управление, поскольку данные средства при перечислении из федерального бюджета арендодателю в качестве дополнительного бюджетного финансирования «теряют» статус арендных платежей и должны учитываться уже в качестве целевого бюджетного финансирования (в соответствии с нормами ст. 251 НК РФ) и использоваться исключительно для содержания и развития материально-технической ба-

зы образовательных бюджетных учреждений. После 1 января 2008 года доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности и переданного в оперативное управление, полученные бюджетными образовательными учреждениями, подлежат учету при определении налоговой базы по налогу на прибыль. Ставка налога в 2008 году была установлена в размере 24 %, а в 2009 году снижена до 20%.

Только гибкая и взвешенная политика руководства университета позволяет в таких условиях сохранить аренду как стабильный источник регулярно получаемых доходов. Современные условия, в которых работает университет сегодня, стремление не выживать, а поступательно развиваться, побудили руководство СГАУ принять необходимые меры по повышению эффективности использования недвижимого имущества.

В качестве первого шага было создание в университете в 2005 году структурного подразделения, непосредственно подчиненного ректору - управления имущественных отношений, в сферу деятельности которого вошли все вопросы по оформлению, управлению и распоряжению недвижимым имуществом, закрепленным на праве оперативного управления и постоянного (бессрочного) пользования. В рамках своей профессиональной деятельности сотрудники управления имущественных отношений совершенствовали процесс управления недвижимым имуществом университета, что сказалось на увеличении поступлений средств от сдачи в аренду объектов недвижимого имущества.

Среди предпринятых управлением шагов по совершенствованию процесса управления недвижимым имуществом университета можно выделить следующие:

- регистрация прав на объекты недвижимого имущества университета, что позволяет заключать договора аренды на длительные сроки и проводить их регистрацию;
- регулярное изменение ставок арендной платы на основании отчетов независимого оценщика в соответствии с конъюнктурой рынка недвижимости;

- организовано взаимодействие с органами федерального казначейства по вопросу зачисления арендной платы на лицевой счет университета;
- развивается перспективный для университета и более соответствующий уставной деятельности вид предоставления помещений в почасовую аренду для ведения образовательной деятельности;
- создан, ведется и регулярно обновляется архив технической документации на объекты недвижимости университета (в том числе технические и кадастровые паспорта);
- создается реестр площадей университета.

Ведение реестра площадей университета и их мониторинг позволяют для каждого структурного подразделения ввести обоснованные нормативы необходимой площади помещений и производить необходимые корректировки в соответствии с реальным положением дел. При этом учитывается число сотрудников, работающих в подразделении, число студентов, обучающихся на кафедре, потребности в научном и учебном оборудовании. Нормативы дифференцированы для групп кафедр: гуманитарные, общеобразовательные, выпускающие. Все эти данные учитываются в полном объеме в реестре площадей университета, что является серьезным подспорьем в арендных отношениях, так как позволяют оперативно сдавать в аренду не используемые помещения.

Если в процессе деятельности сложилось так, что подразделение имеет дефицит площадей по сравнению с нормативом, руководство университета изыскивает возможность их расширения за счет сверхнормативных помещений других подразделений или высвобождаемых арендаторами.

Арендная деятельность как источник доходной части бюджета СГАУ.

При наличии определенных условий (устав, смета доходов и расходов, разрешение) бюджетным учреждениям наряду с бюджетной деятельностью разрешено осуществлять приносящую доход деятельность.

Законодательство, регулирующее учет в бюджетных учреждениях, по сравнению с 2000 г. значительно изменилось в связи с трансформацией условий хозяйствования в стране и постоянно совершенствуется.

С 1 января 2009 г. бюджетный учет осуществляется в соответствии с Бюджетным кодексом РФ, Федеральным законом от 21.11.1996 № 129-ФЗ "О бухгалтерском учете", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Инструкцией по бюджетному учету, утвержденной Приказом Минфина России от 30.12.2008 № 148н (далее - Инструкция № 148н). В эту Инструкцию Приказом Минфина России от 03.07.2009 № 69н, вступившим в силу 13 сентября 2009 г., внесены изменения.

Проведенный анализ нормативной базы, регламентирующей деятельность бюджетных учреждений в России, позволяет сделать вывод: приносящая доход деятельность учреждений является одним из наиболее динамично развивающихся источников при формировании доходов данных организаций (О).

В соответствии с Бюджетным кодексом РФ бюджетная смета бюджетного учреждения составляется, утверждается и ведется в порядке, определенном главным распорядителем бюджетных средств, в ведении которого находится бюджетное учреждение, в соответствии с общими требованиями, установленными Министерством финансов РФ.

С 1 января 2009 г. Порядок составления федеральным бюджетным учреждением сметы по приносящей доход деятельности определен приказом Минфина России от 01.09.2008 № 88н "О Порядке осуществления федеральными бюджетными учреждениями операций со средствами, полученными от приносящей доход деятельности". В данном документе приведен порядок оформления генеральных разрешений главного распорядителя средств федерального бюджета на осуществление приносящей доход деятельности подведомственными ему учреждениями, а также порядок составления и представления в территориальные органы Федерального казначейства сметы доходов и расходов по ней.

Для того чтобы бюджетное учреждение могло заниматься приносящей доход деятельностью, ему необходимо:

- внести в свои учредительные документы (уставы, положения) сведения о возможности получения доходов от приносящей доход деятельности и их использовании;

- получить генеральное разрешение, которое оформляется главным распорядителем средств федерального бюджета в Порядке, установленном Приказом Минфина России № 88н;

- утвердить и представить в установленном порядке смету доходов и расходов по приносящей доход деятельности.

Сведения о сметных назначениях, содержащиеся в Смете доходов и расходов (код формы по КФД 0531737), – одно из условий открытия лицевого счета по приносящей доход деятельности в органах Федерального казначейства.

Генеральное разрешение оформляется главным распорядителем средств федерального бюджета. Для этого он должен представить в Департамент Минфина России, курирующий вопросы финансового обеспечения его деятельности, документы, указанные в пункте 2.2 Приказа № 88н (заявление, бланк генерального разрешения, копии нормативных правовых актов).

Генеральные разрешения представляются главным распорядителем бюджетных средств в органы Федерального казначейства. Курирующий Департамент Министерства финансов РФ в течение пяти рабочих дней рассматривает представленные документы. При этом проверяется правильность их оформления.

Источники образования доходов отражаются по кодам, элементам, подстатьям, статьям, подгруппам, группам экономической классификации доходов от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности (код 3 00 00000 00 0000 000) главы (администратора) классификации доходов бюджетов Российской Федерации в соответствии с Приказом Минфина России от 25.12.2008 № 145н "Об утверждении Указаний о порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации".

В случаях, когда учреждением составляются отдельные сметы по видам приносящей доход деятельности, в территориальный орган Федерального казначейства представляется единая смета доходов и расходов, включающая доходы по всем источникам образо-

вания средств, разделам и подразделам классификации расходов бюджетов, предусмотренным в разрешении.

Бюджетные учреждения должны контролировать соответствие доходов и расходов по каждому виду поступлений.

Привлечение учреждениями дополнительных средств не влечет за собой снижение нормативов и (или) абсолютных размеров его финансирования за счет средств федерального бюджета.

Бюджетное учреждение осуществляет операции с бюджетными средствами через лицевые счета, открытые ему в соответствии с положениями Бюджетного кодекса РФ. Согласно ст. 220.1 учет операций по исполнению бюджета, осуществляемых участниками бюджетного процесса в рамках их бюджетных полномочий, производится на лицевых счетах, открываемых в Федеральном казначействе.

Статус бюджетного образовательного учреждения расширяет объем прав СГАУ и повышает самостоятельность учебного заведения, так как меняется механизм обеспечения, который подразумевает переход с бюджетной сметы на субсидии по государственному заданию. В настоящее время субсидии рассчитываются исходя из фактически сложившихся расходов. Субсидии из федерального бюджета объединяются с доходами от приносящей доход деятельности и поступают на один счет. В этом случае у университета появляется возможность более свободно распоряжаться этими средствами, так как расходование зависит от плана финансово-хозяйственной деятельности, который согласовывается только с учредителем. Кроме того, расширяются права по распоряжению движимым имуществом (за исключением особо ценного движимого имущества). Особо ценным движимым имуществом является имущество стоимостью более 200 тыс. рублей и оборудование меньшей стоимостью, без которого образовательное учреждение не может вести свою основную деятельность.

С 1 января 2011 г. на основании пп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ в доходы бюджетных не включаются предоставленные им субсидии. С 2011 г. бюджетные учреждения вправе уплачивать только квартальные авансовые платежи по налогу на прибыль (п. 3 ст. 286 Налогового кодекса РФ).

Статья 321.1 Налогового кодекса РФ, регулирующая особенности ведения налогового учета бюджетными учреждениями, утратила силу. Согласно этой статье бюджетные учреждения обязаны были вести раздельный учет доходов, полученных в рамках целевого финансирования и за счет иных источников (доходы от коммерческой деятельности). Такая обязанность была установлена и в отношении произведенных расходов. Перечень затрат, связанных с осуществлением коммерческой деятельности, был установлен в п. 4 ст. 321.1 Налогового кодекса РФ. (Г)

Также с 1 января 2011 г. за определением правового положения бюджетных учреждений следует обращаться к Закону о некоммерческих организациях. Согласно указанному Закону бюджетное учреждение нового типа вправе выполнять работы, оказывать услуги гражданам и юридическим лицам за плату. Платные услуги могут осуществляться как сверх установленного государственного задания, так и (в случаях, определенных федеральными законами) в его пределах.

Платные услуги должны относиться к основным видам деятельности учреждения. Порядок определения указанной платы устанавливается органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя (п. 4 ст. 9.2 Закона о некоммерческих организациях).

Федеральное бюджетное учреждение, являющееся получателем бюджетных средств, в переходный период вправе использовать для обеспечения своей деятельности средства от оказания платных услуг, безвозмездные поступления от физических и юридических лиц, международных организаций и правительств иностранных государств, в том числе добровольные пожертвования, и средства от иной приносящей доход деятельности. Для этого ему необходимы следующие документы:

1. Генеральное разрешение главного распорядителя (распорядителя) бюджетных средств, в котором указываются источники образования и направления использования указанных средств и устанавливающие их нормативные правовые акты Российской Федерации, положения устава (учредительного документа) указанного учреждения.

2. Гражданско-правовые договоры, предусматривающие получение средств с целью возмещения расходов по содержанию имущества.

3. Порядок осуществления операций с указанными средствами, установленный Минфином.

4. Смета доходов и расходов по приносящей доход деятельности.

Для отражения на соответствующих лицевых счетах бюджетных учреждений, являющихся получателями бюджетных средств, операций со средствами, полученными от оказания платных услуг и иной приносящей доход деятельности, применяются единые для бюджетов бюджетной системы РФ группа "Доходы от приносящей доход деятельности" и входящие в нее следующие подгруппы доходов бюджетов (пп. 8 п. 19 ст. 33 Федерального закона № 83-ФЗ):

а) доходы от собственности по приносящей доход деятельности;

б) рыночные продажи товаров и услуг;

в) безвозмездные поступления от приносящей доход деятельности;

г) целевые отчисления от государственных и муниципальных лотерей.

Бюджетные учреждения, получающие субсидии, учитывают суммы арендной платы как внереализационные доходы от коммерческой деятельности, то есть включают указанные суммы в налогооблагаемый доход, а в расход ставят затраты по содержанию имущества. При этом расходы на содержание имущества, сдаваемого в аренду, не возмещаются из бюджета. Абзац 3 п. 6 ст. 9.2 Закона о коммерческой деятельности гласит: в случае сдачи в аренду с согласия учредителя недвижимого имущества, особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением учредителем или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, финансовое обеспечение содержания такого имущества учредителем не осуществляется.

В случае сдачи имущества в аренду бюджетные учреждения, получающие субсидии, оказываются в более выгодном положении, нежели бюджетные учреждения - получатели бюджетных средств. Первые платят налог на прибыль с разницы между доходами от аренды имущества и расходами по его содержанию, а вторые - со всей суммы дохода.

Таким образом, с переходом в категорию бюджетного учреждения Университет получает возможность наращивать темпы приносящей доход деятельности с учетом наработанного в предыдущее десятилетие опыта.

По мнению многих специалистов, финансовые ресурсы вуза представляют собой две основные части (Репина):

Бюджетная составляющая.

Внебюджетная составляющая:

- а) аренда (через казначейство - называется дополнительным бюджетным финансированием);
- б) платное обучение российских и иностранных студентов;
- в) научно-исследовательские работы;
- г) повышение квалификации;
- д) оказание услуг населению и др.

С учетом опыта Университета по структурированию бюджета, приносящая доход деятельность группируется следующим образом:

- аренда;
- научно-исследовательские работы;
- образовательные услуги (включая дополнительное образование и повышение квалификации);
- прочие услуги.

В ближайшей перспективе может появиться еще один существенный источник поступления бюджетных средств – доходы от вкладов в уставные капиталы прав использования результатов интеллектуальной деятельности. Такие возможности по внесению в качестве вклада в уставные капиталы хозяйственных обществ прав использования результатов интеллектуальной деятельности (программ для электронных вычислительных машин, баз данных, изо-

бретений, полезных моделей, промышленных образцов, селекционных достижений, топологий интегральных микросхем, секретов производства (ноу-хау)), исключительные права на которые сохраняются за высшими учебными заведениями, получены в силу федерального закона от 02.08.2009 № 217-ФЗ «О внесении в отдельные законодательные акта Российской Федерации по вопросам создания бюджетными научными и образовательными учреждениями хозяйственных обществ в целях практического применения (внедрения) результатов интеллектуальной деятельности». При участии университета с внесением результатов интеллектуальной деятельности в настоящее время создано 7 хозяйственных обществ, в которых по состоянию на 2011 год будет работать более 40 человек. Однако, как и всем наукоёмким производствам, данным обществам потребуется время для того, чтобы выйти на получение прибыли. В то же время для национальных исследовательских университетов данный вид приносящей доход деятельности является перспективным и предпочтительным.

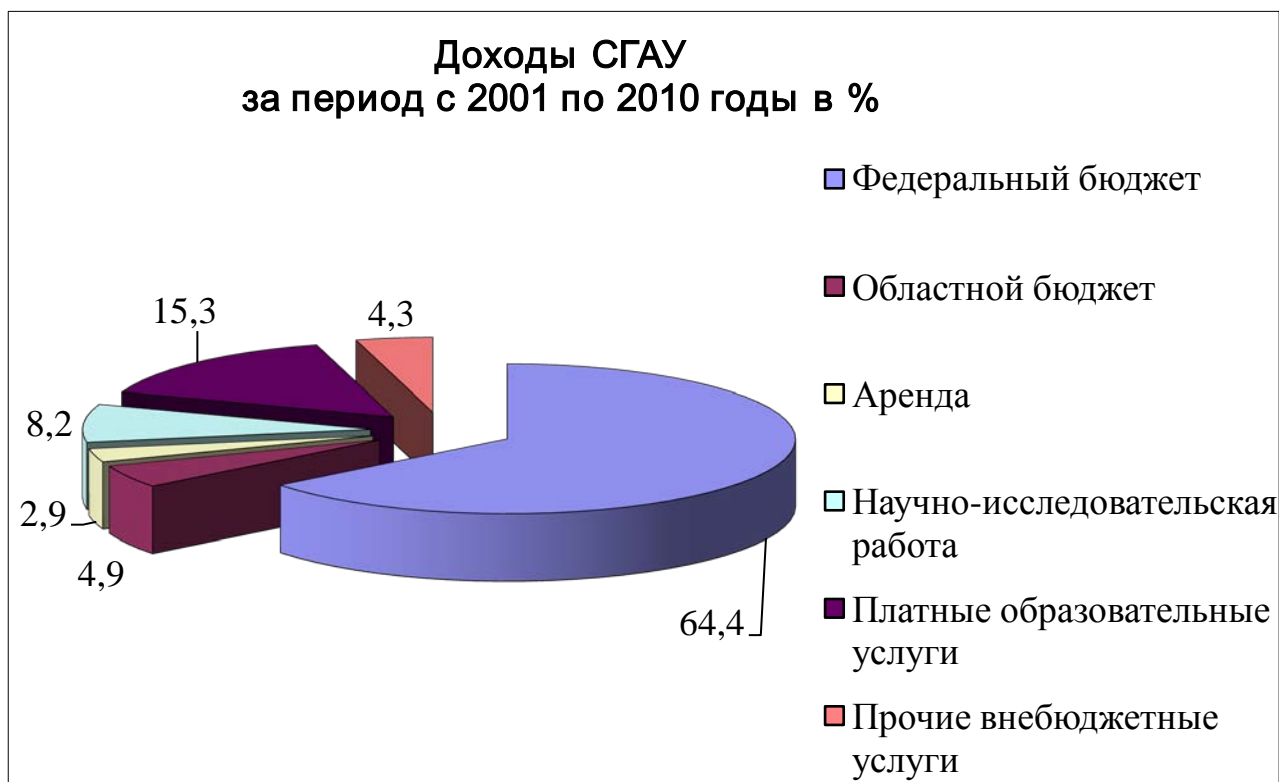
Схематически основные виды предпринимательской деятельности бюджетного образовательного учреждения показаны на рисунке.

По мнению многих авторов, платные образовательные услуги, оказываемые бюджетным образовательным учреждением, средства от научно-исследовательских работ наряду со сдачей помещений в аренду являются наиболее распространенными видами приносящей доход деятельности бюджетных образовательных учреждений. Причем в структуре предпринимательских доходов вуза наибольший удельный вес, как правило, принадлежит средствам, полученным от платной образовательной деятельности. [20]

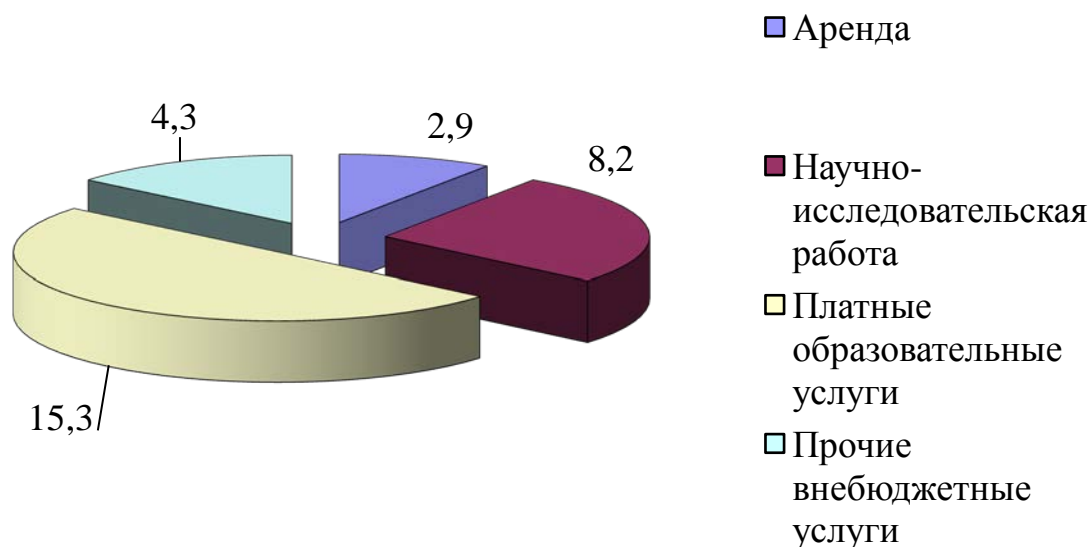
В последние годы финансирование российского высшего образования характеризуется усиливающейся децентрализацией бюджетного процесса, в результате чего коренным образом изменяются система формирования бюджетов вузов и условия финансового менеджмента. Реально сформировалось многоканальное финансирование, которое четко просматривается на доходах СГАУ за период с 2001 по 2010 годы (см. таблицу).

**Основные составляющие системы финансирования
государственного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
Самарского государственного аэрокосмического университета
имени академика С. П. Королева за период 2001-2010 гг., %**

Составляющие бюджета университета	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Федеральный бюджет	54,3	58,7	54,9	57,8	50,9	64,7	60,3	64,0	73,3	70,3
Областной бюджет	0	0	0	0	0	8,6	15,4	8,9	1,2	0
Аренда	4,2	5,1	4,7	4,8	4,3	2,7	2,6	2,6	2,3	2,0
Доходы от оказания услуг - научно-исследовательская работа	16,4	8,7	9,8	9,3	8,3	5,2	6,2	6,3	6,8	13,0
- платные образовательные услуги	20,3	20,8	22,9	21,7	20,7	13,3	13,6	14,4	14,1	12,8
- прочие внебюджетные услуги	4,8	6,7	7,7	6,4	15,8	5,5	1,9	3,8	2,3	1,9



**Распределение доходов
от предпринимательской деятельности
за период с 2001 по 2010 год в %**



Следует отметить, что внебюджетные источники стабильно составляли не менее трети доходов университета. И несмотря на очевидный приоритет во внебюджетных источниках за последнее десятилетие платных образовательных услуг (согласно таблице по годам их доля находится в диапазоне от 22,9% в 2003 г. до 12,8% в 2010 г.), удельный вес поступлений не превышает 50 % от суммы внебюджетных средств. Таким образом, можно сделать вывод, что экономика университета всецело не зависит от двух источников финансирования: бюджетного и поступлений от платных образовательных услуг, так как плата за обучение имеет в настоящее время достаточно ограниченные возможности роста вследствие ухудшения демографической ситуации и невысокого уровня жизни и платежеспособности населения. Эта тенденция прослеживается особенно явно с 2005 года, когда отмечается существенное снижение удельного веса платных образовательных услуг. Отчасти это объясняется совпавшим с этим периодом увеличением поступлением бюджетных средств, но в большей степени это связано с вышеуказанными тенденциями и возросшей конкуренцией на рынке образовательных услуг.

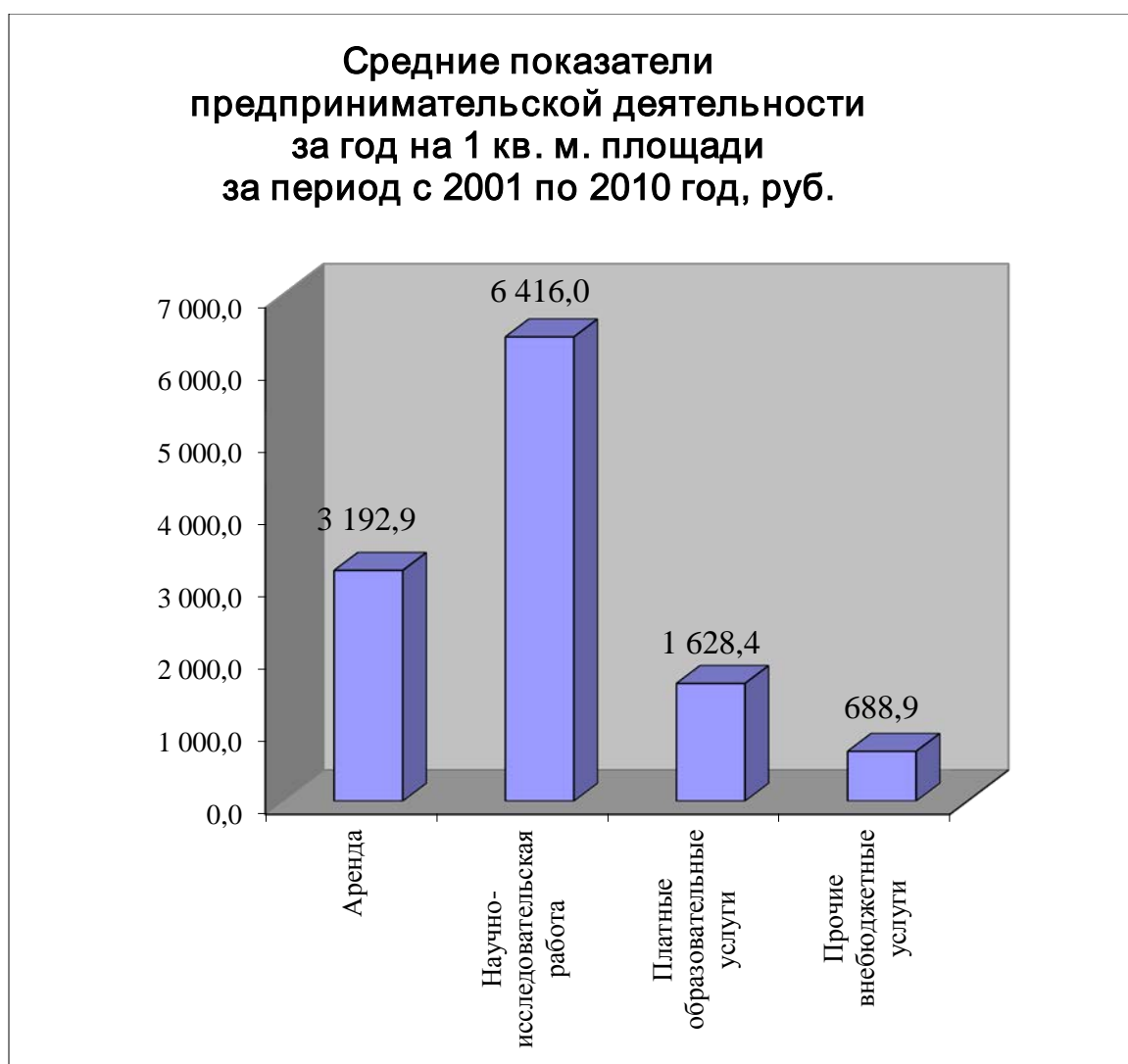
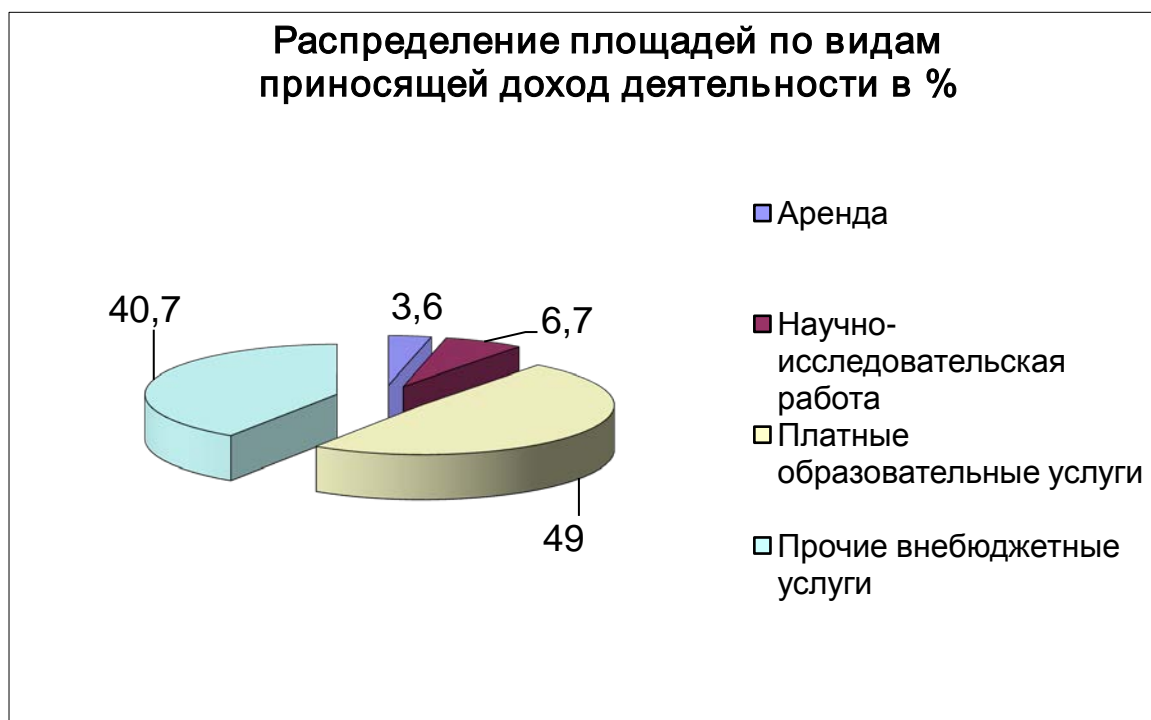
Как видно из диаграммы, доля бюджетных средств (с учетом поступлений из областного бюджета) составляет за исследуемый период 69, 3% или 5334,6 млн. рублей. Вклад внебюджетного сектора составляет 30,7% или 2373,8 млн. рублей (за прошедшее десятилетие, как видно из диаграммы, платные образовательные услуги принесли 15,3% или 1180,6 млн. руб., научно-исследовательские работы 8,2% или 634,9 млн. руб., прочие услуги 4,3% или 334,4 млн. руб., аренда 2,9% или 223,9 млн. руб.), что чуть меньше бюджета университета за 2009 и 2010 годы.

В такой ситуации более пристальное внимание уделяется развитию других источников поступления внебюджетных средств.

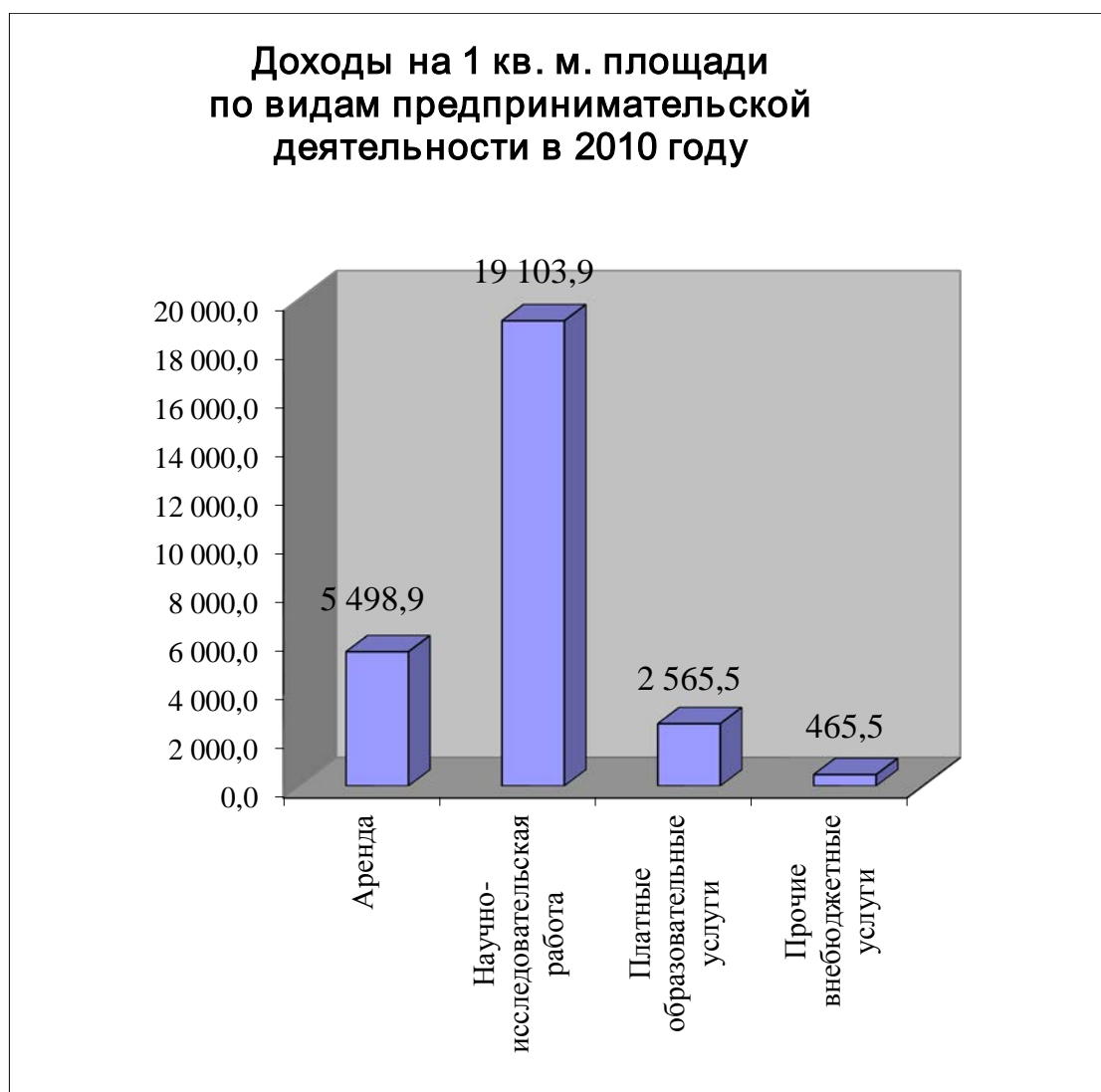
И если к показанному на диаграммах сгруппированному в университете в прочие услуги, как деятельность, не связанная непосредственно с платным образованием, в связи с тем, что это средства, полученные от деятельности структурных подразделений: комбината питания, оздоровительного спортивного лагеря «Полет», гостиницы, библиотеки, общежитий (плата за проживания), спортивно-оздоровительного центра, санатория-профилактория, в силу их социальной направленности, более подходит определение самоокупаемость. Большая часть оказываемых этими подразделениями услуг направлена на удовлетворение потребностей обучающихся и сотрудников университета, и поэтому имеют соответствующие ограничения, а объем услуг сторонним потребителям невелик, что, как видно из диаграмм, сказывается и на поступлениях средств и, соответственно, на отдаче от использования недвижимости. Такая позиция является основополагающей для бюджетного образовательного учреждения.

Диаграмма показывающая распределение площадей в соответствии с видами предпринимательской деятельности университета, показывает, что наиболее «интенсивными» видами приносящей доход деятельности являются научно-исследовательские работы и аренда. Доходы от одного кв. м недвижимости этих видов значительно превышают доходность от платной образовательной деятельности, что дает основание для их поддержки и развития, особенно в направлении научно-исследовательских работ, по которому наблюдается устойчивый

рост с 2007 года, а в 2010 доля средств в бюджете СГАУ впервые пре-
высила доходы от платных образовательных услуг (таблица).



Как видно из диаграммы, в 2010 году отдача от площадей, используемых в научно-исследовательской деятельности, превысила доходность 1 кв. м площадей, используемых в образовательных целях, в 7,4 раза, а арендуемых – в 3,5%. Казалось бы, при таких показателях вид деятельности по предоставлению недвижимости в аренду обречен, однако, по данным исследований 55-65% доходов от оказания платных образовательных услуг неизбежно используются для возмещения прямых затрат, связанных с их осуществлением, и, соответственно, только 35-45% - на развитие учебного заведения, в то же время доходы, получаемые от поступлений арендной платы практически в полном объеме (с учетом уплаты налога на прибыль) направляются на содержание, эксплуатацию и развитие материально-технической базы университета (в том числе и на заработную плату сотрудников, участвующих в этом процессе).



В то же время тенденции, прослеживающиеся на диаграмме, соответствуют статусу национального исследовательского университета.

СГАУ, получив «де юре» категорию национальный исследовательский университет в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.11.2009 № 1613-р, фактически вошел в этот круг в 2006 году с инновационной образовательной программой «Развитие центра компетенции и подготовка специалистов мирового уровня в области аэрокосмических и геоинформационных технологий» В ее реализации большое содействие оказывало Правительство Самарской области. В соответствии с постановлениями Правительства Самарской области от 09.08. 2006 г. № 107 и от 08.08 2007 № 129 с 2006 года осуществляется софинансирование Программы из средств бюджета Самарской области в форме субсидии.

В течение 2006-2007 годов за счет средств субсидии было приобретено новейшее уникальное лабораторное оборудование, которое стало не только университетской базой научных исследований и научных разработок в малоизученных областях знаний, но и обеспечивает становление новых индустриальных направлений, в том числе широкое развитие САМ-технологий и наноиндустрии Самарского региона.

Наличие такого оборудования позволяет не только развивать научно-образовательные центры на базе СГАУ, но и обуславливает готовность промышленных предприятий Самарской области участвовать в запуске, наладке и освоении нового сложного оборудования.

Таким образом, основные принципы деятельности национальных исследовательских университетов воплощались СГАУ уже в 2006 году, так как идея инициирования и реализации инновационной образовательной программы была связана с необходимостью ускоренного перестроения некоторых подходов в существующей системе отечественного образования, некоторым запаздыванием отклика системы образования на запросы производства и общества. Актуальность решения этих задач, в особенности для кластера аэрокосмических предприятий Самарской области, и обусловила необходимость в короткие сроки выполнить большой объем работ, ставший во многом осново-

полагающим для дальнейшего роста университета и перехода его на другой качественный уровень.

Средства от аренды в расходной части бюджета СГАУ

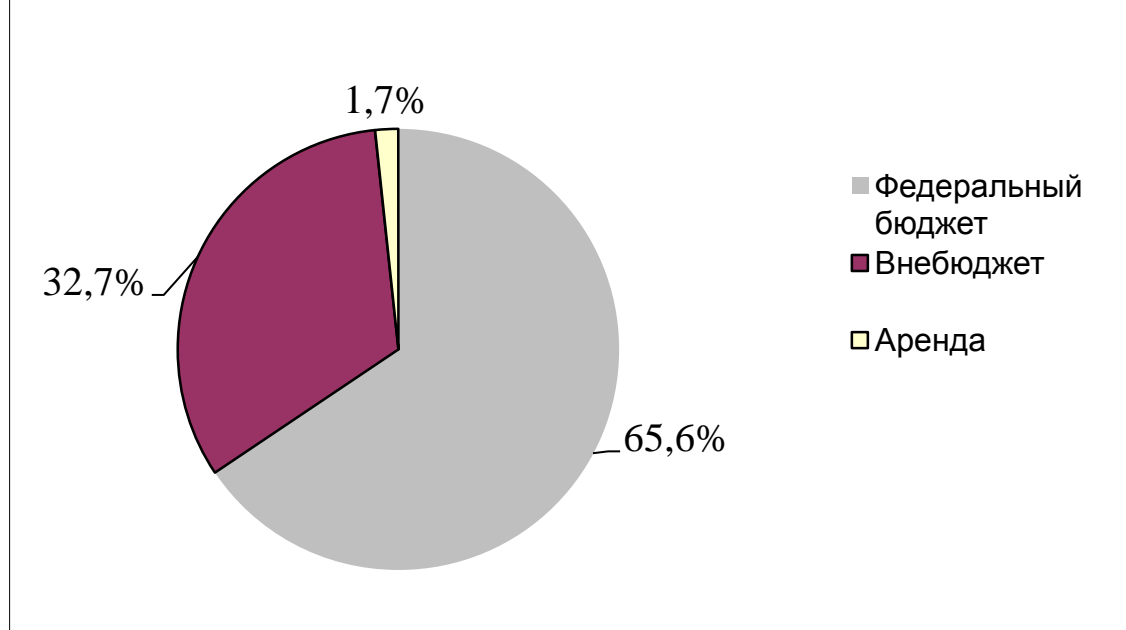
Структура расходования средств, поступивших от средств, полученных от предпринимательской деятельности за исследуемый период с 2001 по 2010 годы, целесообразно рассматривать сквозь призму бюджетной классификации расходных статей:

- подстатья 211. Заработная плата;
- подстатья 213. Начисления на выплаты по оплате труда;
- подстатья 221. Услуги связи;
- подстатья 222. Транспортные услуги;
- подстатья 223. Коммунальные услуги;
- подстатья 225. Услуги по содержанию имущества;
- подстатья 226. Прочие услуги;
- подстатья 290. Прочие расходы;
- подстатья 310. Поступления нефинансовых активов;
- подстатья 340. Увеличение стоимости материальных запасов.

Остановимся подробнее на основных расходных статьях средств, полученных от предпринимательской деятельности, в том числе средств, полученных от аренды.

Подстатьи 211 и 213. Заработная плата и начисления на оплату труда. Начисления на выплаты по оплате труда близки по своей экономической сущности, в связи с чем рассмотрим их вместе. По первой подстатье – это расходы по выплатам заработной платы, надбавок, отпусков, ряда пособий и компенсаций, а также премий и материальной помощи. По второй – расходы по уплате единого социального налога. За исследуемый период расходы в сумме находились в диапазоне от 15,6 % в 2004 году до 28 % в 2010 году. Суммарно за исследуемый период внебюджетные источники покрыли более трети расходов по вышеуказанным подстатьям – 34,4% (в том числе 1,7% за счет средств, полученных от аренды).

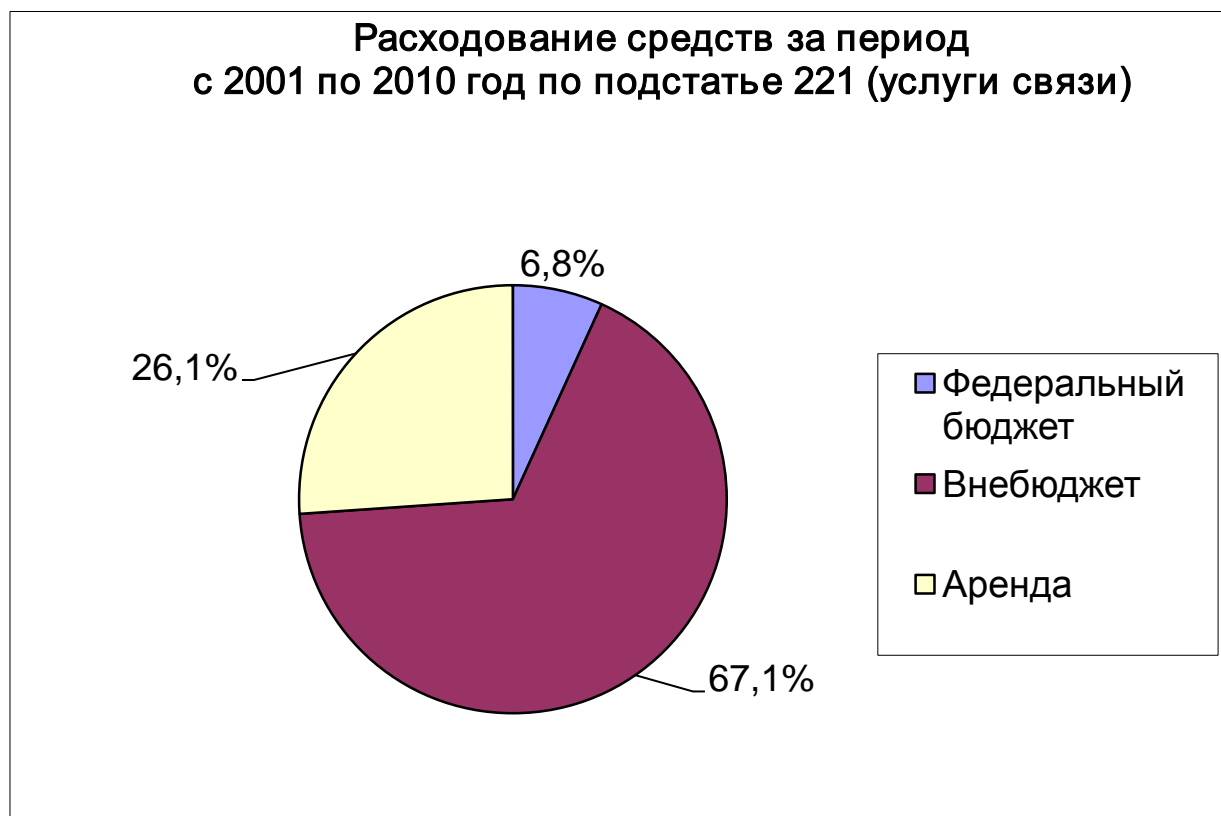
Расходование средств за период
с 2001 по 2010 год по подстатьям
211 и 213 (заработная плата и начисления
на выплаты по оплате труда)



Подстатьи 221. Услуги связи. Включает в себя расходы на услуги почтовой, фельдъегерской и специальной связи. В перечне данной подстатьи находится оплата телефонной связи и, что особенно важно, для образовательного процесса – Интернета. За исследуемый период расходы находились в диапазоне от 5,4 % в 2008 году до 7,6 % в 2007 году бюджета университета. Эта очень значимая для образовательного и научного процесса подстатья крайне скудно финансируется из федерального бюджета. Основные источники покрытия расходов внебюджетные средства, за счет которых оплачивается 93,2%(из них за счет аренды – 26,1%).

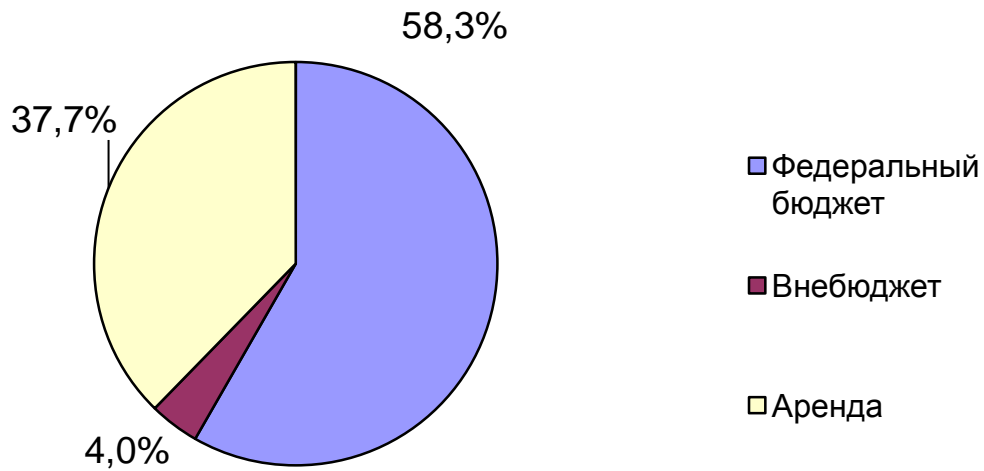
Подстатьи 223. Коммунальные услуги. Включает в себя расходы по оплате отопления, горячего и холодного водоснабжения, предоставления газа и электроэнергии (включая их транспортировку по водогазораспределительным и электрическим сетям). Потребность в использовании дополнительных средств зависит от суммы поступлений из бюджета и роста тарифов и потребления (например, ввод в эксплуатацию нового объекта, так как авансирование расходов производится по результатам предыдущего периода, а также в связи с

климатическими условиями возможно превышение договорных объемов потребления) в течение года. Как видно из таблицы, за период с 2001 по 2010 годы расходы находились в диапазоне от 0 в 2005-2007 годах до 15 % в 2002 году. За исследуемый период в соответствии с диаграммой из внебюджетных источников произведена оплата 41,7% расходов, из них за счет средств, полученных от аренды – 37,7%, что достаточно значимо для бюджета университета.

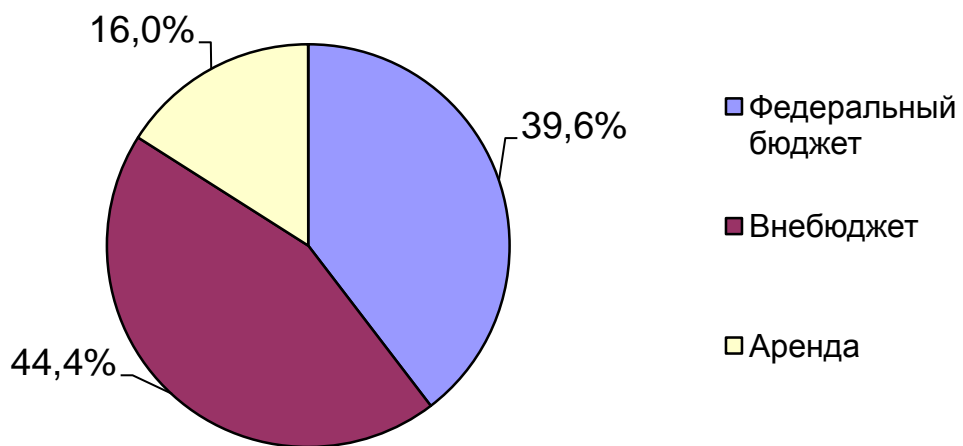


Подстатьи 225. Услуги по содержанию имущества. Включает в себя содержание в чистоте помещений, зданий, дворов (в том числе уборка и вывоз мусора и снега), текущий и капитальный ремонт, противопожарные мероприятия, пусконаладочные работы. Потребность в использовании дополнительных средств зависит от суммы поступлений из бюджета. За исследуемый период согласно таблице расходы находились в диапазоне от 13,7 % в 2009 году до 47 % в 2006 году. Как следует из диаграммы, внебюджетные источники покрывают 60,4% расходов по содержанию имущества, причем объем средств, полученных от аренды, составляет 16%.

Расходование средств за период
с 2001 по 2010 год по подстатье 223

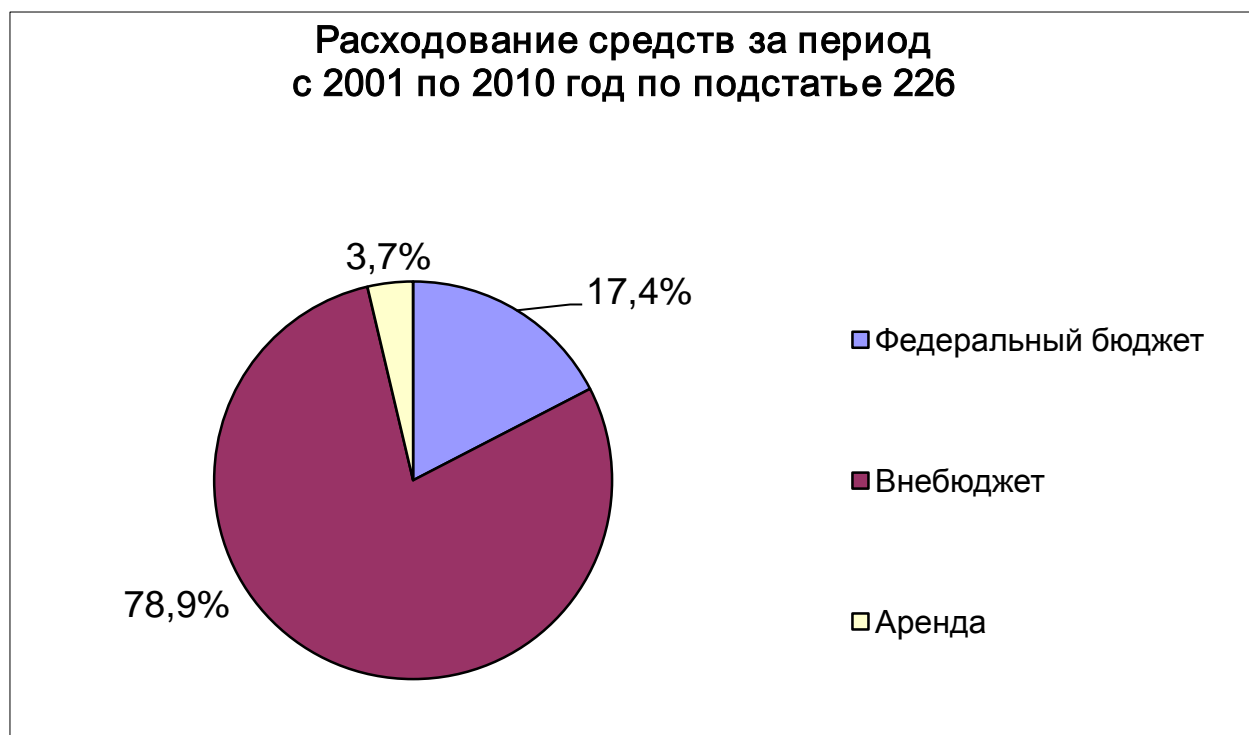


Расходование средств за период
с 2001 по 2010 год по подстатье 225



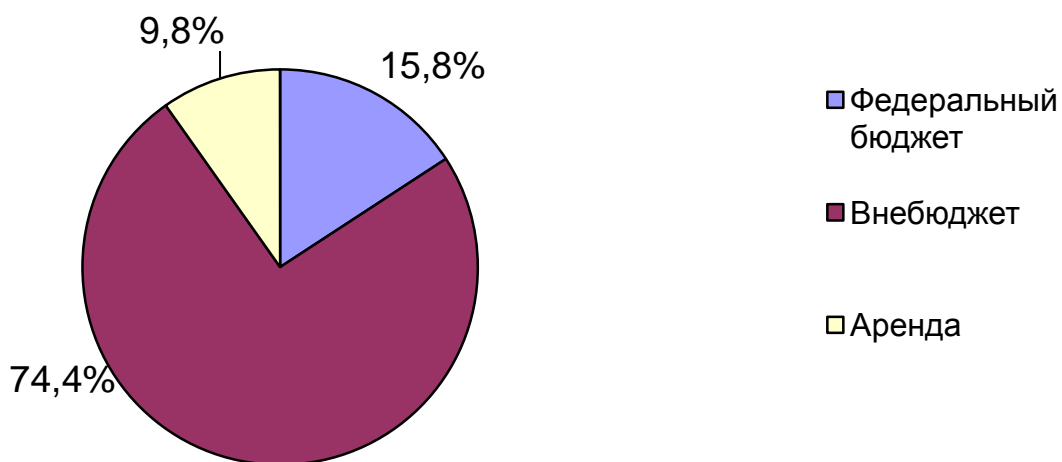
Подстатьи 226. Прочие услуги. Включает в себя работы по межеванию границ земельных участков, разработке проектной и сметной документации по строительству и реконструкции, разработке технических условий присоединения к сетям, обследования технического состояния строительных конструкций. Кроме того, к данной подста-

тье относятся расходы на монтажные работы, услуги по страхованию, приобретение услуг в области информационных технологий, типографские работы, медицинские услуги. За исследуемый период расходы находились в диапазоне от 8,2 % в 2002 году до 22,4 % в 2007 году. Покрывались вышеуказанные расходы прежде всего за счет внебюджетных источников, доля которых составляет 82,6%(в том числе средства, полученные от аренды, составляют 3,7%).



Подстатьи 340. Увеличение стоимости материальных запасов. Включает в себя расходы на приобретение материальных запасов в форме сырья, материалов, готовой продукции, предназначенных для использования в процессе деятельности университета: горюче-смазочные и строительные материалы, мягкий инвентарь, запасные части для машин, оборудования, вычислительной техники и оргтехники. За исследуемый период расходы по подстатье находились в диапазоне от 2 % в 2009 году до 26,6 % в 2003 году. Оплата расходов производится прежде всего за счет внебюджетных источников, которые составляют 84,2% от всех расходов (в том числе арендные средства составляют 9,8%).

Расходование средств за период с 2001 по 2010 год по подстатье 340



Структура расходования средств, поступивших от сдачи объектов недвижимости в аренду за период с 2001 по 2010 годы

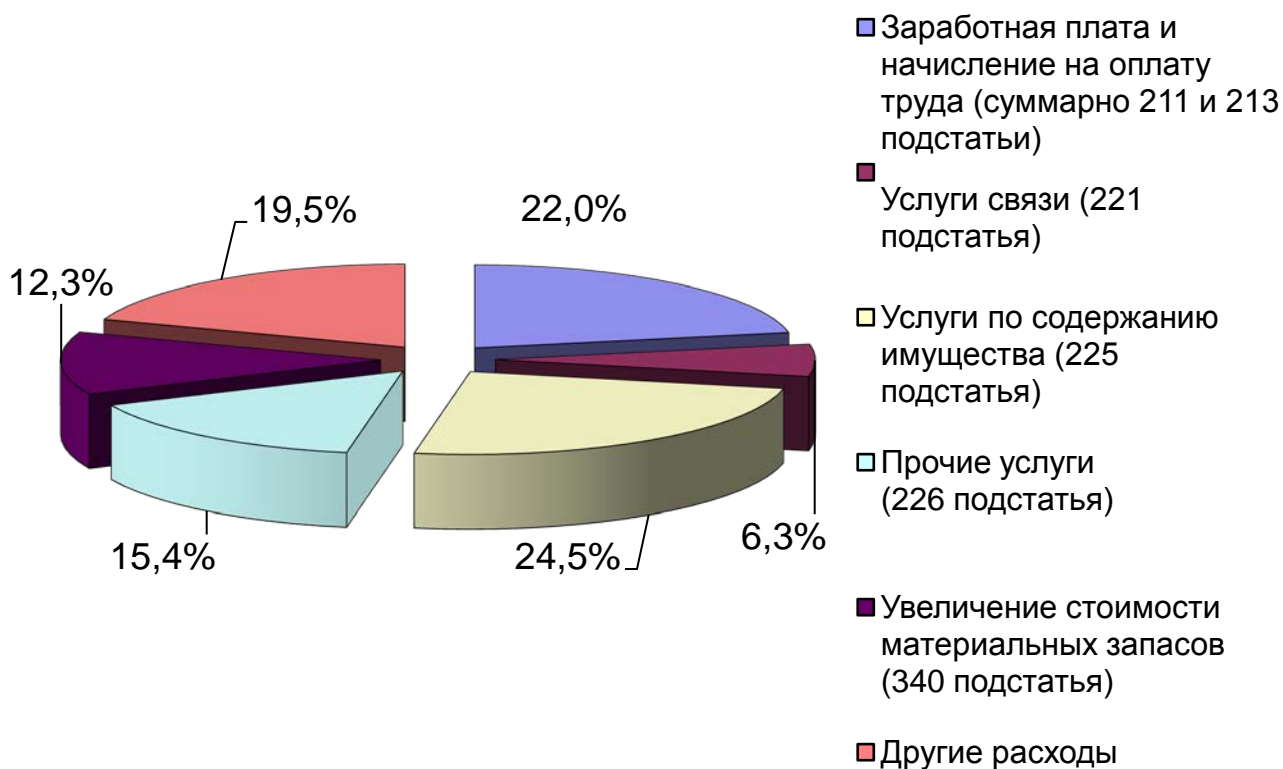


Таблица 1. Расход средств, полученных от арендной платы за период с 2001 по 2010 гг.,
по статьям в %

Направление расходования	Год										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Заработная плата и начисление на оплату труда (суммарно 211 и 213 подстатья)	24,8	18,3	16,3	15,6	17,2	19,1	24,4	25,8	24,3	28,2	22,0
Услуги связи (221 подстатья)	5,6	7,0	6,3	6,3	6,8	5,7	7,6	5,4	6,8	5,2	6,3
Услуги по содержанию имущества (225 подстатья)	9,2	20,4	18,6	24,4	35,1	47,0	32,8	21,7	13,7	12,6	24,5
Прочие услуги (226 подстатья)	4,0	8,2	13,6	13,1	11,8	10,4	22,4	19,1	16,3	19,3	15,4
Увеличение стоимости материальных запасов (340 подстатья)	21,0	24,3	26,6	25,8	14,1	11,1	11,3	10,0	2,0	2,2	12,3
Другие расходы	35,4	21,8	18,6	14,8	15,0	6,7	1,5	18,0	36,9	32,5	19,5

Из представленных в вышеуказанном пункте сведений очевидно, что внебюджетные источники финансирования являются существенным элементом бюджетной системы университета. В том числе и средства, полученные университетом от предоставления в аренду объектов недвижимости, используется для оплаты услуг по содержанию имущества (прежде всего объектов недвижимости) и оплаты различных услуг, необходимых для осуществления уставной деятельности университета, которые в полном объеме не финансируются за счет средств бюджета.

И если первое – это, безусловно, – развитие материально-технической базы университета, то второе – лишь содержание этого имущественного комплекса.

В условиях, когда тарифы на коммунальные услуги не обоснованы и завышены, а финансирование расходов из средств федерального бюджета на их оплату недостаточно, направление средств, полученных от сдачи недвижимого имущества в аренду на оплату коммунальных услуг, нельзя считать эффективным использованием этих доходов.

Таблица и диаграммы показывают, что современные реалии деятельности бюджетного образовательного учреждения высшей школы требуют большую часть доходов, полученных от аренды недвижимого имущества, направлять в настоящее время на содержание материально-технической базы университета и лишь незначительную часть на ее развитие.

Развитие рыночных отношений в России и обоснованное стремление вступить в мировое образовательное пространство обусловили необходимость проведения модернизации образовательной сферы, при которой ведущей проблемой является эффективное внедрение предпринимательских принципов в деятельность бюджетного образовательного учреждения высшей школы.

По существу, предпринимательская деятельность в бюджетном образовательном учреждении призвана решить проблему высшей школы из бюджетов всех уровней. Вместе с тем, объективные требования со стороны рынков образовательных услуг и труда, а также не-

обходимость развития научно – исследовательского сегмента, диктуют свои жесткие условия динамичного развития и требуют наращивания объемов предпринимательской деятельности.

2.4. Программа развития имущественного комплекса вуза как составляющая механизма управления арендными отношениями

В соответствии с распоряжением Министерства образования и науки Российской Федерации от 5.10.2011 г. № Р-65 в целях формирования и реализации системного подхода к управлению имущества подведомственных организаций Минобрнауки России образовательных учреждений высшего профессионального образования и на основании п. 5.5.1 Положения о Министерстве образования и науки РФ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2010 г. № 337 бюджетным учреждениям, подведомственным министерству, была поставлена задача разработки программ использования и развития имущественного комплекса бюджетных образовательных учреждений высшей школы.

Программа использования и развития имущественного комплекса высших образовательных учреждений является основным элементом механизма реализации концепции осуществления Министерством образования и науки Российской Федерации полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций, одобренной Коллегией Минобрнауки России (протокол от 31.01.2012 г. № ПК-2 вн – сайт Минобрнауки).

Основной специфической чертой имущества образовательных учреждений высшей школы является ее целевое назначение – обеспечение образовательной и научной деятельности во всех аспектах ее проявления. В данном случае имущество бюджетного учреждения выступает как базис развития образовательных технологий и приоритетных направлений науки и техники.

В составе объектов имущества образовательных учреждений высшей школы можно выделить следующие специализированные объекты управления:

- учебные аудитории;
- научно - лабораторные помещения;
- испытательные стенды;
- помещения опытных производств;
- жилой фонд;
- объекты социально – культурного назначения;
- иное учебное и научное специализированное оборудование.

Концепцией осуществления Министерством образования и науки Российской Федерации полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций выстраивается система управления развитием имущественных комплексов подведомственных организаций, для чего проводилась паспортизация всех вузов, приказами Министерства утверждены перечни недвижимого и особо ценного движимого имущества, организована работа по учету объектов недвижимого имущества в реестре федерального имущества и оформления прав на него по утвержденным планам – графикам.

Основными задачами данной работы, проводимой Министерством образования и науки Российской Федерации и подведомственными организациями высшей школы, нашедшими отражение в Программах использования и развития имущественного комплекса учреждений, являются:

- создание единых принципов принятия управленческих решений;
- создание стандартов деятельности по управлению имуществом;
- создание инструментов повышения эффективности использования имущества.

Таким образом обеспечивается на уровне каждой подведомственной организации взаимосвязь эффективности использования имущественного комплекса и стратегий развития самих организаций, так как требование эффективного использования и развития имущественного комплекса обязывает организацию формировать четкую стратегию своего развития и конкретную программу ее реализации.

Эта деятельность позволяет в полной мере обеспечивать Минобрнауки России реализацию целей управления государственным имуществом, определенных Концепцией управления государственным имуществом и приватизацией в Российской Федерации, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.1999 г. № 1024, так как объектами управления являются находящиеся в государственной собственности юридические лица – бюджетные и автономные учреждения.

Концепция управления государственным имуществом и приватизацией в Российской Федерации закрепила две основные цели осуществления полномочий собственника в отношении имущества федеральных учреждений:

- эффективность организаций;
- эффективность имущества.

На одном из заседаний коллегии Минобрнауки России А.А. Фурсенко назвал одной из причин разработки Концепции министерства неэффективность имущественных комплексов учреждений высшей школы: некоторые ректоры воспринимают вузовское имущество как свою собственность, свою вотчину, нарушая законы, сдают помещения в аренду, используют его для неуставных целей.

В связи с этим в научно-образовательной деятельности эффективность бюджетного учреждения и эффективность имущества должны рассматриваться во взаимной интеграции, что не позволит использовать федеральное имущество аналогично коммерческой недвижимости – только с целью извлечения прибыли. Это позволит не допустить бесконтрольности в использовании имущества, не задействованного в осуществлении уставной деятельности бюджетного учреждения.

В целях повышения эффективности использования имущества и укоренения единых принципов управления проводится разработка Программ использования и развития имущественных комплексов учреждений.

Решение поставленных задач обеспечит развитие имущественных комплексов подведомственных учреждений высшей школы с целью обеспечения условий образовательной и научной деятельности.

Программа использования и развития имущественных комплексов учреждений должна включать в себя следующие разделы:

1. Резюме программы.
2. Планируемое развитие имущественного комплекса.
3. Краткое описание бюджетного учреждения и резюме ее стратегии.
4. Бюджет организации.
5. Оценка состава и качества необходимого имущественного комплекса для реализации стратегии бюджетного учреждения.
6. Анализ состава и порядка использования имеющегося у бюджетного учреждения имущественного комплекса.
7. Анализ соответствия имеющегося у бюджетного учреждения имущественного комплекса и необходимого для реализации стратегии.
8. Описание концепции дальнейшего использования и развития имущественного комплекса.
9. Планируемое использование имущественного комплекса и планируемое развитие имущественного комплекса.
10. Ожидаемые результаты реализации использования имущественного комплекса и развития имущественного комплекса.

СГАУ является инновационной структурой, имеющей широкий спектр направлений деятельности, включающий учебный процесс, фундаментальные научные и научно-практические исследования, коммерциализацию научно-технических разработок, реализацию инновационных программ в образовательной сфере, обладающей серьезным имущественным комплексом и кадровыми ресурсами.

В то же время современная практика принятия эффективных управленческих решений опирается на комплексное использование информационных технологий. В этой связи является актуальной разработка и внедрение научно обоснованной структуры управления образовательными, научными, финансовыми и имущественными процессами, которая, с одной стороны эффективно функционирует в ус-

ловиях открытого информационного пространства, а с другой обеспечивает высокий уровень защиты информационных ресурсов [25].

Этим задачам в полной мере отвечает разработка подведомственными бюджетными учреждениями высшей школы под общим руководством Минобрнауки России Программ развития имущественного комплекса, обеспечивающая реализацию принципов управления имуществом:

1. Формирование системы управления.

Состоит из элементов – определение целей управления, инструментов достижения целей, порядка принятия управленческих решений, контроль за объектами управления, отчетных сведений, принятия управленческих решений на основе анализа результатов отчетности и контроля, поступление и анализ сведений об управлении и объектах управления.

Принципы принятия управленческих решений используются следующие:

- законность принимаемых решений;
- имущественный комплекс – базис образовательной и научной деятельности;
- программный подход к управлению.

2. Ответственность руководителей за выполнение поставленных задач.

Реализация задач по управлению имущественным комплексом обеспечивается руководителями, которые несут ответственность за осуществление мероприятий по достижению поставленной цели.

3. Обеспечение эффективности управления.

Эффективность управления достигается путем достижения цели наилучшим способом с наименьшими затратами.

4. Обеспечение профессионализма управления.

Обеспечение подготовки руководителей по всему комплексу вопросов управления федеральной собственности.

5. Информатизация.

Управление имущественными комплексами должно осуществляться с применением современных информационных технологий.

Управление федеральным имуществом должно отвечать следующим требованиям:

1. Требования к использованию и распоряжению имущественным комплексом.

Данная группа требований формирует стандарт качества использования и распоряжения имущественными комплексами и состоит из обеспечения учета федерального имущества, обеспечения оформления прав на имущество, обеспечения надлежащего качества содержания имущества, обеспечения порядка использования имущества, обеспечения порядка распоряжения имуществом.

2. Требования к организации управления имущественным комплексом.

Данная группа требований формирует организацию использования и распоряжения имущественными комплексами и состоит из анализа соответствия планируемых сделок целям организации, принятия решений на основании типовых регламентов, комиссионный характер принятия решений, внутренний контроль за соблюдением установленных требований по использованию и распоряжению федеральным имуществом.

3. Требования к показателям контроля эффективности имущественного комплекса.

В целях осуществления контроля эффективности имущественного комплекса возможно применение следующих показателей: полнота учета и оформления прав на объекты, использование объектов для осуществления уставной деятельности, достаточность имущественного комплекса, техническое качество объектов имущественного комплекса, обоснованность и соразмерность затрат на содержание имущественного комплекса, инвестиционное использование имущественного комплекса.

Оценка фактического использования как анализ интеграции уставной деятельности бюджетного образовательного учреждения высшей школы и использования имущественного комплекса с учетом основных критериев:

- имущество используется для осуществления и развития основных видов деятельности учреждения;

- жилой фонд;
- имущество, необходимое для осуществления и развития основных видов деятельности учреждения, в том числе резервное, вспомогательное и др.;
- имущество, не используемое для осуществления основных видов деятельности учреждения и не планируемое к такому использованию, с предложениями по вовлечению данного имущества в хозяйственный оборот путем передачи в казну, перераспределения между федеральными учреждениями и др.

Предпринимаемые меры позволяют обеспечить имеющимися инструментами управления следующее:

- оптимизация имущественного комплекса;
- перераспределение имущества;
- вовлечение имущества в хозяйственный оборот;
- организация жилищного строительства;
- организация строительства, реконструкции и технического перевооружения объектов недвижимого имущества;
- реализация инфраструктурных проектов.

Реализация Концепции осуществляется в два этапа:

1. Внедрение принятых Концепцией принципов управления имущественными комплексами федеральных бюджетных учреждений и принятие основных документов;
2. Обеспечение реализации предусмотренных Концепцией мероприятий по повышению эффективности имущественных комплексов федеральных бюджетных учреждений.

Первый этап реализации Концепции планировался Минобрнауки России на первое полугодие 2012 г., а второй на более длительный период 2012 – 2015 годы.

Реализация Концепции приведет к следующим результатам:

- обеспечение выполнения установленных законодательством требований к распоряжению и использованию федерального имущества, закрепленного за подведомственными организациями;

- обеспечение повышения эффективности использования федерального имущества, закрепленного за подведомственными организациями;

- обеспечение программного подхода к использованию и развитию имущественных комплексов подведомственных организаций;

- обеспечение приоритета уставной деятельности бюджетных учреждений при распоряжении и использовании федерального имущества;

- обеспечение применения унифицированных принципов организации работ по управлению федеральным имуществом, закрепленным за подведомственными организациями.

В целях реализации в 2012 году Концепции Министерством образования и науки Российской Федерации был принят приказ от 18.04.2012 г. № 310, которым был утвержден план мероприятий по реализации Концепции.

Подведомственным бюджетным организациям высшей школы согласно плану мероприятий в 2012 году необходимо обеспечить следующее:

- проведение фактической инвентаризации объектов движимого и недвижимого федерального имущества, закрепленного за организацией;

- предоставление документов, необходимых для актуализации перечней недвижимого и особо ценного движимого имущества;

- учет федерального имущества в Реестре федерального имущества и государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества, закрепленные за организацией;

- разработку программы использования и развития имущественного комплекса;

- формирование структурных подразделений, к компетенции которых относится обеспечение управления имущественным комплексом организации;

- разработка и утверждение регламентов рассмотрения вопросов использования и распоряжения движимым и недвижимым имуществом, закрепленным за организацией;

- формирование комиссий по управлению и распоряжению имуществом организации;
- рассмотрение вопросов использования и распоряжения движимым и недвижимым имуществом на заседаниях комиссии по управлению и распоряжению имуществом организации;
- формирование контрольных комиссий;
- проведение проверок контрольными комиссиями соблюдения требований законодательства по вопросам использования и распоряжения движимым и недвижимым имуществом, закрепленным за организацией.

Основные мероприятия должны быть выполнены в срок до 1 сентября 2012 года, большая часть мероприятий будут проводиться и в последующие годы.

Так, в Самарском государственном аэрокосмическом институте имени академика С.П. Королева в срок до 15 июня 2012 года были приняты приказы:

- о проведении фактической инвентаризации движимого и недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, закрепленного за университетом, и утвержден персональный состав комиссии по проведению фактической инвентаризации, а также подготовлены формы актов осмотра объектов недвижимого имущества, о соответствии данных бухгалтерского учета данным фактического осмотра движимого имущества;
- о внесении изменений в положение управления имущественных отношений в части приведения в соответствии с требованиями министерства положения о структурном подразделении по обеспечению управления имущественным комплексом;
- о создании комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, с утверждением состава комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, положения о комиссии и регламент принятия решений;
- о создании комиссии по контролю соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и

распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и эффективности его использования, с утверждением состава комиссии, положения о комиссии и контролю соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и эффективности его использования, положения о комиссии и формы акта проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и эффективности его использования;

- об утверждении реестра имущества университета и назначении ответственного за его ведение.

Во исполнение вышеуказанных приказов была проведена работа по фактической инвентаризации движимого и недвижимого имущества и сформирован реестр имущества университета и проведена проверка соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и эффективности его использования.

В соответствии с Концепцией осуществления Министерством образования и науки Российской Федерации полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций в университете выстроена новая система управления имущественным комплексом, которая дополняет существовавшую ранее комиссиями по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и по контролю соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и эффективности его использования.

Схему взаимодействия в вопросах использования и распоряжения имуществом можно отобразить следующим образом.

Все вопросы, связанные с имущественным комплексом университета, поступающие к ректору, направляются в управление имущественных отношений, которым осуществляется подготовка необходи-

мых материалов для обсуждения на заседании комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом. Результаты рассмотрения по использованию и распоряжению федеральным имуществом оформляются протоколом, который утверждается ректором. В случае принятия положительного решения по вопросу распоряжения или использования имущества, управление имущественных отношений готовит необходимые документы для дальнейшего направления учредителю – Минобрнауки России, а если комиссия отказывает заявителю, то управлением готовится соответствующее уведомление с разъяснением причин отказа.

Автор исследования солидарен с позицией И.С. Дойникова, считающего утверждения о том, что на почве государственной собственности нельзя действовать эффективно, - значит опираться не на доказательство, а на идеологические предпосылки [26]. Совершенствование форм управления позволяет повышать эффективность деятельности бюджетных учреждений и расширяет их возможности в условиях рыночной среды.

Используемые Минобрнауки России подходы обеспечат достижение бюджетными учреждениями высшей школы следующих результатов:

1. Полное и неукоснительное соблюдение требований действующего в Российской Федерации законодательства в вопросах:
 - проведения инвентаризации по данным бухгалтерского учета;
 - проведения технической инвентаризации;
 - внесения сведений в реестр федерального имущества;
 - обновления перечней недвижимого и особо ценного движимого имущества;
 - обеспечения государственной регистрации права собственности Российской Федерации;
 - обеспечения государственной регистрации права оперативного управления;

- обеспечения содержания имущества в надлежащем техническом и функциональном состоянии;
- обеспечения требований комплексной безопасности;
- обеспечения соблюдения установленного порядка заключения сделок.

2. Формирование необходимого имущественного комплекса и подготовка четкого плана мероприятий по его развитию с учетом стратегии учреждения.

3. Формирование предложений по дальнейшему использованию имущественного комплекса, не задействованного в основной деятельности учреждения.

Глава 3. МЕХАНИЗМЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАКРЕПЛЕННОГО НА ПРАВЕ ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗА ФБГОУ ВПО, ПОДВЕДОМСТВЕННЫМ МИНОБРНАУКИ РОССИИ, В АРЕНДУ ИЛИ БЕЗВОЗМЕЗДНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

3.1. Общие положения

В настоящей главе используются следующие сокращения и термины:

Аукцион – это способ определения арендатора недвижимого имущества, при котором договор аренды заключается организатором аукциона с лицом, предложившим в ходе торгов наибольшую цену за право на заключение договора аренды.

Аукционная комиссия – комиссия в составе не менее пяти членов, которая создается на основании решения организатора аукциона в целях проведения аукциона и осуществляет рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол аукциона, протокол об отказе от заключения договора.

Документация об аукционе – документация, в установленном порядке утвержденная организатором аукциона, содержащая сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Заявитель – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, отвечающее условиям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Заявка на участие в аукционе – письменное подтверждение заявителя о его согласии участвовать в аукционе на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе, поданное в срок и по форме, установленной документацией об аукционе. Заявка на участие в аукционе включает полный комплект документов, являющихся-

ся ее неотъемлемой частью, документации об аукционе, оформленных в соответствии с требованиями настоящей документации об аукционе.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – указанная в документации об аукционе начальная (минимальная) цена договора купли-продажи права на заключение договора аренды недвижимого имущества.

Недвижимое имущество – объекты недвижимости (не включая земельные участки) применительно к настоящей Методике здания, строения, сооружения, помещения или его часть, находящиеся в собственности Российской Федерации и закрепленные за федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования на праве оперативного управления.

Организатор аукциона – уполномоченное собственником на осуществление функций по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды учреждение, обладающее правом оперативного управления на закрепленное за ним имущество.

Предмет аукциона – право аренды объектов недвижимого имущества, закрепленного за учреждением.

Предоставление недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, в аренду – комплекс мероприятий, направленных на реализацию права учреждения на заключение договоров аренды недвижимого имущества, осуществляемых в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», а также писем Минобрнауки России.

Руководитель учреждения – ректор федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, подведомственного Минобрнауки России, избранный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Специализированная организация – юридическое лицо, привлеченное организатором аукциона на основе договора для осуществления функций по организации и проведению аукционов, а именно: разработки документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении аукциона и иных, связанных с обеспечением проведения аукциона функций. Специализированная организация осуществляет свои функции от имени организатора аукциона.

Учреждение – это федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования, функции и полномочия учредителя которого осуществляет Министерство образования и науки Российской Федерации.

Управление имущественных отношений – это структурное подразделение федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, наделенное приказом ректора полномочиями в сфере земельно – имущественных отношений.

Участник аукциона – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, отвечающее требованиям действующего законодательства, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Шаг аукциона – величина повышения начальной (минимальной) цены договора купли-продажи права на заключение договора аренды недвижимого имущества.

Предоставление недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления, в аренду осуществляется в соответствии со следующими нормативными актами:

Конституцией Российской Федерации;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 22.08.1996 № 125-ФЗ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании";

Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции";

Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения»;

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.08.2011 № 677 «Об утверждении правил заключения договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования (в том числе созданных государственными академиями наук) или муниципальных образовательных учреждений высшего профессионального образования, государственных научных учреждений(в том числе созданных государственными академиями наук)»;

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса";

Приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 18.04.2012 г. № 310 «О реализации в 2012 г. Концепции осуществления Министерством образования и науки Российской Федерации полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций (в отношении объектов движимого и недвижимого имущества)»;

Письмом Министерства образования и науки Российской Федерации от 18.07.2011 № 15-3197 «О порядке согласования сделок»;

Письмом Департамента инвестиционного развития и федерального имущества Министерства образования и науки Российской Федерации от 30.05.2012 № 15-2812 «О передаче недвижимого имущества в аренду»;

Письмом Департамента управления сетью подведомственных организаций Министерства образования и науки Российской Федерации от 11.09.2012 № 10-897 «О рассмотрении вопросов по распоряжению федеральным имуществом»;

Письмом Департамента управления сетью подведомственных организаций Министерства образования и науки Российской Федерации от 11.09.2012 № 10-898 «О передаче федерального имущества в аренду инновационным предприятиям».

3.2. Предоставление недвижимого имущества в аренду

Порядок предоставления недвижимого имущества в аренду:

1. На интернет-сайте учреждения размещаются следующие информационные материалы:

- информация о порядке предоставления недвижимого имущества в аренду (безвозмездное пользование);

- месторасположение, график (режим) работы, номера телефонов, адреса интернет-сайта и электронной почты управления имущественных отношений, в ведении которого находится вопрос предоставления в аренду;

- выдержки из нормативных правовых актов по наиболее часто задаваемым вопросам;

- требования к письменному обращению и образец обращения по вопросу предоставления недвижимого имущества в аренду;

- перечень документов, представляемых для заключения договора аренды и требования, предъявляемые к этим документам;

- формы документов для заполнения, образцы заполнения документов;

- номера телефонов, по которым можно получить консультацию по порядку предоставления недвижимого имущества в аренду;

- адреса электронной почты;

2. Для получения информации по процедуре предоставления недвижимого имущества в аренду заинтересованными лицами используются следующие формы консультирования и получения информации:

- индивидуальное консультирование;
- консультирование в электронном виде;
- индивидуальное консультирование по почте;
- индивидуальное консультирование по телефону.

3. Индивидуальное консультирование.

Индивидуальное устное консультирование каждого заинтересованного лица проводится по мере обращения сотрудником управления имущественных отношений, осуществляющим индивидуальное консультирование лично.

В случае если для подготовки ответа требуется продолжительное время, сотрудник, осуществляющий индивидуальное устное консультирование, может предложить заинтересованному лицу обратиться за необходимой информацией в письменном виде либо назначить другое удобное для заинтересованного лица время для устного консультирования.

4. Консультирование в электронных средствах массовой информации.

Консультирование в электронных средствах массовой информации осуществляется посредством размещения консультационно-справочной информации на интернет-сайте учреждения.

5. Индивидуальное консультирование по почте.

При консультировании по письменным обращениям ответ на обращение заинтересованного лица направляется почтой в адрес заинтересованного лица в срок, не превышающий 30 дней с момента поступления письменного обращения.

Датой получения обращения является дата регистрации входящего обращения канцелярией учреждения.

6. Индивидуальное консультирование по телефону.

При консультировании по телефону сотрудник доводит до сведения обратившегося лица полную информацию о порядке предостав-

ления недвижимого имущества в аренду и сведения о предстоящих и планируемых аукционных торгах

Условия предоставления недвижимого имущества в аренду:

1. Обращение о предоставлении недвижимого имущества в аренду в виде заявления можно передать:

- лично;
- почтовым отправлением.

2. Прием заявления от заявителя (его уполномоченного представителя) при личном обращении.

Предварительно заявитель (его уполномоченный представитель) может получить консультацию сотрудника управления имущественных отношений в отношении комплектности и правильности оформления представляемых документов.

3. Обработка документов при получении обращения по почте.

Прием обращения, его регистрация и доведение до ответственного за обработку осуществляются в порядке общего делопроизводства.

4. Мотивированное решение об отказе в предоставлении недвижимого имущества в аренду направляется заявителю в письменном виде.

Заявителю (его уполномоченному представителю) может быть отказано в предоставлении недвижимого имущества в аренду в случае:

- отсутствия свободных помещений, соответствующих требованиям заявителя;

- непредставления им (или представления в неполном объеме) документов, наличие которых необходимо для заключения договора аренды;

- несоответствия указанных документов требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

- при принятии Министерством образования и науки Российской Федерации решения о невозможности заключения договора аренды недвижимого имущества при проведении экспертной оценки и согласовании сделки.

Порядок рассмотрения заявок на предоставление недвижимого имущества в аренду:

1. Направление заявлений о предоставлении недвижимого имущества.

Обращение о предоставлении недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, направляется заявителем на имя руководителя учреждения.

В качестве заявителя может выступать любое физическое или юридическое лицо.

С инициативой о предоставлении в аренду недвижимого имущества может выступить любое структурное подразделение учреждения, за которым закреплено недвижимое имущество, неиспользуемое в настоящее время.

Рассмотрение заявлений о предоставлении недвижимого имущества.

Руководителем учреждения дается поручение управлению имущественных отношений о предварительном рассмотрении обращения.

В этом случае предполагается следующий порядок действий:

В ходе предварительного рассмотрения управлением уточняются у заявителя:

- требования по предполагаемому местоположению помещения;
- требования к площади помещения;
- требования к сроку аренды помещения;
- предполагаемые виды использования помещения и виды деятельности, планируемые заявителем;
- размер арендной платы за квадратный метр площади в месяц, которую планирует платить потенциальный арендатор.

Управлением имущественных отношений проводится всесторонний анализ полученных сведений, а также проводится анализ платежеспособности потенциального арендатора и рисков учреждения, на основании которых готовятся предложения по обращению о предоставлении в аренду недвижимого имущества:

- проект отказа в связи с отсутствием необходимых заявителю помещений, несоответствием предполагаемого использования объекта недвижимости требованиям действующего законодательства или недостаточным уровнем платежеспособности;

- подготовка необходимых сведений для проведения заседания комиссий по рассмотрению возможности передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, и по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом на праве оперативного управления, созданной приказом ректора.

Комиссия по рассмотрению возможности передачи в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, изучив представленные документы и сведения, дает заключение о возможности предоставления в аренду недвижимого имущества и оформляет принятое решение подписанием соответствующего заключения по форме, утвержденной приказом Минобрнауки России.

Результаты рассмотрения оформляются в виде служебной записки в адрес руководителя учреждения с приложением необходимых для принятия решения документов и предложением о рассмотрении данного вопроса на заседании Комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом. К служебной записке с обоснованием причин отказа прилагается проект письма – уведомления заявителю о принятом решении.

После рассмотрения данного вопроса на заседании Комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, подготовленных документов:

В случае принятия им решения об отказе в предоставлении недвижимого имущества заявителю направляется соответствующее уведомительное письмо;

В случае положительного решения комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, и ее согласия с выводами комиссии о возможности предоставления в аренду управлением имущественных отношений готовятся заключение о целесообразности распоряжения имуществом и необходимые документы для рассмотрения вопроса о предоставлении в аренду объектов недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления на заседании ученого совета университета.

После получения согласия ученого совета и оформления выписки из протокола заседания управлением имущественных отношений в трехдневный срок готовится пакет документов для направления в Минобрнауки России с целью проведения экспертной оценки и согласования передачи в аренду:

1) сопроводительное письмо в Минобрнауки России по форме, установленной министерством;

2) опись документов, необходимых для проведения экспертной оценки последствий заключения договора аренды и согласования сделки по передаче федерального имущества в аренду;

3) заключение о возможности передачи недвижимого имущества в аренду, данное комиссией университета (представляется в 2 экземплярах);

4) заключение о целесообразности распоряжения имуществом, данное комиссией по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом (представляется в 1 экземпляре);

5) выписка из протокола заседания ученого совета, по утверждению заключения пп. 2 и 3;

6) проект договора аренды недвижимого имущества со всеми приложениями к нему;

7) состав передаваемых помещений, сформированный по форме, установленной министерством (представляется в 2 экземплярах);

8) справка об обосновании целесообразности заключения договора аренды;

9) справка о прогнозе влияния результатов передачи недвижимого имущества в аренду на повышение эффективности деятельности университета;

10) информация об использовании объектов недвижимого имущества университетом;

11) информация о техническом состоянии объекта недвижимого имущества, в том числе информация о необходимости осуществления его ремонта и переоборудования с указанием объема необходимых средств и предполагаемого источника финансирования;

12) копии документов органов технической инвентаризации (кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация) на объект недвижимого имущества со сроком давности не более 5 лет (представляется в 2 экземплярах);

13) копия выписки из технического паспорта на здание со сроком давности не более 5 лет (представляется в 2 экземплярах);

14) копия выписки из реестра федерального имущества на объект недвижимого имущества (представляется в 2 экземплярах);

15) копия свидетельства государственной регистрации права оперативного управления (представляется в 2 экземплярах);

16) копия правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества, предполагаемый к передаче в аренду (в случае отсутствия документа, указанного в п.15) (представляется в 2 экземплярах);

17) копия справки органа технической организации о состоянии здания со сроком давности не более 5 лет (представляется в 2 экземплярах);

18) копия выписки из ЕГРП, содержащая сведения о правах на объект недвижимого имущества со сроком давности не более трех месяцев;

19) копия свидетельства государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок под объектом недвижимого имущества;

20) копия правоустанавливающих документов на земельный участок (в случае отсутствия документа, указанного в п.19);

21) копия кадастрового паспорта земельного участка под объектом недвижимого имущества.

Все справки формируются учреждением в произвольной форме, заверяются гербовой печатью университета и подписываются ректором и главным бухгалтером.

Представляемые документы подписываются руководителем учреждения (лицом, исполняющим его обязанности) или заместителем руководителя, уполномоченным на основании доверенности, главным бухгалтером организации и представляются в прошитом, пронумерованном и скрепленном печатью виде.

Все копии заверяются надлежащим образом уполномоченными лицами университета.

На основании подготовленных документов на портале ИАС «Мониторинг» в разделе «Согласование сделок» личного кабинета учреждения на заполняются учетные формы, после чего распечатываются сформированные автоматически учетные формы для отправки в Минобрнауки России.

Сопроводительное письмо с пакетом документов и форм направляется почтой в адрес Минобрнауки России или нарочным в экспедицию Министерства в течение двух рабочих дней со дня подписания руководителем учреждения и главным бухгалтером письма.

Прохождение документов в министерстве должно еженедельно отслеживаться сотрудниками управления имущественных отношений.

В случае получения сотрудниками информации о необходимости предоставления дополнительных материалов в течение трех рабочих дней подготовить и направить запрошенные сотрудниками Минобрнауки России документы.

После получения письма Минобрнауки России с принятым решением по вопросу предоставления недвижимого имущества в аренду управлением имущественных отношений:

1. В случае отказа в предоставлении недвижимого имущества в аренду – готовится проект письма о принятом учредителем решении и направляется для подписания руководителем учреждения. После

подписания в течение двух рабочих дней заявителю направляется мотивированный письменный отказ с приложением копии решения либо выдается заявителю или его представителю, действующему по доверенности с внесением соответствующей записи в учетный журнал.

2. В случае согласия учредителя на предоставление недвижимого имущества в аренду и принадлежности заявителя к категориям арендаторов, с которыми, согласно закону «О защите конкуренции», договора заключаются без проведения торгов – сотрудники управления приступают к процедуре оформления договора, описанной в пунктах настоящей Методики.

3. В случае согласия учредителя на предоставление недвижимого имущества в аренду и принадлежности заявителя к категориям арендаторов, и необходимостью проведения торгов согласно закону «О защите конкуренции» – сотрудники управления приступают к процедуре подготовки и проведения торгов. Перечень документов, представляемых заявителем-арендатором (его уполномоченным представителем) для оформления договора аренды на недвижимое имущество:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;
- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (индивидуального предпринимателя);
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копия информационного письма о кодах из органов государственной статистики;
- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);
- документ, подтверждающий полномочия (назначение) лица, подписавшего договор аренды от имени арендатора.

При получении согласия министерства на передачу недвижимого имущества в аренду в течение пяти рабочих дней подготавливаются необходимые документы для заключения договора об оценке данного объекта недвижимого имущества и дается поручение независимому

оценщику о проведении оценки рыночной стоимости аренды недвижимого имущества. После проведения оценки независимым оценщиком определяется рыночная стоимость права аренды имущества, составляется отчет об оценке и передается в управление имущественных отношений.

Процедура предоставления недвижимого имущества в аренду по результатам торгов.

1. Началом действия исполнения является получение из Минобрнауки России согласования предоставления недвижимого имущества в аренду и подготовки отчета независимого оценщика, содержащего сведения о рыночной стоимости.

2. Готовится проект приказа о создании аукционной комиссии и проведении торгов в форме открытого аукциона на право заключения договора аренды на это имущество. К приказу прилагаются состав аукционной комиссии, порядок ее работы, проект договора аренды, в котором определены все основные условия сдачи в аренду недвижимого имущества, акт приема-передачи, необходимые приложения к договору (далее - пакет документов).

3. Указанный проект приказа направляется на согласование соответствующим должностным лицам и на подпись руководителю учреждения.

4. После подписания и регистрации приказ управление имущественных отношений осуществляет необходимые функции по подготовке к проведению торгов. При этом продолжительность приема заявок на участие в торгах в форме открытого аукциона после публикации объявления на сайте www.torgi.gov.ru в сети Интернет составляет не менее 25 дней.

5. После подписания аукционной комиссией протокола о признании претендентов участниками аукциона в назначенные день и время проводятся торги.

6. После проведения аукциона и подписания аукционной комиссией протокола об итогах аукциона управлением имущественных отношений готовится проект договора аренды недвижимого имущества с победителем аукциона (далее - арендатор). Договор аренды переда-

ется на подписание арендатору в течение пяти рабочих дней после подписания аукционной комиссией протокола об итогах аукциона.

7. После подписания арендатором договор аренды с актом приема-передачи и необходимыми приложениями (в требуемом количестве экземпляров) сшивается и скрепляется листом-заверителем исполнителя, направляется на подпись руководителю учреждения или замещающему его должностному лицу.

8. Подписанный и заверенный печатями договор аренды регистрируется в управлении имущественных отношений, после чего выдается арендатору в нижеследующем порядке.

Договор аренды может быть получен заявителем либо его уполномоченным представителем по доверенности следующими способами:

- лично под роспись в журнале выдачи документов;
- почтовым отправлением в адрес заявителя.

Перечень документов, представляемых заявителем (его уполномоченным представителем), при получении договора аренды лично.

Для получения договора аренды заявитель должен представить:

- подлинник документа, удостоверяющего личность;
- оригиналы документа, подтверждающего полномочия представителя, и документа, удостоверяющего личность представителя (если интересы заявителя представляет уполномоченный представитель).

Для получения договора аренды физическое лицо должно представить:

- оригинал документа, удостоверяющего личность.

Перечень документов, подготавливаемых сотрудником управления имущественных отношений при предоставлении недвижимого имущества в аренду:

- оригинал подписанного всеми сторонами, заверенного печатями, зарегистрированного в учреждении договора аренды с актом приема-передачи и необходимыми приложениями (в требуемом количестве экземпляров), сшитый и скрепленный листом-заверителем исполнителя и заверенный печатью "Для документов".

Процедуры в случаях, когда не требуется проведение торгов:

1. Началом действия исполнения является получение из Минобрнауки России согласования предоставления недвижимого имущества в аренду на определенный срок и подготовки отчета независимого оценщика, содержащего сведения о рыночной стоимости.

Перечень документов, представляемых заявителем-арендатором (его уполномоченным представителем) для оформления договора аренды на недвижимое имущество:

- нотариально заверенные копии учредительных документов;
- нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (индивидуального предпринимателя);
- копия свидетельства о постановке на налоговый учет;
- копия информационного письма о кодах из органов государственной статистики;
- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);
- документ, подтверждающий полномочия (назначение) лица, осуществляющего подписание договора аренды недвижимого имущества от имени арендатора.

2. После получения письма Минобрнауки России о согласовании сделки по предоставлению недвижимого имущества в аренду на определенный срок управлением имущественных отношений готовится проект договора аренды с актом приема-передачи и необходимыми приложениями.

3. Проект договора аренды с актом приема-передачи и необходимыми приложениями передается на подписание арендатору.

4. После подписания договора аренды арендатором договор с актом приема-передачи и необходимыми приложениями сшивается и скрепляется листом-заверителем исполнителя, направляется на подпись ректора университета или замещающего его должностного лица.

5. Подписанный и заверенный печатями договор аренды регистрируется в управлении имущественных отношений, после чего выдается арендатору в соответствии с установленными правилами.

3.3. Порядок осуществления контроля процедуры предоставления недвижимого имущества в аренду

Контроль соблюдения и исполнения сотрудниками управления имущественных отношений положений настоящей Методики и иных законодательных и нормативных правовых актов, устанавливающих требования к предоставлению недвижимого имущества в аренду, осуществляет руководитель учреждения или уполномоченные им лица.

Контроль в соответствии с Планом мероприятий по реализации Концепции развития СГАУ осуществления Министерством образования и науки Российской Федерации полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций на 2012 год осуществляется комиссией по контролю соблюдения требований законодательства Российской Федерации по вопросам использования и распоряжения имуществом, закрепленным за СГАУ, и эффективности его использования.

Проверки осуществляются один раз в полгода, до 1 июля и до 1 января, с направлением акта проверки в адрес Минобрнауки России.

3.4. Порядок предоставления недвижимого имущества хозяйственным обществам, деятельность которых заключается в практическом внедрении результатов интеллектуальной деятельности

1. Прием заявлений о предоставлении недвижимого имущества хозяйственного общества, деятельность которого заключается в практическом внедрении результатов интеллектуальной деятельности..

Обращение о предоставлении недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, направляется заявителем, осуществляющим деятельность по практическому применению результатов интеллектуальной деятельности, на имя руководителя учреждения.

К заявке должны прилагаться следующие сведения:

- потребность заявителя в имуществе;
- количество новых технологий, планируемых к получению при внедрении результатов интеллектуальной деятельности за 5 лет;
- объем научно-технической продукции и количество новых инновационных продуктов и высокотехнологичных услуг, которые планируется произвести заявителем за 5 лет (в стоимостных показателях и единицах соответственно).
- заверенные в установленном порядке копии учредительных документов;
- копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц о государственной регистрации хозяйствующего общества;
- сведения, подтверждающие, что деятельность хозяйствующего общества заключается в практическом применении результатов интеллектуальной деятельности.

Заявка регистрируется в канцелярии учреждения.

2. Рассмотрение заявлений о предоставлении недвижимого имущества.

Руководителем учреждения дается поручение управлению имущественных отношений по подготовке необходимых документов к данному вопросу на заседании Комиссии по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом, рассмотрению обращения.

3. В семидневный срок со дня регистрации обращения управление готовит необходимые для рассмотрения на заседании комиссии документы и после принятия решения комиссией учреждения управление готовит ответ:

- о наличии необходимого заявителю имущества и уведомляет о решении направить в Минобрнауки России обращение о согласовании передачи в аренду недвижимого имущества;
- отказ в связи с отсутствием необходимого неиспользуемого имущества.

4. Управлением имущественных отношений в трехдневный срок готовится пакет документов для направления в Минобрнауки России с приложением документов:

1) обращение с подтверждением полномочий лица, подписавшего обращение;

2) перечень правоустанавливающих документов на результаты интеллектуальной деятельности;

3) выписку из ЕГРП, выданную не ранее чем за один месяц до направления документов;

4) копии документов органов технической инвентаризации на объект недвижимого имущества, предполагаемый к передаче в аренду;

5) отчет независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

6) документ учреждения, содержащий анализ влияния представления имущества в аренду на основную деятельность учреждения, предусмотренную уставом;

7) заключение о целесообразности распоряжения имуществом, данное комиссией по рассмотрению вопросов использования и распоряжения федеральным имуществом, закрепленным за университетом (представляется в 1 экземпляре);

8) перечень правоустанавливающих документов на результаты интеллектуальной деятельности;

9) копии документов, содержащие описание и технические характеристики движимого имущества, выданные уполномоченной организацией;

10) документ учреждения, содержащий анализ влияния предоставления имущества в аренду без права выкупа на основную деятельность учреждения, предусмотренную его уставом;

11) документы, прилагаемые к обращению, указанные в пункте 5.1.

5. На портале ИАС «Мониторинг» в разделе «Согласование сделок» личного кабинета учреждения на основании подготовленных документов заполняются учетные формы, после чего распечатываются сформированные автоматически учетные формы для отправки в Минобрнауки России.

Сопроводительное письмо с пакетом документов и форм направляется почтой в адрес Минобрнауки России или нарочным в экспедицию Министерства в течение двух рабочих дней со дня подписания руководителем учреждения и главным бухгалтером сопроводительного письма.

6. Прохождение документов в министерстве еженедельно отслеживается сотрудниками управления имущественных отношений.

В случае получения сотрудниками информации о необходимости предоставления дополнительных материалов в течение трех рабочих дней подготовить и направить запрошенные сотрудниками Минобрнауки России документы.

7. После получения из Минобрнауки России решения о согласовании обращения или об отказе в согласовании:

1) В случае отказа в предоставлении недвижимого имущества в аренду – готовится проект письма о принятом учредителем решении и направляется для подписания руководителя учреждения. После подписания в течение двух рабочих дней заявителю направляется письменный отказ с приложением копии решения либо выдается заявителю или его представителю, действующему по доверенности с внесением соответствующей записи в учетный журнал.

2) В случае принятия решения учредителем о согласовании предоставления недвижимого имущества в аренду заключается договор. Сотрудники управления приступают к процедуре оформления договора.

Договором предусматривается обязанность хозяйственного общества предоставлять, не позднее 15 дней со дня окончания годового периода, исчисляемого со дня заключения договора:

а) информацию о практическом внедрении результатов интеллектуальной деятельности, исключительные права на которые принадлежат университету и права использования которых были внесены в качестве вклада в уставный капитал арендатора, а также о практическом использовании переданного в аренду имущества;

б) информацию о количестве новых технологий, полученных при внедрении арендатором результатов интеллектуальной деятельности за отчетный период;

в) информацию о произведенном объеме научно-технической продукции и количестве инновационных продуктов и оказанных высокотехнологичных услугах за отчетный период (в стоимостных показателях и единицах соответственно);

г) копию бухгалтерского отчета о финансовой деятельности за предыдущий год;

д) предусматривается ответственность хозяйственного общества за предоставление учреждению неполных и (или) недостоверных сведений.

При заключении договора размер и порядок внесения арендной платы устанавливаются с соблюдением следующих условий:

а) в первый год аренды – 40 процентов размера арендной платы;

б) во второй год аренды – 60 процентов размера арендной платы;

в) в третий год аренды – 80 процентов размера арендной платы;

г) в четвертый год аренды и далее – 100 процентов размера арендной платы.

Размер арендной платы устанавливается в процентном отношении на основании отчета об оценке рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

8. Учреждение в течение 10 дней со дня заключения договора уведомляет в письменной форме Минобрнауки России и орган по управлению имуществом о заключении договора с приложением перечня переданного в аренду имущества и указанием срока его передачи в аренду.

Учреждение в течение 10 дней с дня расторжения договора уведомляет Минобрнауки России и орган по управлению имуществом о расторжении договора с указанием причин его расторжения.

Глава 4. МЕХАНИЗМ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ (АУКЦИОНА) С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

4.1. Общие положения

1. Нормативные правовые акты, регулирующие порядок проведения торгов на право предоставления недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за бюджетным образовательным учреждением высшей школы, в аренду.

Торги по предоставлению недвижимого имущества в аренду осуществляются в соответствии со следующими нормативными актами:

Конституцией Российской Федерации;

Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 22.08.1996 № 125-ФЗ "О высшем и послевузовском профессиональном образовании";

Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции";

Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 "О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса".

2. Настоящая Методика определяет условия, порядок и правила проведения торгов в форме открытого аукциона, условия участия и порядок расчетов при проведении аукциона по предоставлению в аренду объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве оперативного управления федеральному государственному бюджет-

ному образовательному учреждению высшего профессионального образования (в дальнейшем – "**Учреждение**").

В процессе предоставления недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и предоставленного бюджетному образовательному учреждению на праве оперативного управления в аренду путем проведения аукционных торгов, целесообразно привлекать специализированную организацию для проведения аукциона: бюджетное образовательное учреждение выступит заказчиком услуги по проведению торгов, а специализированная организация (в дальнейшем - «**Организатор торгов**») проведет аукцион в соответствии с требованиями действующего законодательства, обеспечив необходимую юридическую чистоту процедуры торгов и последующего подписания договора аренды.

Организатор проводит торги от имени Заказчика на основании заключенного с ним договора поручения о проведении торгов на право заключения договора аренды. Предметом торгов является право на заключение договора аренды объекта недвижимости.

Для привлечения максимального количества заинтересованных лиц Организатор торгов проводит широкую рекламную кампанию недвижимого имущества, предлагаемого в аренду, в СМИ и организует показы.

3. Настоящая Методика определяет:

- последовательность действий при проведении торгов в форме аукциона по предоставлению имущества, принадлежащего на праве оперативного управления Учреждению (в дальнейшем - "**Аукцион**") в аренду с привлечением специализированной организации;

- документацию о проведении торгов.

В настоящей Методике используются следующие сокращения:

Аукцион – это способ определения арендатора недвижимого имущества, при котором договор аренды заключается организатором аукциона с лицом, предложившим в ходе торгов наибольшую цену за право на заключение договора аренды.

Аукционист – физическое лицо, назначенное Организатором торгов для проведения аукционных торгов в соответствии с требованиями законодательства.

Аукционная комиссия – комиссия в составе не менее пяти членов, которая создается на основании решения организатора аукциона в целях проведения аукциона и осуществляет рассмотрение заявок на участие в аукционе и отбор участников аукциона, ведет протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе, протокол аукциона, протокол об отказе от заключения договора.

Документация об аукционе – документация, в установленном порядке утвержденная организатором аукциона, содержащая сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Заявитель – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, отвечающее условиям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Недвижимое имущество – объекты недвижимости (не включая земельные участки) применительно к настоящей Методике здания, строения, сооружения, помещения или его часть, находящееся в собственности Российской Федерации и закрепленное за федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования на праве оперативного управления.

Предоставление в аренду недвижимого имущества, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления – комплекс мероприятий, направленных на реализацию права учреждения на заключение договоров аренды недвижимого имущества, осуществляемых в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального

имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса».

Задаток – сумма денежных средств, вносимая претендентом в обеспечение исполнения будущего обязательства претендента по оплате приобретаемого на аукционе имущества.

Заявка на участие в аукционе - письменное подтверждение заявителя о его согласии участвовать в аукционе на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона и документации об аукционе, поданное в срок и по форме, установленной документацией об аукционе. Заявка на участие в аукционе включает полный комплект документов, являющихся ее неотъемлемой частью, документации об аукционе, оформленных в соответствии с требованиями настоящей документации об аукционе.

Лот – объект недвижимого имущества, выставляемый на аукционе как самостоятельная позиция, фиксирующаяся под определенным номером.

Карточка с аукционным номером - карточка, которую поднимает Участник аукциона для приобретения лота.

Начальная (минимальная) цена договора (цена лота) – указанная в документации об аукционе начальная (минимальная) цена договора купли-продажи права на заключение договора аренды недвижимого имущества указывается в соответствии с отчетом независимого оценщика, подготовленным не позднее 6 месяцев до даты проведения торгов.

Организатор аукциона – уполномоченное собственником на осуществление функций по организации и проведению аукционов на право заключения договоров аренды учреждение, обладающее правом оперативного управления на закрепленное за ним имущество.

Организатор торгов - организация, осуществляющая по поручению Учреждения действия по организации и проведению аукциона в соответствии с законодательством РФ.

Предмет аукциона – право аренды объектов недвижимого имущества, закрепленного за учреждением.

Покупатель или победитель аукциона – лицо, выигравшее аукцион.

Претендент – юридическое или физическое лицо, заинтересованное в приобретении лота и подавшее заявку на участие в аукционе.

Соглашение о задатке – соглашение, заключаемое между Претендентом и Организатором торгов в письменной форме.

Специализированная организация – юридическое лицо, привлеченное организатором аукциона на основе договора для осуществления функций по организации и проведению аукционов, а именно: разработки документации об аукционе, опубликования и размещения извещения о проведении аукциона и иных, связанных с обеспечением проведения аукциона функций. Специализированная организация осуществляет свои функции от имени организатора аукциона.

Участник аукциона – любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, отвечающее требованиям действующего законодательства, в том числе индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Для того чтобы выступить в качестве Участника торгов, претендент предоставляет необходимые документы, и заключает обеспечительное соглашение с Организатором торгов, вносит залог в размере 10 % от годовой арендной платы за объект недвижимого имущества, который в случае признания его победителем аукциона засчитывается как уплаченная арендная плата по договору аренды.

По результатам Аукционных торгов Организатор составляет протокол, который подписывают три стороны, соответственно Заказчик, Победитель, Организатор торгов. Данный протокол устанавливает сроки, в течение которых Заказчик и Победитель обязаны подписать договор аренды недвижимого имущества.

Учреждение – это федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования, функции и полномочия учредителя которого возложены на министерство образования и науки Российской Федерации.

Управление имущественных отношений – это структурное подразделение федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, наделенное приказом ректора полномочиями в сфере земельно-имущественных отношений.

Шаг аукциона – величина повышения начальной (минимальной) цены договора купли-продажи права на заключение договора аренды недвижимого имущества.

4.2. Функции организатора торгов

Организатор торгов в процессе своей деятельности обязан:

- обеспечить подготовку и проведение аукциона в соответствии с требованиями действующего законодательства и настоящей Методикой;

- осуществлять публикацию извещений о проведении аукциона, в том числе на специальном сайте торгов;

- принимать на свой счет задатки от Претендентов на участие в аукционе, если такое условие определено в договоре поручения на организацию и проведение торгов;

- проводить ознакомление Претендентов с лотами и имеющейся по данным лотам документацией;

- проводить прием, регистрацию, учет и хранение заявок и других документов, подаваемых претендентами на участие в аукционе;

- подписать с Победителем аукциона Протокол о результатах аукциона;

- проводить расчеты с Участниками и Победителями;

- по окончании аукциона возвращать проигравшим участникам задатки в случаях, предусмотренных настоящей Методикой;

- производить после проведения аукциона перечисление Задатка, полученного от Победителя аукциона на счет Правообладателя, если такое условие определено в договоре поручения на организацию и проведение торгов.

4.3. Права и обязанности участников аукциона

Право участвовать в аукционе имеют юридические и физические лица, которые могут быть признаны покупателями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Участник аукциона имеет право:

- участвовать в аукционе самостоятельно или через своих полномочных представителей;
- знакомиться с лотом и необходимой документацией;
- отказаться от участия в аукционе до его начала, но не позднее, чем за три рабочих дня до даты его проведения.

Условием регистрации в качестве участника является внесение Задатка и получение номерной Карточки участника торгов.

Претенденты признаются участниками аукциона после выполнения всех и каждого из следующих условий:

- приема Организатором торгов соответствующей заявки на участие в аукционе;
- зачисления задатка на банковский счет, указанный в официальном сообщении;
- принятия Организатором торгов решения о допуске Претендента к аукциону;
- регистрации в качестве Участника аукциона в день его проведения.

Внесение задатка оформляется Соглашением о задатке в соответствии со статьей 428 ГК РФ. Задаток на участие в аукционе, который обязан перечислить Претендент, составляет 10 (Десять) % от годовой ставки арендной платы, установленной независимым оценщиком.

Задаток считается внесенным при фактическом зачислении его на счет Организатора торгов.

Время, место проведения аукциона, время, сроки и место приема задатков и условия их возврата и зачета, порядок ознакомления с предметом аукциона и/или информацией о нем, порядок оформления результатов аукциона, сведения об Организаторе торгов, время, сроки

и реквизиты приема заявок, а также иные сведения, определенные законодательством Российской Федерации, указываются Организатором торгов в публикуемом официальном сообщении.

С момента официального объявления о торгах Организатор предоставляет каждому Заявителю возможность предварительного ознакомления с объектами, условиями договора купли-продажи, Соглашением о задатке, а также с иной имеющейся у него информацией о продаваемом имуществе.

Участники аукциона на основании того, что они не успели до начала аукциона ознакомиться с информацией и объектами в достаточной степени, не могут предъявлять претензии или выдвигать возражения во время торгов или при оплате купленных лотов.

Документы, представляемые для участия в аукционе Претендентом:

1. Заявка на участие в аукционе в 2 экземплярах по форме, составу и содержанию соответствующая, указанным в извещении о проведении аукциона.

2. Полученное не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещение о проведении аукциона, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенная копия такой выписки (для юридических лиц), полученное не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещение о проведении аукциона, выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенная копия такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученное не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещение о проведении аукциона.

3. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя – юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее – руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо – доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенная печатью заявителя и подписанная руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в аукционе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица.

4. Копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц) или общегражданского паспорта и нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (для физических лиц).

5. Решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой.

6. Заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя – юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

7. Документы или копии документов, подтверждающие внесение задатка.

Организатор торгов присваивает номер заявке, поданной Претендентом. В случае подачи заявки с прилагаемыми к ней документами представителем Претендента он должен предъявить надлежащим образом оформленный документ, удостоверяющий его право действовать от имени претендента, а также приложить к подаваемым документам ксерокопию общегражданского паспорта.

Обязанность доказывать свое право на участие в аукционе лежит на Заявителе.

Организатор торгов обязан зарегистрировать заявку немедленно после ее предоставления с указанием даты и часа приема.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении, либо представленные без необходимых документов, либо поданные лицом, не уполномоченным Заявителем на осуществление таких действий, Организатором не принимаются. Отметка об отказе в принятии заявки с указанием причины делается лицом, осуществляющим прием документов, на бланке Заявки.

Заявитель не допускается к участию в аукционе в случаях, если:

- представленные документы не подтверждают его права быть покупателем в соответствии с законодательством РФ;
- представлены не все документы, либо они оформлены ненадлежащим образом;
- не подтверждено поступление в установленный срок на счет Организатора задатка в соответствии с Соглашением о задатке.

Заявка считается поданной после регистрации ее в книге приема заявок и выдачи копии заявки на руки Заявителю.

Организатор принимает меры по обеспечению сохранности представленных заявок и документов, а также конфиденциальных сведений о лицах, их подавших.

Одно лицо имеет право подать на один лот только одну заявку.

Прием заявок прекращается по истечении срока, установленного в официальном сообщении о проведении аукциона.

4.4. Порядок проведения аукциона и определения победителя

5.1. Аукцион открывается в день и час в месте, указанном в официальном сообщении о проведении аукциона.

5.2. До начала аукциона претенденты обязаны зарегистрироваться, для чего необходимо иметь при себе следующие документы:

- паспорт;
- доверенность на совершение сделок; для представителей юридических лиц – заверенную печатью организации, для представителей физических лиц – нотариально удостоверенную.

5.3. С момента прохождения регистрации претенденты, допущенные аукционной комиссией к участию в аукционе, считаются участниками аукциона. При регистрации претенденты на участие в аукционе получают карточки с аукционными номерами, под которыми участвуют в аукционе. По окончании аукциона карточки должны быть возвращены. Претендент, не прошедший регистрацию, в зал проведения аукциона не допускается.

5.4. Регистрация претендентов начинается за 60 минут до начала аукциона и заканчивается к моменту начала процедуры торгов.

5.5. В случае, если на участие в аукционе не было подано заявок, либо к участию в аукционе был допущен только один участник, либо если явился только один участник, аукцион признается несостоявшимся.

5.6. От каждого участника вправе присутствовать на аукционе не более двух представителей, один из которых наделен полномочиями только наблюдателя на основании соответствующей доверенности. Карточка с аукционным номером выдается только одному представителю участника.

5.7. Во время проведения аукциона в помещении, где он проводится, с разрешения администрации Организатора может находиться независимый наблюдатель, а также представители средств массовой информации.

5.8. Организатор торгов вправе производить кино-, видео- и фотосъемку аукциона. Другие лица, в том числе участники аукциона,

вправе производить кино-, видео- и фотосъемку аукциона только при наличии письменного согласия администрации Организатора.

5.9. Организатор имеет право как до начала, так и во время торгов снять с аукциона любой лот без объяснения причин.

5.10. Порядок проведения аукциона:

5.10.1. Аукцион начинается с объявления Аукционистом краткого порядка проведения аукциона; а далее - наименования лота, его основных характеристик, объявления стартовой цены лота и шага аукциона.

5.10.2. Шаг аукциона устанавливается Организатором в пределах от одного до десяти процентов от начальной цены лота. Аукционист вправе в ходе торгов установить иной шаг, объявив об этом участникам аукциона.

5.10.3. Поднятие номерной карточки означает безусловное и безотзывное согласие участника купить выставленный на торги лот по объявленной цене.

5.10.4. Стартовая цена повышается путем надбавок, производимых Аукционистом. Каждое новое предложение должно превышать предыдущее не менее, чем на шаг аукциона.

5.10.5. Участник аукциона, желающий приобрести лот, поднимает свою карточку, обращенную номером к Аукционисту, подтверждая согласие купить лот по названной цене.

5.10.6. Если после трехкратного объявления Аукционистом последнего предложения участниками не будет предложена более высокая цена, Аукционист одновременно с ударом молотка объявляет номер победителя, выигравшего лот.

5.10.7. При отсутствии со стороны участников предложений приобрести лот снимается с аукциона.

5.10.8. Победитель аукциона должен подписать Протокол о результатах аукциона после окончания аукциона по выигранному лоту в день проведения аукциона. Протокол подписывается в трех оригинальных экземплярах победителем аукциона (его полномочным представителем) и Организатором торгов (его полномочным представителем).

5.11. Протокол о результатах аукциона имеет силу договора купли-продажи имущества. Три экземпляра Протокола о результатах аукциона имеют равную юридическую силу и составляются для:

- Правообладателя;
- Организатора торгов;
- Победителя аукциона.

5.12. Отказ победителя аукциона от подписания Протокола о результатах аукциона считается уклонением от сделки, отказом от заключения договора аренды недвижимого имущества и влечет последствия в соответствии с Соглашением о задатке.

5.13. При уклонении (отказе) Победителя от заключения в установленный срок договора аренды имущества задаток ему не возвращается, а Победитель утрачивает право на заключение указанного договора аренды.

5.14. В случаях, когда в соответствии со ст. 380, 381, 448 Гражданского кодекса РФ и Соглашением о задатке между Организатором и Участником аукциона задаток поступает в распоряжение Организатора, то после проведения аукциона он перечисляется Организатором в течение 5 (пяти) банковских дней на счет Правообладателя.

5.15. В зале, где проводятся торги, без предварительного разрешения Организатора не допускается проведение любого рода рекламных акций, фото- киносъемки, аудио- и видеозаписи, а также иных действий, имеющих целью последующее аудио- либо визуальное воспроизведение происходящего в зале. Лица, совершающие указанные действия, выдворяются из зала и лишаются права дальнейшего посещения аукционов, а материальные носители изымаются без возмещения стоимости.

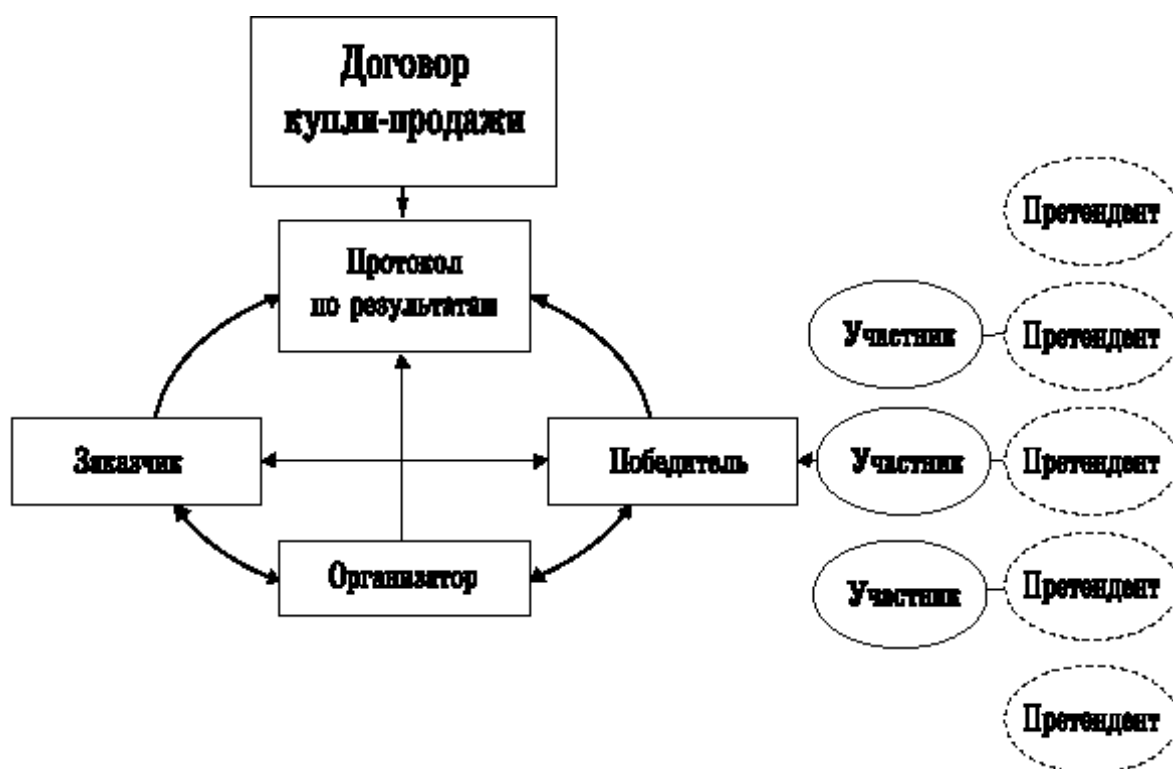
4.5. Порядок проведения расчетов и ответственность Организатора торгов

6.1. Оплата за приобретенные на аукционе Объекты принимается в российских рублях наличными, кредитными картами, банковским

переводом, а также в иной форме, при оформлении соответствующих Соглашений Организатора с Правообладателем и Победителем торгов.

6.2. При оформлении сделки Победитель выплачивает Организатору вознаграждение в соответствии с условиями Соглашения о задатке.

6.3. Договор аренды имущества заключается между Правообладателем и Победителем аукциона (далее – Арендодатель и Арендатор соответственно) не позднее 3 (трех) дней (если иное не определила администрация Организатора) после подписания Протокола о результатах аукциона.



6.4. Уплата Победителем арендной платы производится не позднее 3 (трех) банковских дней (если иное не установлено администрацией Организатора) после заключения Договора аренды имущества. Задаток, внесенный Победителем аукциона при подаче заявки на участие, зачитывается в счет оплаты арендной платы. В случае непоступления денежных средств на счет Правообладателя в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Договора аренды, Победитель выплачивает правообладателю пеню в размере 0,1 % от суммы

не перечисленных денежных средств за каждый день просрочки. В случае просрочки более чем на 10 (десять) банковских дней Победитель утрачивает сумму задатка, а Правообладатель имеет право обратиться в суд с исковым заявлением о понуждении Победителя исполнить все обязательства по заключенному Договору аренды.

6.5. Участникам аукциона, не ставшим победителями, сумма перечисленного ими задатка возвращается в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания Протокола о результатах аукциона.

6.6. Затраты и расходы по оформлению сделки купли-продажи недвижимого имущества, являющегося предметом аукциона, и ее государственной регистрации лежат на Победителе аукциона, либо принимаются на свой счет Организатором торгов за дополнительное вознаграждение в соответствии с дополнением к Соглашению о задатке.

На Организатора торгов в соответствии с действующим законодательством возлагается ответственность за достоверность сведений и документации о предоставляемом в аренду объекте недвижимости.

Глава 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НАЦИОНАЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ УНИВЕРСИТЕТОВ

5.1. Общие положения

Финансирование программ развития университетов - победителей конкурса, из федерального бюджета предусматривается в течение первых 5 лет их реализации и осуществляется в виде дополнительных бюджетных ассигнований на обеспечение выполнения функций бюджетных учреждений, или предусматривается при реализации федеральных целевых программ при условии обеспечения национальным исследовательским университетом ежегодного внебюджетного софинансирования программы развития в размере не менее 20 процентов размера ассигнований федерального бюджета, выделенных на эти цели.

Необходимость ежегодного внебюджетного софинансирования стимулирует предпринимательскую деятельность национальных исследовательских университетов, ведь иначе программы развития будут финансироваться не в полном объеме, что негативно скажется как на научно-исследовательской работе, так и на образовательном процессе. Эффективное управление имущественным комплексом позволит не только снизить затраты на его содержание, но и принести дополнительные средства в университетский бюджет. Тем более университет уже имеет богатый опыт подобной деятельности в 2006 – 2007 годах при реализации инновационной образовательной программы «Развитие центра компетенции и подготовка специалистов мирового уровня в области аэрокосмических и геоинформационных технологий», которая по существу стала стартовой ступенью к переходу в категорию национальных исследовательских университетов. На этом этапе стал формироваться и совершенствоваться организаци-

онно – экономический механизм эффективного управления недвижимым имуществом университета, позволяющий решать разноплановые задачи и принимать оптимальные управленческие решения в имущественных вопросах.

В целях повышения эффективности использования недвижимого имущества национальному исследовательскому университету, как и любому бюджетному учреждению высшей школы, целесообразно:

1. Создание структурного подразделения, за которым закреплены все вопросы, связанные с недвижимым имуществом учреждения:

- инвентаризация и кадастровый учет;
- внесение сведений в реестр федерального имущества;
- регистрация прав на недвижимое имущество;
- подготовка и ведение договоров по использованию недвижимого имущества.

2. Создание информационно-аналитической системы, которая позволяла бы оперативно отслеживать все изменения, касающиеся объектов недвижимого имущества: для организации эффективной системы объектами необходимо учитывать динамику изменения его состояния и обременения. Подобные изменения должны быть предусмотрены во всех подразделах информационно-аналитической системы - регистрационных и мониторинговых.

3. Основой договорной работы, связанной с использованием и распоряжением имущественным комплексом, является работа по регистрации прав на объекты недвижимого имущества. Соответственно, в первоочередном порядке в Едином государственном реестре прав регистрируются те объекты недвижимого имущества, которые планируется предоставить в аренду. Значимость регистрации очень важна и в части защиты прав, так как заключение договора не является юридической основой для передачи прав, поскольку не содержит доказательств того, что передающий является подлинным и единственным правообладателем, а также всех условий, обременяющих данный объект недвижимого имущества.

5.2. Механизмы предоставления в аренду недвижимого имущества

С учетом законодательных ограничений при сдаче объектов недвижимого имущества в аренду, связанных с длительностью и затрудненностью процедуры получения всех необходимых согласований, а также необходимостью проведения аукциона по предоставлению недвижимого имущества в аренду:

1. По окончании срока договора, если арендатор заинтересован в дальнейшем использовании недвижимого имущества, не настаивает на заключении нового договора, а университет готов к продолжению взаимоотношений на прежних условиях, то договор, согласно статье 621 Гражданского кодекса РФ, считается возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях. Возобновление договора аренды на неопределенный срок не требует государственной регистрации и позволяет продолжать взаимовыгодное сотрудничество до отказа одной из сторон. Такая схема взаимоотношений действенна в случае, если в договоре не содержались ограничения на этот счет, а арендатору нет необходимости в получении лицензии с учетом места нахождения. Кроме того, с учетом длительности процедуры прохождения документов в согласующих органах по заключению договора аренды, такая схема позволит избежать финансовых потерь оттого, что недвижимое имущество не используется. В то же время, по разъяснениям налоговых органов, в данном случае арендная плата включается арендатором в состав затрат и он не несет никаких дополнительных потерь.

2. Если арендатор, имеющий действующий договор аренды, вынужден ликвидировать юридическое лицо, не меняя основного вида деятельности и использования арендуемого недвижимого имущества, то, во избежание длительной и трудоемкой процедуры заключения нового договора, возможно провести реорганизацию фирмы в форме выделения. В результате выделения будет создано новое юридическое лицо, которое будет полным правопреемником по договору аренды. Переход прав по договору аренды должен быть зафиксиро-

ван в передаточном акте и разделительном балансе, также соответствующий пункт должен содержаться в уставе нового юридического лица. После регистрации нового юридического лица в налоговом органе, целесообразно заключить дополнительное соглашение, фиксирующее изменение стороны договора и соответствующих реквизитов. Так как в данном случае не идет речь о заключении нового договора аренды, то переход прав по договору аренды не противоречит статье 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» и позволяет сохранить арендные отношения с новым – старым арендатором.

3. При принятии решения о предоставлении объектов недвижимости в аренду и начале согласующих процедур, в первую очередь рассматривать потенциальных арендаторов из «льготного» перечня статьи 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции», при заключении договоров с которыми не требуется проведение торгов, а именно:

- государственные органы, органы местного самоуправления, а также государственные внебюджетные фонды;
- государственные и муниципальные учреждения, государственные корпорации, государственные компании;
- некоммерческие организации, созданные в форме ассоциаций и союзов, общественные фонды, общественные учреждения, органы общественной самодеятельности, профессиональные союзы;
- адвокатские, нотариальные, торгово-промышленные палаты;
- образовательные учреждения, независимо от их организационно-правовых форм, и медицинские учреждения частной системы здравоохранения;
- для размещения объектов почтовой связи;
- лица, обладающие правами владения и (или) пользования сетью инженерно-технического обеспечения, в случае, если передаваемое имущество является частью соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и данные часть сети и сеть являются технологически связанными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- лица, с которыми заключен государственный контракт по результатам конкурса или аукциона, проведенного в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд", если предоставление указанных прав было предусмотрено конкурсной документацией, документацией об аукционе для целей исполнения этого государственного или муниципального контракта. Срок предоставления указанных прав на такое имущество не может превышать срок исполнения государственного или муниципального контракта.

Кроме того, в вышеуказанную группу можно включить претендентов на помещения или их части площадью до двадцати квадратных метров. Порядок действий отражен на схеме. Предоставление помещений без торгов позволяет пройти все необходимые согласования и заключить договор аренды в среднем на 4 – 5 месяцев быстрее, чем при проведении торгов, что выгоднее, чем возможное возрастание арендной платы по итогам проведения торгов:

- во-первых, арендная плата определяется независимым оценщиком и является рыночной по своей сути;

во-вторых, помещения высших учебных заведений не столь привлекательны из-за своей приспособленности под образовательный процесс и изношенности основных фондов и коммуникаций;

- в-третьих, наибольшую привлекательность для образовательных учреждений имеет фактор оперативной сдачи помещений в аренду на непродолжительные сроки, что дает наибольшую эффективность использования, а с торгов имущество предоставляется на срок не менее 5 лет;

- в-четвертых, редко когда потенциальные арендаторы готовы ждать более 10 месяцев, да и еще без гарантии получения помещения в аренду в силу процедуры торгов.

4. Предоставление недвижимого имущества в аренду на торгах наиболее реально в случае развития партнерских отношений с компанией, заинтересованной в длительном сотрудничестве с университе-

том либо при продлении договорных отношений с действующим арендатором, которого по каким-либо причинам не устраивает возобновление договора на неопределенный срок. Схема действий в такой ситуации представлена ниже.

**Схема предоставления недвижимого имущества в аренду
в случае, если в соответствии со статьей 17.1 ФЗ РФ
«О защите конкуренции» возможно заключение договора
без проведения торгов**

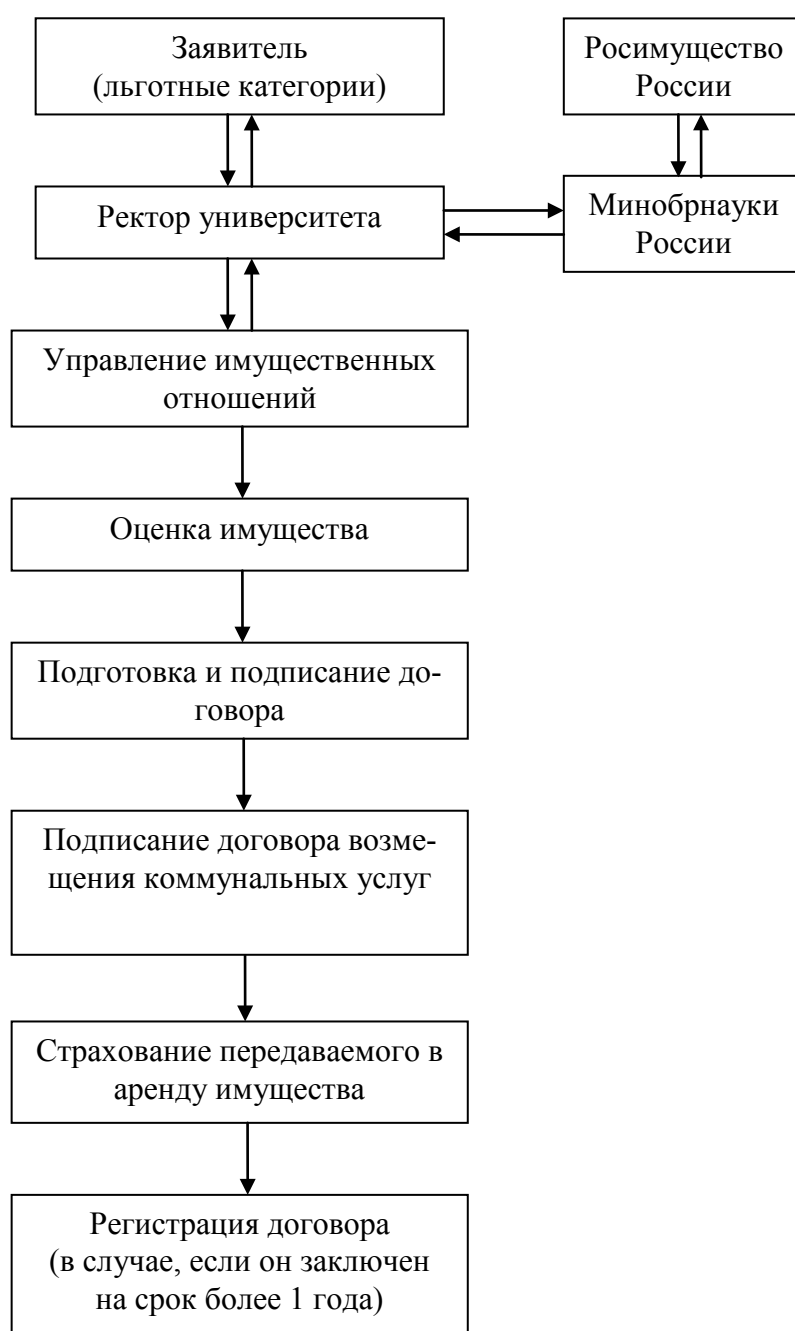


Схема предоставления недвижимого имущества в аренду в случае проведения аукциона (конкурса)



Предлагаемая государством схема предоставления недвижимости на торгах с учетом включения в условия передачи требований по реконструкции и капитальному ремонту только на первый взгляд кажется привлекательной: найти потенциального арендатора, готового платить рыночные ставки арендной платы и одновременно вкладывать серьезные средства в реконструкцию и ремонт, маловероятно. Небольшая вероятность такого интереса предпринимателей существует при сдаче в аренду больших площадей на длительные сроки, что противоречит уставным целям бюджетных образовательных учреждений, которые не могут позволить себе длительное исключение из образовательного и научно-исследовательского процесса большого объема площадей. Таким образом, благие намерения по повышению эффективности использования государственного имущества практически не имеют больших перспектив для реализации бюджетными образовательными учреждениями и, наоборот, приводят к потерям из-за длительности сроков реализации и отсутствия экономической привлекательности предложенного порядка предоставления недвижимого имущества.

Договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом

С учетом действующего законодательства в области интеграции образовательных учреждений высшей школы и научных организаций целесообразно совместную деятельность, в которой предусматривается право на недвижимое имущество, оформлять в рамках **договора безвозмездного пользования**. Данная форма предоставления объектов недвижимого имущества с точки зрения совместного сотрудничества выглядит более продуктивной, так как приведет к более эффективному использованию бюджетных средств (при предоставлении в аренду полученные средства облагаются налогом на прибыль и таким образом 20% средств практически теряются для арендатора), которые могут дополнительно направляться на научно-исследовательскую деятельность. Схематически процедура заключения договора безвозмездного пользования выглядит следующим образом:

Заключение договоров безвозмездного пользования имуществом регламентируется одноименной главой 36 Гражданского кодекса РФ.

Договор безвозмездного пользования (договор ссуды) - это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона (ссудодатель) передает вещь (имущество) другой стороне (ссудополучателю). При этом ссудополучатель обязан вернуть получаемую вещь в том состоянии, в каком ее получил, с учетом износа или в состоянии, предусмотренном договором (ст. 689 ГК РФ). Сторонами подобного договора могут быть как физические лица, так и хозяйствующие субъекты: организации и индивидуальные предприниматели.

Право безвозмездной передачи имущества принадлежит ее собственнику или лицам, уполномоченным на то законом или собственником.

Передаваемые по договору имущество должно находиться в состоянии, соответствующем условиям договора и их назначению (ст. 691 ГК РФ).

Согласно ст. 695 ГК РФ ссудополучатель обязан поддерживать имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, при необходимости проводить ремонт, а также нести все расходы, связанные с их эксплуатацией (содержанием), если иное не предусмотрено договором.

Гражданское законодательство не предъявляет конкретных требований к содержанию договора безвозмездного пользования. Поэтому при заключении таких договоров следует руководствоваться положениями гл. 9 "Сделки" ГК РФ.

Данные договоры должны заключаться в простой письменной форме, то есть посредством составления письменного документа (договора), подписываемого ссудодателем и ссудополучателем (ст. 161 ГК РФ). Государственной регистрации или нотариального удостоверения договоров безвозмездного пользования не требуется. Достаточно оформить два одинаковых экземпляра для каждой из сторон (ссудополучателя и ссудодателя). Чтобы избежать возможных недоразумений или незаконных действий одной из сторон договора, сторонам следует подписать каждый лист документа. В договоре необ-

ходимо в обязательном порядке четко обозначить характеристики передаваемых вещей (имущества), прописать права и обязанности сторон, меры ответственности, права передачи и возврата имущества и т.п. В соответствии с п. 2 ст. 689 ГК РФ к отношениям по договору безвозмездного пользования применяются некоторые положения Гражданского кодекса РФ, касающиеся договоров аренды:

- п. 1 ст. 607 - в безвозмездное пользование могут быть переданы только материальные объекты (земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства), то есть вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);

- пп. 1, 2 ст. 610 - договор безвозмездного пользования может заключаться на определенный срок или носить бессрочный характер. Если срок пользования в договоре не определен, он считается заключенным на неопределенный срок;

- пп. 1, 3 ст. 615 - ссудополучатель обязан использовать полученные вещи (имущество) в соответствии с условиями договора, а если таковые не определены, - в соответствии с их назначением. В случае если ссудополучатель будет нарушать условия использования имущества, ссудодатель имеет право расторгнуть договор и потребовать возмещения убытков;

- п. 2 ст. 621 - ссудополучатель может продолжать пользоваться имуществом после истечения срока договора безвозмездного пользования при отсутствии возражений со стороны ссудодателя, при этом договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок;

- пп. 1, 3 ст. 623 - регулируют отношения сторон в случае произведения ссудополучателем каких-либо улучшений имущества в течение срока договора безвозмездного пользования.

Соответственно в п. 4 статьи 27 Федерального закона от 22 августа 1996 года № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» были внесены дополнения: "Высшие учебные заведения с согласия учредителя (собственника) и на основании дого-

воров имеют право предоставлять научным организациям в пользование движимое и недвижимое имущество, а также использовать на основании договоров движимое и недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности, оперативного управления или хозяйственного ведения. Между такими государственными некоммерческими организациями указанные отношения могут осуществляться на безвозмездной основе".

Принятие данных поправок значительно расширило возможности для интеграции образовательных учреждений высшего профессионального образования, как правило, располагающих большим кадровым потенциалом и большим объемом недвижимости, и научных организаций, у которых в распоряжении современное научное оборудование.

Данному требованию полностью соответствует сотрудничество университета с учреждением Российской академии наук Институт систем обработки изображений РАН.

Университет с согласия учредителя – Министерства образования и науки Российской Федерации, заключил договора безвозмездного пользования и передал по акту приема – передачи нежилые помещения для размещения научной организации - учреждению Российской академии наук Институт систем обработки изображений РАН. Плата по данному договору не взимается, но заключается договор на оказание коммунальных услуг, по которому ссудополучателем возмещаются понесенные ссудодателем затраты.

В настоящее время заключено два договора с учреждением Российской академии наук Институт систем обработки изображений РАН, в соответствии с которыми переданы в безвозмездное пользование помещения общей площадью 550,1 кв.м.

Предложенная форма взаимоотношений позволяет упростить процедуру взаимодействия и дает не только экономию бюджетных средств, которые можно дополнительно направить на научные исследования, но и стимулирует совместные научные исследования.

В настоящее время основные направления научных исследований совместных исследований: дифракционная компьютерная оптика, на-

нофотоника, анализ и понимание изображений, геоинформационные технологии, высокопроизводительные вычисления. Кроме того, совместно созданы и успешно развиваются четыре научно-образовательных центра:

- «Компьютерной оптики»,
- «Обработки космических изображений и геоинформатики»,
- «Нанотехнологий»,
- «Компьютерных исследований».

Образовательная деятельность НУЦ ведется силами входящих в него кафедр:

- Технической кибернетики;
- Геоинформатики и информационной безопасности;
- Наноинженерии;
- Общей информатики ;

а также двух базовых кафедр СГАУ в ИСОИ РАН:

- Оптоинформационные технологии;
- Высокопроизводительные вычисления.

Основное оборудование сосредоточено в двух центрах коллективного пользования оборудованием: ЦКП нанофотоники и дифракционной оптики и ЦКП «Космическая геоинформатика». Общая стоимость оборудования СГАУ и ИСОИ РАН, объединенного в этих центрах, превышает 350 миллионов рублей, в том числе доля ИСОИ РАН – около 120 миллионов рублей.

Таким образом, потери в виде недополученной арендной платы трансформируются в более значительные научные приобретения.

Кроме того, после реорганизации путем присоединения Самарского авиационного техникума к университету перешли права и обязанности по договору в безвозмездное пользование РОВД Промышленного района г. Самары (площадь переданных помещений- 245 кв. м).

Простое товарищество

Договор простого товарищества находит все более широкое применение в сфере предпринимательской деятельности.

Привлекает простота его оформления, обусловленная тем, что стороны, объединяя усилия и имущество для достижения какой-либо

цели, не создают новый хозяйствующий субъект (юридическое лицо) (п. 1 ст. 1041 ГК РФ). Такая совместная деятельность нескольких лиц (товарищей) является эффективной формой достижения определенной цели, например извлечения прибыли или оптимизации налогообложения.

Условия договора простого товарищества		Комментарии
Участники договора (в зависимости от цели договора)	Извлечение прибыли	- индивидуальные предприниматели; - коммерческие организации (п. 2 ст. 1041 ГК РФ)
	Достижение иной цели	- коммерческие и некоммерческие организации; - физические лица (п. 1 ст. 1041 ГК РФ)
Вклады		Деньги, иное имущество, профессиональные и иные знания, навыки и умения, а также деловая репутация и деловые связи (п. 1 ст. 1042 ГК РФ)
Стоимость вклада		Денежная оценка вкладов производится по соглашению между товарищами. Если иное не следует из договора, то вклады предполагаются равными по стоимости (п. 2 ст. 1042 ГК РФ)
Общее имущество товарищей	Общая долевая собственность	Внесенное товарищами имущество, принадлежавшее им на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция (плоды) и полученные доходы (абз. 1 п. 1 ст. 1043 ГК РФ)
	Имущество, используемое в интересах товарищей	Внесенное товарищами имущество, которым они обладали по основаниям, отличным от права собственности (абз. 2 п. 1 ст. 1043 ГК РФ)
Полномочие товарища совершать сделки с третьими лицами от имени всех товарищей		Подтверждается доверенностью, выданной ему остальными товарищами. Такое полномочие может содержаться и в договоре простого товарищества (п. 2 ст. 1044 ГК РФ)
Распределение прибыли		Распределяется пропорционально стоимости вкладов, если иное не предусмотрено договором (ст. 1048 ГК РФ)
При прекращении договора простого товарищества		Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними (абз. 3 п. 2 ст. 1050, п. 1 ст. 252 ГК РФ). Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (абз. 3 п. 2 ст. 1050, п. 2 ст. 252 ГК РФ)

Одним из важнейших механизмов осуществления государственной научно-технической политики, воздействия государства на научно-технологическую сферу является совершенствование нормативно-правового регулирования отношений, складывающихся в этой области. Совершенствование нормативно-правовой базы научной, научно-технической и инновационной деятельности, участия государства в ее регулировании формулируется как одно из направлений государственной научно-технической политики в программных и нормативных документах, принятых органами государственной власти.

Действующее законодательство Российской Федерации пока ещё далеко от совершенства: декларативность, фрагментарность, наличие повторов, норм, отсутствие взаимосвязи и преемственности между принимаемыми нормативными правовыми актами, прогнозными и программными документами, недостаточный контроль за исполнением принятых решений. Как известно, правоприменительная деятельность всегда была слабым звеном в деятельности Российского государства.

В соответствии с Основами политики РФ развитие науки и технологий отнесено к числу высших приоритетов Российской Федерации, а обеспечение опережающего развития фундаментальной науки включено в число национальных приоритетов стратегического значения.

Исторически сложилось так, что в нашей стране наиболее развитым оказался сектор фундаментальной науки, получивший организационное оформление в виде академий наук, имеющих государственный статус. Наличие сильного сектора фундаментальной науки в концепции организации российской науки всегда считалось бесспорным достижением, преимуществом в сравнении с организацией науки в других странах, нашим национальным достоянием, которое нельзя потерять. Эту позицию поддерживают представители фундаментальной науки (что естественно), ее разделяет и государство, закрепившее государственную гарантию приоритетного развития фундаментальной науки на уровне федерального законодательства.

Поддержка фундаментальной науки сама по себе не может вызвать возражения, но провозглашенный приоритет отражает определенный акцент в научно-технической политике, который сказывается не только на положении прикладной науки, но и на положении экономики в целом.

Государство определяет свою позицию в сфере науки и технологий путем постановки целей ГНТП и определения принципов, на которых она осуществляется. Федеральный закон от 23 августа 1996 года № 127-ФЗ "О науке и государственной научно-технической политики"[1] определил следующие цели ГНТП:

1) развитие, рациональное размещение и эффективное использование научно-технического потенциала;

2) увеличение вклада науки и техники в развитие экономики государства, реализацию важнейших социальных задач, обеспечение прогрессивных структурных преобразований в области материального производства, повышение его эффективности и конкурентоспособности продукции;

3) улучшение экологической обстановки и защиты информационных ресурсов государства;

4) укрепление обороноспособности государства и безопасности личности, общества и государства;

5) упрочение взаимосвязи науки и образования.

Рассмотрим вопрос упрочения взаимосвязи науки и образования с точки зрения практической деятельности по его реализации.

В соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 308-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам интеграции образования и науки»[2] Федеральный закон от 22 августа 1996 года № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании»[3] был дополнен статьей 2.1 Интеграция высшего и послевузовского профессионального образования которой были формы данного взаимодействия:

1) проведения высшими учебными заведениями научных исследований и экспериментальных разработок за счет грантов и иных источников финансирования;

2) привлечения высшими учебными заведениями работников научных организаций и научными организациями работников высших учебных заведений на договорной основе для участия в образовательной и (или) научной деятельности;

3) осуществления высшими учебными заведениями и научными организациями совместных научно-образовательных проектов, научных исследований и экспериментальных разработок, а также иных совместных мероприятий на договорной основе;

4) реализации научными организациями образовательных программ послевузовского профессионального образования, а также образовательных программ дополнительного профессионального образования;

5) создания на базе высших учебных заведений научными организациями лабораторий, осуществляющих научную и (или) научно-техническую деятельность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

6) создания высшими учебными заведениями на базе научных организаций кафедр, осуществляющих образовательный процесс, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Также Федеральный закон от 23 августа 1996 года № 127-ФЗ "О науке и государственной научно-технической политики" был дополнен абзацами следующего содержания:

"Научная организация в целях подготовки и переподготовки научных работников и специалистов может осуществлять обучение по образовательным программам послевузовского профессионального образования, а также по образовательным программам дополнительного профессионального образования.

Научная организация может осуществлять сотрудничество и координацию своей деятельности с образовательными учреждениями высшего профессионального образования, в том числе на договорной основе, а также путем создания объединений научных организаций и

образовательных учреждений высшего профессионального образования в форме ассоциаций или союзов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Научная организация в соответствии с договором, заключенным с образовательным учреждением высшего профессионального образования, может создавать структурное подразделение (лабораторию), осуществляющее научную и (или) научно-техническую деятельность на базе образовательного учреждения высшего профессионального образования с учетом образовательных программ и тематики научных исследований, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации."

Кроме того, научная организация в соответствии с заключенным с образовательным учреждением высшего профессионального образования договором имеет право предоставлять образовательному учреждению высшего профессионального образования в пользование движимое и недвижимое имущество, а также использовать движимое и недвижимое имущество, принадлежащее образовательному учреждению высшего профессионального образования на праве собственности или оперативного управления на безвозмездной основе.

В настоящее время научно-образовательная деятельность осуществляется Самарским государственным аэрокосмическим университетом имени академика С.П. Королева (национального исследовательского университета) в рамках установленной Правительством Российской Федерации категории национального исследовательского университета, в соответствии с которой требуется не только эффективная реализация образовательной программы, но и выполнение фундаментальных и прикладных научных исследований по широкому спектру наук. Приказом Минобрнауки России от 10.11.2010 № 580 утверждена программа развития университета на 2009-2018 годы, которой поставлена задача интеграции с институтами Российской академии наук в создании опережающих мировой уровень технологий и изделий авиационно-космической техники.

В зависимости от необходимости использования в совместной деятельности имущественных аспектов можно выделить оптималь-

ную форму взаимодействия: заключение договора простого товарищества – в том случае если деятельность данных организации фактически не предусматривает переход прав на имущество – оно используется совместно.

Данному требованию полностью соответствует сотрудничество университета с учреждением Российской академии наук Институт систем обработки изображений РАН.

В этом случае стороны совместно используют имущество и согласно договору несут необходимые затраты. Такая форма сотрудничества имеет следующие преимущества:

А. Согласно ст. 1041 Гражданского кодекса РФ[4], простое товарищество не является юридическим лицом, следовательно, не подлежит государственной регистрации и постановке на налоговый учет. Что позволяет избежать бюрократических формальностей и существенно ускоряет процесс создания.

Б. Сторонами простого товарищества могут быть как физические, так и юридические лица, как коммерческие, так и некоммерческие организации, в том числе государственные учреждения. Это позволяет быстро привлекать необходимые инвестиции, избегая получения согласований регулирующих органов в случае необходимости.

В. В случае участия в простом товариществе образовательных учреждений, имущество которых закреплено за ними на праве оперативного управления, при образовании простого товарищества вышеуказанное имущество не образует общую долевую собственность согласно ст. 1043 ГК РФ.

Г. Действующее законодательство допускает совместное использование имущества сторон договора простого товарищества другими участниками (согласно ч. 3 ст. 1043 ГК РФ).

Д. Последними изменениями, в антимонопольное законодательство в том числе, косвенно упрощен процесс создания простого товарищества в государственных учреждениях. При условии, что простое товарищество образуется не для извлечения прибыли, при внесении в качестве вклада в простое товарищество имущества, закрепленного на права оперативного управления, не требуется проведение торгов и

конкурсов в порядке ст. 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [5]. Подобной позиции придерживается ФАС РФ в официальных разъяснениях.

Е. Договором простого товарищества может быть предусмотрен порядок покрытия расходов и убытков при ведении совместной деятельности, а также распределения результатов работы и возможных доходов.

В связи с тем, что основной целью совместной деятельности являются научные исследования, в результате проведения которых могут появляться объекты авторского и патентного права, договором простого товарищества следует предусмотреть вопрос о конкретном указании возможных право- и патентообладателей.

Такая форма совместной деятельности позволяет упростить процедуру взаимодействия и дает экономию бюджетных средств, которые можно дополнительно направить на научные исследования, и в настоящее время готовится к реализации.

Возмездное оказание услуг

В договоре возмездного оказания услуг сторонам необходимо согласовать его предмет - существенное условие договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Предметом данного договора признается исходя из п. 1 ст. 779 ГК РФ совершение исполнителем по заданию заказчика определенных действий или осуществление им определенной деятельности (см. п. 3.1 Постановления Конституционного суда РФ от 23.01.2007 № 1-П, п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 "О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг").

Таким образом, для согласования условия о предмете в договоре необходимо указать, какие именно действия (деятельность) должен совершить исполнитель. Для этого стороны должны определить:

- перечень (вид) услуг;
- объем услуг;
- место оказания услуг (при необходимости);
- объекты, на которые направлено оказание услуг (при необходимости).

Кроме того, как следует из наименования указанного вида договора и положений п. 1 ст. 779, п. 1 ст. 781 ГК РФ, в предмет договора входит обязанность заказчика оплатить согласованные услуги (см. Постановление ФАС Московского округа от 11.05.2006 № КГ-А40/3650-06 по делу № А40-33020/05-60-294, Постановление ФАС Московского округа от 11.09.2003 № КА-А40/6780-03). Поэтому сторонам следует установить эту обязанность в договоре.

Достижение результата не входит в предмет договора возмездного оказания услуг (см. п. 3.1 Постановления Конституционного суда РФ от 23.01.2007 № 1-П). Однако если в конкретном случае результат может быть получен (например, аудиторское или правовое заключение, изготовленные при оказании медицинских услуг зубные протезы), стороны могут согласовать связанные с ним условия (п. 4 ст. 421 ГК РФ). Это может быть обязанность исполнителя предоставить результат определенного качества и др. (п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 "О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг").

Стороны должны перечислить в договоре действия исполнителя или указать вид деятельности, которую он обязан осуществить (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 779 ГК РФ, п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 "О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг").

Если стороны заключают договор об оказании услуг, предусмотренных в п. 2 ст. 779 ГК РФ (медицинские, ветеринарные, аудиторские, консультационные, информационные услуги, туристическое обслуживание, услуги по обучению), в качестве вида деятельности они могут указать название соответствующих услуг, а также название сферы деятельности, которая входит в эти услуги (см., например, раздел II Приказа Росстата от 23.07.2009 №» 147). Наименования конкретных действий в рамках этой деятельности можно определить с помощью нормативно-правовых актов, регулирующих данный вид деятельности (услуг).

Перечень услуг, который содержится в п. 2 ст. 779 ГК РФ, не является исчерпывающим. Стороны вправе заключить договор на любые услуги, в том числе не урегулированные законом и иными правовыми актами (ст. 421 ГК РФ), за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным гл. 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53 Кодекса. Главы же 37, 38, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 49, 51, 53 ГК РФ посвящены соответственно подряду, выполнению научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ, перевозке, транспортной экспедиции, банковскому вкладу, банковскому счету, расчетам, хранению, поручению, комиссии и доверительному управлению имуществом, а следовательно, оказанию услуг, имеющих вещественную форму.

Для определения наименования вида деятельности или конкретных действий исполнителя можно руководствоваться такими нормативными документами, как Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, продукции и услуг ОК 004-93, Общероссийские классификаторы видов экономической деятельности ОК 029-2007, ОК 029-2001. Стороны могут составить перечень действий или сформулировать название вида деятельности по собственному усмотрению.

Следует учитывать, что описание услуг должно быть максимально подробным. Так, в случае указания вида деятельности рекомендуется отразить в договоре конкретные действия, которые обязан совершить исполнитель в рамках этой деятельности. Например, оказание консультационных услуг может включать в себя: изучение заданной заказчиком проблемы и составление письменного заключения, ответы на вопросы заказчика в согласованной сторонами области и т.п.

Перечень (виды) услуг может быть приведен в самом договоре либо в приложении к нему.

В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития России (письмо от 2 октября 2007 г. № 14902-АП/Д04) в отличие от договора аренды, где предметом являются действия арендодателя, направленные на предоставление имущества во владение и пользование арендатора, на обеспечение беспрепятственного использования этого иму-

щества арендатором (осуществление капитального ремонта, воздержание от действий, создающих препятствия в пользовании имуществом); действия арендатора, направленные на содержание имущества и использование его по назначению, предусмотренному договором, внесение арендной платы, а также действия, направленные на возврат арендованного имущества по окончании срока аренды. Предмет договора аренды включает в себя два рода объектов - соответствующие действия обязанных лиц и имущество, которое предоставляется во владение и пользование арендатора.

Предметом договора возмездного оказания услуг согласно статье 779 Гражданского кодекса Российской Федерации является совершение исполнителем определенных действий или осуществление им определенной деятельности, предусмотренной договором, и действия заказчика по оплате этих услуг. В обязательствах об оказании услуг результат деятельности исполнителя носит нематериальный характер, не имеет вещественного содержания. Само оказание услуг создает желаемый результат исполнения договора. Блага, предоставляемые исполнителем заказчику на основании договора возмездного оказания услуг, представляют собой непосредственно деятельность или действия, а не вещи.

Установленное гражданским законодательством регулирование отношений в рамках договора аренды и договора возмездного оказания услуг существенно различается. Содержание арендных отношений включает вещно-правовые элементы – право следования, вещно-правовые способы защиты (статьи 611 и 617 Гражданского кодекса Российской Федерации). Установлен специальный порядок прекращения договора аренды, заключенного на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также специальные основания для досрочного расторжения договоров аренды (статьи 619 и 620 Гражданского кодекса Российской Федерации). Анализ указанных положений Гражданского кодекса Российской Федерации показывает, что они не могут быть применены к договорам об оказании услуг в силу различной природы этих договоров.

Договор возмездного оказания услуг в рамках деятельности, связанной с вопросами управления недвижимым имуществом, интересен с учетом позиции, указанной в приказе Рособразования от 22.12.2008 № 1966, запрещающей передачу в аренду фасада и крыши зданий и сооружений, так как фасад и крыша не могут являться самостоятельными объектами недвижимости. Данная ситуация вполне разрешается с помощью договора возмездного оказания услуг в случаях использования крыш и фасадов зданий, а сумму вознаграждения может в таком случае определить независимый оценщик. В настоящее время в работе управления имущественных отношений договора по размещению конструкций на крыше и фасаде одного из общежитий Университета.

Большую перспективу такая форма договора может иметь при проведении разовых мероприятия в помещениях университета, при которых активно задействуются его службы, например при проведении выставок, форумов, концертов и других культурно-массовых мероприятий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной работе сделана попытка по разработке методических и практических рекомендаций по оптимизации *механизма* управления арендными отношениями бюджетных вузов (ФБГОУ ВПО), ориентированного на конкретного потребителя (*приобретателя прав на объект недвижимости*), которая позволяет высшим учебным заведениям проводить научно обоснованную и *эффективную* политику в сфере арендных отношений с учетом инновационной направленности экономики и в соответствии с современными требованиями развития рынка недвижимости.

Основные положения, выводы и рекомендации, содержащиеся в работе, ориентированы на широкий круг научных работников и специалистов в области управления недвижимостью бюджетных учреждений и, в частности, университетов, могут быть использованы в учебном процессе, в научно-исследовательских работах по изучению проблем *повышения эффективности управления государственным имуществом*, а также в процессе совершенствования и реализации организационно - экономического механизма управления *арендными отношениями бюджетными учреждениями* на региональном и муниципальном уровнях. Могут быть рекомендованы в качестве эффективной модели *управления арендными отношениями* для других вузов и *широкого круга государственных и муниципальных бюджетных учреждений*.

Основные положения данной работы получили апробацию на различных международных, всероссийских, межвузовских конференциях и семинарах, проводившихся в 2006-2013 гг. в городах Москве, Самаре, Пензе, Тольятти и Ульяновске, а также при практическом использовании в Самарском государственном аэрокосмическом университете.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст.- М.: Центральная избирательная комиссия Российской Федерации, 1993. - 32 с.
2. Бюджетный кодекс Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. - М.: Омега-Л., 2013. - 231 с.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]: ч.1-4: [принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г.: офиц. текст: по состоянию на 22 мая 2007 г.]. - М.: Омега-Л, 2007. - 669 с.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г. - М.: ЮРКНИГА, 2005. - 96 с.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: в 2 ч.: офиц. текст: [по состоянию на 20 февраля 2013: с учётом изменений, внесённых ФЗ от 29 дек. 2012г. №282-ФЗ, от 30 дек. 2012 г. № 294-ФЗ]. - М.: Проспект: Кнорус, 2013. - 848 с.
6. Об ограничениях розничной продажи и потребления (распития) пива и напитков, изготавливаемых на его основе. № 11–ФЗ [Текст]: [федер. закон от 07.03.2005 г.] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 10. - Ст. 759.
7. О федеральном бюджете на 1999 год [Текст]: [федер. закон от 22.02.1999 № 36-ФЗ (в ред. от 02.01.2000)] // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 9. - Ст. 1093.
8. О рекламе [Текст]: [федер. закон от 13.03.2006 г. № 38–ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 12. - Ст. 1232.
9. Об ограничении курения табака [Текст]: [федер. закон: от 10.07.2001 г. № 87–ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 29. - Ст. 2942.
10. О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд [Текст]: офиц. текст: от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 30 (ч. 1). - Ст. 3105.

11. О политических партиях [Текст]: офиц. текст: от 11.07.2001 г. № 95–ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 29. - Ст. 2950.
12. О концессионных соглашениях [Текст]: офиц. текст: [от 21.07.2005 № 115–ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 30 (ч. 2). - Ст. 3126.
13. Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации [Текст]: офиц. текст: [от 24.07.1998 г. № 124–ФЗ (в ред. от 24.07.2009)] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31 (03 авг). – Ст. 3802.
14. О высшем и послевузовском профессиональном образовании [Текст]: офиц. текст: [от 22.08.1996 г. № 125-ФЗ (в ред. от 13.02.2009)] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 35 (26 авг.). – Ст. 4135.
15. О науке и государственной научно-технической политике [Текст]: федер. закон [принят Гос. Думой 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 35. - Ст. 4137.
16. О защите конкуренции [Текст]: федер. закон: [принят Гос. Думой 8 июля 2006 г.: одобр. Советом Федерации 14 июля 2006 г.]. ФЗ (в ред. от 08.11.2008) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 31(ч.1). - 31 июля. - Ст. 3434.
17. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: федер. закон [принят Гос. Думой 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 31. - Ст. 3813.
18. О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции [Текст]: федер. закон: [Принят Гос. Думой 22 ноября 1995 г. № 171–ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 1995. - № 48. - Ст. 4553.
19. О защите конкуренции [Текст]: федер. закон: [принят Гос. Думой 17 июля 2009 г.] // Собрание законодательства РФ. - 2009. - № 29. - Ст. 3610.
20. О федеральном бюджете на 2005 год [Текст]: федер. закон: [от 23.12.2004 № 173-ФЗ] // Собрание законодательства РФ. - 2004. - № 52(ч. 1). - Ст. 5277.

21. О приватизации государственного и муниципального имущества [Текст]: [принят Гос. Думой 21 дек. 2001 г.] // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 4. - Ст. 251.

22. О федеральном бюджете на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов [Текст]: федер. закон от 24.07.2007 № 198-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 31. - Ст. 3995.

23. О федеральном бюджете на 2007 год [Текст]: федер. закон от 19.12.2006 № 238-ФЗ (ред. от 23.11.2007) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 52 (2 ч.). - Ст. 5504.

24. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам интеграции образования и науки [Текст]: федер. закон от 1 декабря 2007 года № 308-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 49. - Ст. 6069.

25. Об образовании [Текст]: федер. закон: принят Гос. Думой 10 июля 1992 г. № 3266 // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 3. - Ст. 150.

26. Положение о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Текст]: постановление правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 432 // Собрание законодательства РФ. - 2008. - № 23. - Ст. 2721.

27. Об основах системы профилактики безнадзорности и правонарушений несовершеннолетних [Текст]: постановление правительства РФ от 24 июня 1999 г. № 689 // Собрание законодательства РФ. - 1999. - № 27. - Ст. 3376.

28. О федеральном бюджете на 2007 год [Текст]: постановление правительства РФ от 23 февраля 2007 г. № 126 // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 10. - Ст. 1240.

29. Об утверждении правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации [Текст]: по-

становление правительства РФ от 19.01.1998 № 55 // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 4. - Ст. 482.

30. О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам [Текст]: постановление правительства РФ от 23.05.2006 № 307 // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - Ст. 2501.

31. О порядке применения бюджетной классификации Российской Федерации [Текст]: приказ Минфина РФ от 25.12.2008 № 145н // Финансовая газета. - 2009. - № 5.

32. Об условиях применения налоговых вычетов [Текст]: постановление президиума ВАС РФ от 25.02.2009 № 12664/08 // Вестник ВАС РФ. - 2009. - № 6.

33. О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества [Текст]: приказ Федерального агентства по образованию от 22.12.2008 г. № 1966 // Официальные документы в образовании. - 2009. - № 2.

34. О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества [Текст]: приказ Рособразования от 04.07.2006 г. № 612 с учетом изменений [Текст] // Официальные документы в образовании. - 2009. - № 2.

35. Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с применением отдельных положений главы 25 Налогового кодекса Российской Федерации [Текст]: информ. письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 98 // Вестник ВАС РФ. - 2006. - №3.

36. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой [Текст]: информ. письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 // Вестник ВАС. - 2002. - № 3.

37. О порядке учёта доходов от сдачи имущества в аренду при определении налоговой базы по налогу на прибыль [Текст]: письмо Минфина России от 04.04.2005 № 03-03-01-04/4/33 // Официальные документы. - 2005. - №15.

38. Об исчислении и уплате налога на прибыль организаций бюджетными учреждениями с доходов от сдачи в аренду имущества, находящегося в федеральной собственности [Текст]: письмо Минфина России от 29.04.2008 № 01-СШ/30 // Экономика и жизнь. - 2008. - № 18.

39. О порядке исчисления и уплаты федеральными бюджетными учреждениями налога на прибыль организаций [Текст]: письмо Минфина России от 14.11.2008 № 02-03-0/3467 // Официальные документы в образовании. - 2009. - №1.

40. О порядке согласования Рособразованием экспертной оценки последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей и передачи в аренду федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за федеральными государственными образовательными учреждениями, подведомственными Рособразованию [Текст]: письмо Рособразования от 22.12.2008 г. № 16–2093/02–06 // Официальные документы в образовании. - 2009. - № 9.

41. О реализации образовательными учреждениями права арендодателя [Текст]: письмо Федерального агентства по образованию от 01.12.2006 г. № 16-55-391 ин / 02-12 // Официальные документы в образовании. - 2007. - № 3.

42. Письмо Федерального агентства по культуре и кинематографии от 21.02.2008 № 1-09-659 [Текст] // Об управлении государственным имуществом. - 2008.

43. О порядке согласования Рособразованием экспертной оценки последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей и передачи в аренду федерального недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за федеральными государственными образовательными учреждениями, подведомственными Рособразованию [Текст]: письмо Федерального агентства по образованию от 22.12.2008 г. № 16–2093/02–06 // Официальные документы в образовании. - 2009. - № 9.

44. ГОСТ Р 51617-2000 Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия [Текст].- Введ. 2001-01-01.- Изд-во стандартов, 2000.

45. Об образовании [Текст]: федер. закон: [принят Гос. Думой 21 дек. 2012 г.: одобр. Советом Федерации 26 дек. 2012 г.]. - М.: Омега-Л, 2012. - 78 с.

46. Кошкин, В.И. Управление госсобственностью [Текст] / В.И. Кошкин, В.М. Шупыро. - М.: Эксмо, 2002. - 664 с.
47. Гриценко, Ю.И. Организация и методика аудита арендных отношений у арендодателя [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.12 / Юлия Игоревна Гриценко. - М., 2006. - 220 с.
48. Гражданское право [Текст]: учеб. для вузов / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. Ч. 2. - М.: Проспект, 1997. - С.13.
49. Брагинский, М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Кн.2 [Текст] / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2006. - 435 с.
50. Захарова, М.А. Гражданское право [Текст]: в 4 т. Т.1. Арендные отношения в современной экономике России / М.А. Захарова. - М.: Волтерс Клувер, 2010. - 720 с.
51. Ланда, В.М. Особенности гражданско-правового регулирования аренды объектов недвижимости: на примере города Москвы [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Владимир Михайлович Ланда. - М., 2009. - 200 с.
52. Владыкина, Т.А. Высшее учебное заведение как субъект гражданского права [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Татьяна Анатольевна Владыкина. - М., 2005. - 230 с.
53. Ломовцева, Н.Н. Экономика и бухгалтерский учет в бюджетных учреждениях [Текст]: учеб. пособие / Н.Н. Ломовцева. - М.: КНОРУС, 2011. - 192 с.
54. Дойников И.С. Управление государственной собственностью [Текст]: учеб. пособие / И.С. Дойников. - М.: МПСУ; Воронеж: МОДЭК, 2012. - 184 с.
55. Орлова, Т.С. Правовое положение, особенности учета и налогообложения при применении новых организационно-правовых форм учреждений здравоохранения [Текст] / Т.С. Орлова // Бухгалтерский учет и налогообложение в бюджетных учреждениях. - 2011. - № 3. - С. 70.
56. 11. Жигалов, Д.В. Сортировка бюджетной сети [Текст] / Д.В. Жигалов // Руководитель бюджетной организации. - 2010. - № 6. - С. 28-31.

57. Сюбарева, И. Ф. Правовой режим имущества образовательных учреждений России [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сюбарева Ирина Федоровна. - М., 2010. - 195 с.
58. Венедиктов, А.В. Избранные труды по гражданскому праву [Текст]: в 2 т. Т.2. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. - М.: Статут, 2004. - 557 с.
59. Чепарина, О.А. Организационная структура бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования как юридического лица [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Чепарина Ольга Александровна. - Казань, 2008. - 221 с.
60. Bloshenko, M.V. Пределы и ограничения права на осуществление предпринимательской деятельности унитарными предприятиями и учреждениями [Текст] / М.В. Bloshenko, П.А. Зелюк // Современное право. - 2011. - № 7. - С. 28-31.
61. Лозовская, С.О. Право оперативного управления учреждений / С.О. Лозовская // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2011. - № 6. - С. 20-29.
62. Опальская, А.Л. Предпринимательская деятельность бюджетных учреждений в налогообложении [Текст] / А.Л. Опальская, А.Ю. Опальский. - М.: Налоговый вестник, 2010. - 137 с.
63. Пронин, Л.И. Совершенствование финансирования учреждений, бюджетных услуг и социально ориентированных некоммерческих организаций [Текст] / Л.И. Пронин // Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях. - 2011. - № 2. - С. 1-5.
64. Репина, О.В. Финансовое планирование и формирование бюджета на университетском уровне [Текст] / О.В Репина // Унив. управление: практика и анализ. - 2000. - № 4. - С. 46-49.
65. Горелова, О.И. Оценка эффективности предпринимательской деятельности государственного высшего учебного заведения [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Горелова Ольга Игоревна. - Астрахань, 2007. - 250 с.
66. Кирилловых, А. А. Федеральные университеты в образовательном законе Право и экономика [Текст] / А.А. Кирилловых. - М.: Юстицинформ, 2009. - № 6. - С. 11-16.

67. Смирнова, Т.П. Управление интеллектуальной собственностью в национальных исследовательских университетах [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Смирнова Татьяна Петровна. - Саратов, 2009. - 155 с.

68. Захарова, М.А. Арендные отношения в современной экономике России (ст.31) [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01 / Захарова Мария Александровна. - Кострома, 2006. - 196 с.

69. Кочеткова, С. А. Принципы и методы управления государственной собственностью [Электронный ресурс] - 2010. - Режим доступа: URL: <http://sisupr.mrsu.ru/2010-1/pdf/kochetkova4.pdf>.-Загл. с экрана.

70. Инновации в управлении вузом: новые решения для корпоративной информационной системы [Текст] / В.В. Миклушевский, А.С. Прокошкин, И.О.Красильников [и др.] // Унив. управление: практика и анализ. - 2006. - № 6. - С. 2.

71. Аникин, А.С. Правовое регулирование аренды федерального недвижимого имущества [Текст]: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Антон Сергеевич Аникина. - М., 2010. - 186 с.

ЗАЯВКА

на участие в открытом аукционе на право заключения договоров аренды недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за федеральным бюджетным образовательным учреждением

г. Самара

«__» _____ 20__ г.

1. _____

(полное наименование юридического лица, подающего заявку (для юридических лиц)/ фамилия, имя, отчество и паспортные данные лица, подающего заявку (для индивидуальных предпринимателей))

далее именуемый Заявитель,

в лице _____

(фамилия, имя, отчество, паспортные данные представителя Заявителя)

действующего _____ на _____ основа-
нии _____,

(устава, приказа, положения, доверенности и др.)

принимает решение об участии в аукционе на право заключения договора аренды _____ недвижимого _____ имуществ-
ва: _____

_____,
(наименование имущества, основные характеристики, местонахождение)
и обязуется:

1.1. Использовать помещение в соответствии с его целевым назначением:

(указать цель использования объекта)

1.2. Соответствовать требованиям, предусмотренным документацией об аукционе и действующим законодательством Российской Федерации, а также соблюдать условия участия в аукционе, предусмотренные Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, утвержденными Приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 г. № 67.

2. Настоящим Заявитель гарантирует полноту и достоверность сведений, указанных в заявке и прилагаемых к ней документах.

3. Заявитель уведомлен о том, что в случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в представленных документах, аукционная комиссия обязана отстранить Заявителя от участия в аукционе на любом этапе его проведения.
4. В случае признания Заявителя победителем аукциона, последний обязуется:
 - 4.1. Заключить с Организатором аукциона – Учреждением договор купли-продажи права на заключение договора аренды с Организатором аукциона в срок не позднее десяти дней с даты передачи ему проекта договора.
 - 4.2. Единовременно, до заключения договора аренды, в течение пяти рабочих дней уплатить на лицевой счет учреждения в органах федерального казначейства стоимость права на заключение договора аренды муниципального имущества, установленную по результатам аукциона.
 - 4.3. Заключить с Учреждением договор аренды недвижимого имущества в течение десяти дней с даты поступления в денежных средств органы федерального казначейства от продажи на аукционе права аренды недвижимого имущества.

Со сведениями, изложенными в извещении о проведении аукциона, ознакомлен и согласен, никаких претензий и возражений не имею.

К заявке прилагается опись представленных документов.

Адрес (место нахождения/ регистрации), номера контактных телефонов и банковские реквизиты Заявителя:

Подпись Заявителя (его полномочного представителя) _____ / _____ /

М.П.

«__» _____ 20__ г.

Заявка принята уполномоченным лицом Организатора аукциона:

«__» _____ 20__ г. в ____ ч. ____ мин.

Зарегистрирована за № _____

Подпись лица, принявшего заявку _____ / _____ /.

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ,
приложенных к заявке № _____

Наименование организации /Ф.И.О. Заявителя (его полномочного представителя):

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

7. _____

8. _____

9. _____

10. _____

Всего на _____ /
_____ / листах.

Подпись Заявителя (его полномочного представителя) _____
/_____ /

« _____ » _____ 20__ г.

Подпись _____ лица, _____ принявшего _____ заявку
_____ / _____ /

Инструкция для заявителей и участников аукциона

1. Порядок рассмотрения заявок на участие в аукционе

1.1. Аукционная комиссия рассматривает заявки на участие в аукционе на предмет соответствия требованиям, установленным документацией об аукционе.

1.2. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в аукционе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким заявителем не отозваны, все заявки на участие в аукционе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

1.3. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе аукционной комиссией принимается решение о допуске к участию в аукционе заявителя и о признании такого заявителя участником аукциона или об отказе в допуске такого заявителя к участию в аукционе, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе.

1.4. Протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в аукционе размещается на официальном сайте. Заявителям направляются уведомления о принятых аукционной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

1.5. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, аукцион признается несостоявшимся.

1.6. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о признании только одного заявителя участником аукциона, аукцион признается несостоявшимся.

2. Порядок проведения торгов

2.1. Аукционист выбирается из числа членов аукционной комиссии путем открытого голосования членов аукционной комиссии большинством голосов.

2.2. Аукцион проводится в следующем порядке:

2.2.1. Аукционная комиссия непосредственно перед началом проведения аукциона по каждому лоту регистрирует явившихся на аукцион участников аукциона, подавших заявки в отношении такого лота (их представителей). При регистрации участникам аукциона (их представителям) выдаются пронумерованные карточки (далее – карточки).

2.2.2. Аукцион начинается с объявления аукционистом начала проведения аукциона (лота), номера лота, предмета договора, начальной (минимальной) цены договора (лота), «шага аукциона», после чего аукционист предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора.

2.2.3. Участник аукциона после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» в установленном порядке, поднимает карточку, в случае если он согласен заключить договор по объявленной цене.

2.2.4. Аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной (минимальной) цены договора (цены лота) и цены договора, увеличенной в соответствии с "шагом аукциона", а также новую цену договора, увеличенную в соответствии с "шагом аукциона" в установленном порядке, и "шаг аукциона", в соответствии с которым повышается цена.

2.2.5. Если после троекратного объявления аукционистом цены договора ни один участник аукциона не поднял карточку, участник аукциона, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора аукциона о желании заключить договор (далее - действующий правообладатель), вправе заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

2.2.6. Если действующий правообладатель воспользовался вышеуказанным правом, аукционист вновь предлагает участникам аукциона заявлять свои предложения о цене договора, после чего, в случае если такие предложения были сделаны и после троекратного объявления аукционистом цены договора ни

один участник аукциона не поднял карточку, действующий правообладатель вправе снова заявить о своем желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора.

2.2.7. Аукцион считается оконченным, если после троекратного объявления аукционистом последнего предложения о цене договора или после заявления действующего правообладателя о желании заключить договор по объявленной аукционистом цене договора, ни один участник аукциона не поднял карточку. Аукционист объявляет об окончании торгов, последнее и предпоследнее предложения о цене договора, номер карточки и наименование победителя аукциона и участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение о цене договора.

Помещения, переданные университету по договорам безвозмездного пользования

Для решения задач в рамках своей уставной деятельности университет выступает в роли «Ссудополучателя» по трем договорам безвозмездного пользования (стороны договоров соответственно: Министерство имущественных отношений Самарской области, ГНП РКЦ «ЦСКБ-Прогресс», ФГУП «Приволжский УТЦ») переданы помещения общей площадью 2884, 5 кв.м:

1. В помещениях, переданных по договору №370 от 2 июня 2006 г., располагаются следующие инновационные подразделения: НТП «Авиатехнокон», отдел интеллектуальной собственности, учебный центр ОРТ-НР.

Данные подразделения являются элементами инновационной инфраструктуры СГАУ и выполняют работы по развитию инновационной инфраструктуры и формированию пояса малых инновационных предприятий, созданных с участием университета. В целях коммерциализации результатов интеллектуальной деятельности (РИД) происходит отбор перспективных научных разработок университета, создание малых инновационных предприятий для их продвижения, оказание консультационных бухгалтерских и юридических услуг, создание электронных ресурсов для продвижения РИД. Для сотрудников СГАУ предоставляются патентные услуги и доступ к базе данных иностранных патентов (2000-2010 гг.), а также квалифицированная помощь по составлению бизнес-планов с предоставлением необходимого программного обеспечения.

2. В помещениях, переданных по договору №158 от 8 ноября 2007 г., располагается кафедра летательных аппаратов университета.

В 1988г. после ввода в эксплуатацию корпуса ЭИК-3 ГНП РКЦ «ЦСКБ-Прогресс» в целях повышения качества подготовки специалистов для ракетно-космической отрасли было принято решение о выделении площадей для кафедры на условиях аренды. Кафедра на протяжении 30 лет подготовила для предприятия более 1500 специалистов, ведет большой объем хоздоговорных НИ-ОКР с привлечением студентов – будущих работников предприятия. На площа-

дах, переданных в безвозмездное пользование, размещаются учебно-исследовательский компьютерный центр, лаборатория бортовых систем космических аппаратов, студенческое конструкторское бюро малых космических аппаратов, молодежный научно-инновационный центр. Кафедра совместно с ГНП РКЦ «ЦСКБ-Прогресс» создает научно-образовательный центр. Размещение кафедры в корпусе ЭИК-3 обеспечивает высокое качество подготовки специалистов по трем основным специальностям ракетно-космического профиля.

3. В помещениях, переданных по договору №135 от 7 сентября 2006 г., располагается авиационно-транспортный колледж.

С целью наиболее полного удовлетворения потребностей авиационных предприятий Поволжья в подготовке высококвалифицированных специалистов со средним профессиональным образованием в структуре университета был создан авиационно-транспортный колледж.

Колледж готовит специалистов по следующим специальностям:

- Организация перевозок и управление на транспорте (воздушном) со специализацией «Авиационная безопасность».

- Техническая эксплуатация летательных аппаратов и двигателей.

- Организация обслуживания в сфере сервиса.

СГАУ на протяжении многих лет сотрудничает с ФГУП «Приволжский УТЦ» по вопросу подготовки и переподготовке авиационных специалистов.

ФГУП «Приволжский УТЦ» оснащен тренажерами, имеет соответствующую материально-техническую базу, учебные лаборатории и кабинеты по профилям авиационных специальностей.

ФГУП «Приволжский УТЦ» расположен на территории ОАО «Международный аэропорт «Курумоч», который в свою очередь является местом проведения практик для студентов авиационно-транспортного колледжа. Немаловажную роль местоположение колледжа играет и для комплектования выпускниками не только из городских, но и близлежащих сельских школ.

Таким образом, передача в безвозмездное пользование площадей ФГУП «Приволжский УТЦ» в СГАУ является целесообразным не только с точки зрения сохранения учебной базы и помещений, но и обеспечения вертикально-

интегрированного образовательного процесса по принципу школа-колледж-университет- авиапредприятие- учебно-тренировочный центр (подготовка и переподготовка специалистов).

Все помещения, переданные университету по договорам безвозмездного пользования, находятся в государственной собственности. При получении имущества в безвозмездное пользование от государственных и муниципальных органов налогооблагаемого дохода не возникает. С 1 января 2010 г. введен в действие пп. 16 п. 2 ст. 251 Налогового кодекса РФ, согласно которому имущественные права в виде прав безвозмездного пользования государственным и муниципальным имуществом, полученные по решениям органов государственной власти и органов местного самоуправления некоммерческими организациями на ведение ими уставной деятельности, являются целевыми поступлениями и не учитываются при налогообложении прибыли.

Согласно Инструкции по бюджетному учету, утвержденной Приказом Минфина России от 30.12.2008 № 148н, учет объектов основных средств, принятых учреждением в безвозмездное пользование, ведется на забалансовом счете 01 "Основные средства в пользовании". Аналитический учет по счету ведется в разрезе собственников имущества по каждому объекту основных средств (по инвентарным (учетным) номерам собственника) в Карточке количественно-суммового учета материальных ценностей.

Стоимость имущества в безвозмездном пользовании, по которой его необходимо учитывать на забалансовом счете, необходимо запросить у собственника или правообладателя этого имущества .

Что касается государственной регистрации договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом, то здесь необходимо отметить следующее. В перечне прав на недвижимость, подлежащих регистрации, определенных в ст. 131 Гражданского кодекса РФ, права ссудополучателя на имущество в безвозмездном пользовании не названы. Таким образом, действующее законодательство не требует регистрации, ни договора передачи объекта недвижимости в безвозмездное временное пользование, ни возникшего в связи с этим у ссудополучателя права временного безвозмездного пользования объек-

том недвижимости, ни возникшего временного обременения собственности на объект недвижимости (Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 18.03.2004 № А43-10348/2003-12-331).

Можно подвести следующие итоги: университет в качестве ссудодателя предоставляет по трем договорам в безвозмездное пользование 795, 1 кв.м, а в качестве ссудополучателя по трем договорам получает в безвозмездное пользование 2884,5 кв.м.

Научное издание

*Нечитайло Александр Анатольевич,
Чеботарев Сергей Давидович*

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ
УПРАВЛЕНИЯ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ (на примере СГАУ)**

Монография

Редакторы: Н. С. Куприянова, Т.К. Кретинина
Компьютерная верстка: Т.Е. Половнева

Подписано в печать 25.09.13 г. Формат 60x84 1/16.
Бумага офсетная. Печать офсетная Печ. л. 14,75.
Тираж 500 экз. Заказ .

Самарский государственный аэрокосмический университет.
443086, г. Самара, Московское шоссе, 34.

Изд-во Самарского государственного аэрокосмического университета.
443086, г. Самара, Московское шоссе, 34.

