

ОСНОВЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ВУЗОВ

Конченкова Тамара Николаевна

ведущий специалист отдела перераспределения имущества РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова», 117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.

E-mail: conchenckova.tam@ya.ru

Передача имущества присоединенных вузов является серьезной проблемой для образовательных организаций. В статье рассматриваются вопросы оформления арендных отношений в современных условиях. Большое внимание уделяется описанию самого процесса передачи имущества посредством аукциона и без аукциона. Кроме того, описаны процедуры заключения аренды на льготных условиях с целью систематизирования арендных отношений для эффективного использования инфраструктуры образовательной организации и повышения имиджа вуза. Автором предложена схема, определяющая этапы передачи имущества на льготных условиях. Показаны все ступени взаимодействия арендодателя с учредителем образовательной организации.

Ключевые слова: реорганизация, арендные отношения, льготная аренда, имидж вуза, межведомственный портал, инфраструктура, объекты культурного наследия, аукцион, безвозмездное пользование, процедура регистрации договора, арендатор.

PRINCIPLES OF LEASE RELATIONS OF UNIVERSITIES

Konchenkova, Tamara N.

Leading Expert of the Property Re-Distribution Office of the PRUE.

Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane, Moscow, 117997, Russian Federation.

E-mail: conchenckova.tam@ya.ru

Handing-over the property of annexed universities is a serious problem for education institutions. The article discusses issues connected with lease relations in today's conditions. Special attention is paid to the process of handing-over the property through auction and without it. Apart from that the author describes procedures of concluding a lease on preferential terms in order to systematize lease relations for effective use of education institution infrastructure and raising the university image. The author proposes a scheme showing stages of handing-over property on preferential terms and identifies all steps of interaction between leaser and founder of the education institution.

Keywords: reorganization, lease relations, preferential lease, university image, inter-departmental portal, infrastructure, objects of cultural heritage, auction, free use, procedure of contract registration, leaser.

В настоящее время усилилось соперничество вузов на рынке образовательных услуг. Имиджевые составляющие восприятия образовательных организаций возросли на фоне закрытия огромного количества вузов. Одними из базовых факторов развития имиджа являются арендные отношения, что само по себе влияет на положительное восприятие вуза. Слияние непрофильных вузов привело к скоплению большого количества объектов движимого и недвижимого имущества, в том числе и объектов культурного наследия, а также особо ценного имущества закрывающихся и присоединяемых вузов.

Таким образом, следующей ступенью развития имиджа образовательной организации и повышения ее рейтинга на международном уровне стало определение потенциальных конкурентоспособных преимуществ рынка образовательных услуг, в частности, процесса модернизации самой инфраструктуры вуза [2. – С. 391].

В период реорганизации многим вузам не удалось правильно оформить правоустанавливающие документы в срок, поэтому передача имущества проходила почти вслепую на невыгодных для вузов условиях. Оставшимся после реорганизации учреждениям передавали имущество, а также объекты незавершенного строительства в самые короткие сроки, что только усугубляло ситуацию.

На основе комплексного анализа сложившейся концепции передачи в аренду имущества закрепленного вуза нами разработана схема передачи в аренду имущества, позволяющая конкретизировать результативность проведенных мероприятий по оформлению арендных отношений в краткосрочном и долгосрочном периодах (рисунок).

В учебном пособии А. Г. Плотникова «Управление государственным и муниципальным имуществом» отмечено, что «имущественные права – это субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми имуществ-

венными требованиями, которые возникают между участниками по поводу распределения этого имущества»¹. К имущественным правам относятся правовые полномочия собственника, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитут (вещное право), обязательственные и наследственные права.

Нельзя не заметить, что при кажущейся многоаспектности и обширности повышение имиджа вуза связано непосредственно с эффективной организацией арендных отношений и обеспечением рационального использования имущества образовательной организации. На основе статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязан предоставлять арендатору имущество в обмен на своевременную оплату. Арендные отношения регламентируются договором аренды жилого помещения, заключающимся в письменной форме, причем размер арендуемого помещения не ограничен.

Аренда – это срочное возмездное пользование земель и другими имущественными комплексами, а также имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или другой деятельности, подкрепленное договором. Исходя из этого аренду земельного участка можно охарактеризовать как предоставление вынесенной на местности в определенных границах территории с определенной площадью, имеющей кадастровый номер, на основании надлежаще оформленного договора собственника. Учредитель закрепляет имущество за государственными и муниципальными образовательными учреждениями на праве оперативного управления (ст. 120 ГК РФ; п. 1 и 2 ст. 39 Закона РФ «Об образовании»). Таким образом, существует возможность осуществления действий аренды в отношении имущества.

¹ Плотников А. Г. Управление государственным и муниципальным имуществом : учебное пособие. – 2-е изд., перераб. – Новосибирск : Изд-во СибАГС, 2014. – С. 96.

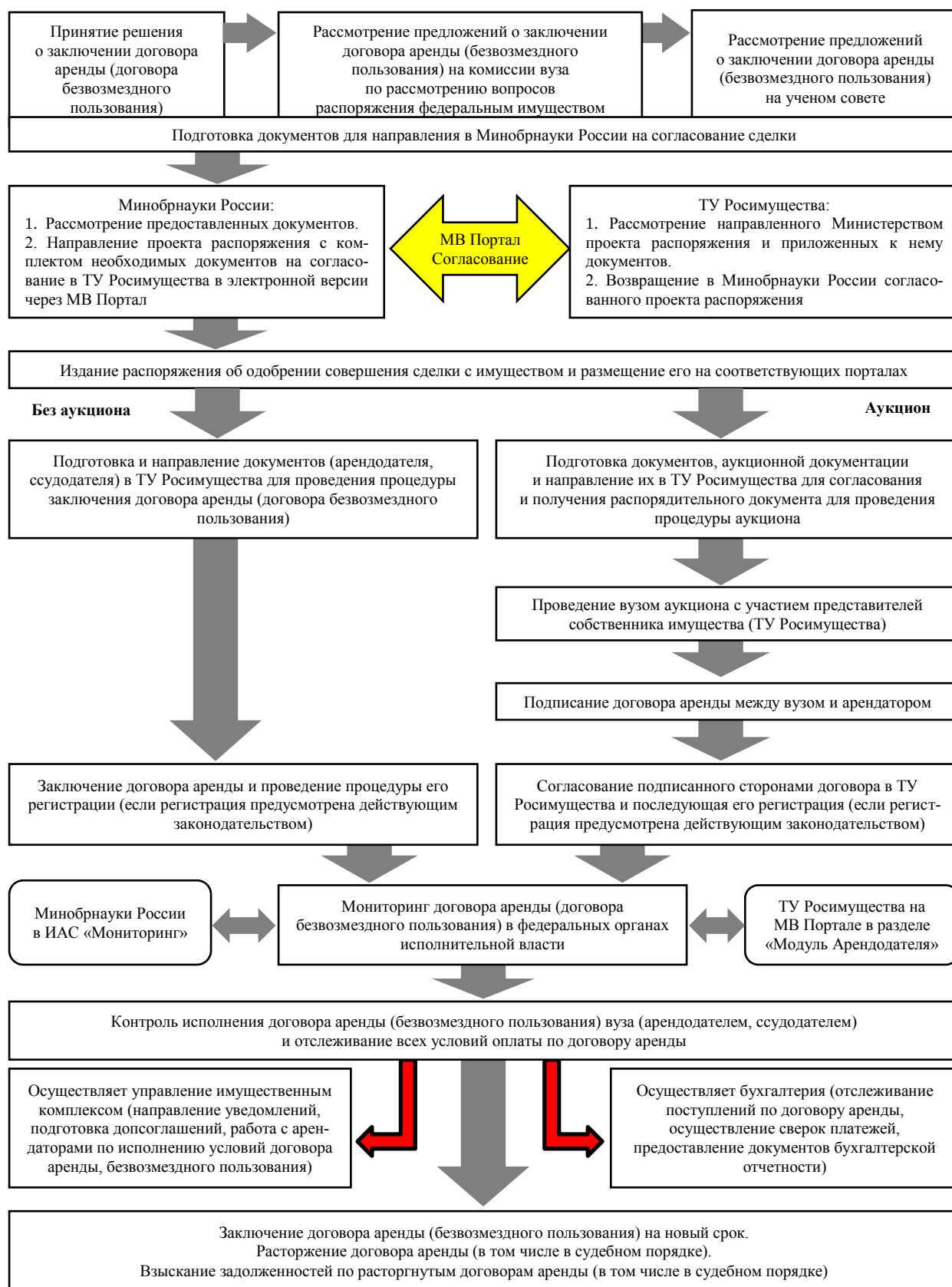


Рис. Схема передачи в аренду имущества вуза

Отдельные конструктивные элементы здания (кровля, фасад) не являются самостоятельными объектами недвижимости, которые могут быть переданы в пользование отдельно от здания. Поэтому они не могут быть объектом аренды (п. 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 г. № 66).

Предварительное решение о заключении договора аренды или договора безвозмездного пользования всегда осуществляется организацией, за которой закреплено данное имущество. После этого решение о заключении договора аренды обсуждается на заседании специальной комиссии по вопросам распоряжения имуществом. В случае принятия положительного решения возможность заключения договора аренды рассматривается ученым советом образовательной организации. Затем управление имуществом комплексом вуза готовит комплект документов для направления в Министерство образования и науки Российской Федерации.

Следует отметить, что на этом этапе оформления арендных отношений возникает ряд проблем, таких как:

- согласование с учредителем образовательной организации аренды;
- целевой характер использования имущества, в том числе аренды на льготных условиях;
- конкурентный характер предоставления имущества арендаторам.

Все вышеперечисленные проблемы оказывают влияние непосредственно на имидж вуза.

Минобрнауки рассматривает комплект документов и согласовывает сделку с территориальным управлением Росимущества посредством электронного межведомственного портала (МВ Портала). Как правило, это занимает продолжительный период времени – от полугода и более, что вызывает большие трудности у арендаторов и арендодателя.

Затем Министерство образования и науки Российской Федерации издает рас-

поряжение об одобрении совершения сделки с имуществом, направляет его в образовательную организацию высшего образования и размещает его на межведомственном портале Росимущества.

Большое значение имеют арендные отношения, заключенные на льготных условиях, но это касается только объектов культурного наследия. При таком варианте аренды для арендатора до окончания срока договора аренды будет действовать льготная стоимость найма – 1 рубль за квадратный метр в год на 49 лет. В январе 2017 г. московское правительство утвердило Положение о предоставлении в аренду объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. По итогам первых двух аукционов в 2017 г. с инвесторами было заключено пять договоров.

По общепринятым правилам инвестор обязан провести комплексную реставрацию объекта культурного наследия. Основная комплексная проблема состоит в привлечении частных средств на реставрацию объектов культурного наследия, которая напрямую связана с инфраструктурой города.

Эксплуатация объектов культурного наследия стоит значительно дороже, чем использование аналогичных по функционалу современных объектов. Зачастую на приведение таких зданий в достойный вид и поддержание их в должном состоянии не хватает собственных средств. В настоящее время благоустроены далеко не все объекты культурного наследия вузов. Таким образом, закон, предусматривающий упрощение процедуры передачи и использования объектов культурного наследия учреждениям образования и науки, является хорошей инициативой.

Существуют два варианта предоставления арендных отношений: посредством аукциона и без аукциона. В случае предоставления аренды без аукциона вуз-арендодатель готовит и направляет документы в ТУ Росимущества для рассмотрения возможности заключения договора аренды

(договора безвозмездного пользования), после чего при принятии положительного решения заключается договор аренды и проводится процедура его регистрации.

Если же арендные отношения предоставляются посредством аукциона, то образовательное учреждение готовит комплект аукционной документации и направляет его в территориальное управление Росимущества для согласования сделки и получения распорядительного документа для проведения процедуры аукциона. Затем вуз проводит аукцион с участием представителей собственника имущества, по итогам которого оформляются арендные отношения между вузом и арендатором. После этого нужно соблюсти процедуру согласования подписанного договора аренды в ТУ Росимущества и его регистрации.

Особое значение в контексте повышения имиджа вуза имеет целевой характер использования имущества, сдаваемого в аренду. Целевое назначение имущества прописывается непосредственно в аукционной документации, подаваемой образовательной организацией. После подачи документов на аукцион вуз не несет ответственности за претендентов на оформление арендных отношений, так как выигрывает аукцион, как правило, арендатор, предложивший наибольшую цену.

Целевое назначение ярко выражено при сдаче в аренду имущества без аукциона. Как правило, в условиях реорганизации и передачи имущества присоединенных вузов вместе с ними переходят и арендаторы, с которыми договоры аренды пролонгируются.

Не менее правомерным будет оформление арендных отношений без аукциона, перечисленных в части 1 статьи 17.1 Федерального закона № 135-ФЗ:

- на заключение договора аренды претендует другое государственное или муниципальное учреждение, некоммерческая организация (в том числе социально ориентированная), медицинская организация, организация, осуществляющая образовательную деятельность (п. 3, 4, 6 ч. 1 ст. 17.1);

- договор заключается на срок не более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (п. 11 ч. 1 ст. 17.1);

- передаваемое имущество является частью или частями помещения или здания, его общая площадь не превышает 20 кв. м и 10% площади соответствующего помещения, здания, права на которые принадлежат лицу, передающему указанное имущество (п. 14 ч. 1 ст. 17.1);

- договор заключается с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе или аукционе (если она соответствует предусмотренным требованиям) либо признанным единственным участником конкурса или аукциона (п. 15 ч. 1 ст. 17.1).

После оформления договора на аренду в обоих случаях проводится мониторинг договора аренды в федеральных органах исполнительной власти. В случае заключения арендных отношений без аукциона можно отследить договор на портале Минобрнауки ИАС «Мониторинг». Договор, заключенный на конкурсной основе, можно отследить на межведомственном портале ТУ Росимущества в разделе «Модуль Арендодателя».

Итогом государственного кадастрового учета части помещения будут кадастровая выписка и технический план, которые рекомендуется приложить к договору аренды в качестве приложения для устранения всяких сомнений в отношении предмета аренды.

Согласно пункту 1 статьи 654 ГК РФ договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным.

Дальнейший контроль исполнения договора осуществляется вузом. Управление имуществом комплексом осуществляет направление уведомлений, подготовку дополнительных соглашений, работу с арен-

даторами по исполнению условий договора аренды, а бухгалтерия отслеживает поступления по договору аренды, осуществляет сверки платежей и представляет документы бухгалтерской отчетности.

По истечении договора, регламентирующего арендные отношения, заключение договора на новый срок либо расторжение договора аренды, в том числе в судебном порядке, могут быть взысканы задолженности по расторгнутым договорам аренды.

В связи с экономической реорганизацией поменялась и модель поведения вузов. На смену бюджетному финансированию пришло смешанное финансирование, что привело к самостоятельному зарабатыванию денег. Образовательные учреждения вынуждены изучать спрос и продвигать образовательные услуги на рынке, что привело к использованию маркетинговых моделей поведения.

Имидж вуза напрямую зависит от стратегии управления, на которую оказывают влияние как позитивные, так и негативные тенденции развития инфраструктуры образовательной организации. Реализация

программы развития модернизации инфраструктуры будет способствовать повышению качества результатов образовательной и научной деятельности, улучшению материально-технической базы, а также положения вуза на рынке образовательных услуг.

Усиление внимания к проблеме влияния модернизации инфраструктуры вуза на формирование имиджа связано в первую очередь с разработкой универсальной модели развития имиджа вуза в современных экономических условиях.

В результате проведения комплексного анализа сложившейся концепции передачи в аренду имущества, закрепленного на праве оперативного управления или бессрочного пользования, а также находящегося в собственности, можно сделать вывод, что оформление арендных отношений и рациональное использование имущества позволяют не только улучшить рейтинг образовательной организации и систематизировать арендные отношения для эффективного использования инфраструктуры вуза, но и существенно повысить имидж вуза в восприятии целевой аудитории.

Список литературы

1. Конченкова Т. Н., Шанин С. А. Проблемы и механизмы оценки эффективности системы государственного и муниципального управления: теория и практика. – М., 2016.
2. Котлер Ф., Армстронг Г. Основы маркетинга. – 9-е изд. – М., 2003.
3. Фундаментальные и прикладные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации : сборник статей IV Международной научно-практической конференции / под ред. Д. Ю. Гуляева. – Пенза, 2016.

References

1. Konchenkova T. N., Shanin S. A. Problemy i mekhanizmy otsenki effektivnosti sistemy gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya: teoriya i praktika [Problems and Mechanisms of Effective State and Municipal Administration System: Theory and Practice]. Moscow, 2016. (In Russ.).
2. Kotler F., Armstrong G. Osnovy marketinga [Marketing Principles]. 9th edition. Moscow, 2003. (In Russ.).
3. Fundamental'nye i prikladnye nauchnye issledovaniya: aktual'nye voprosy, dostizheniya i innovatsii, sbornik statey IV Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii [Fundamental and Applied Research: Acute Issues, Achievements and Innovation: collection of articles of the 4th International Conference], edited by D. Yu. Gulyaev. Penza, 2016. (In Russ.).