

АРЕНДА ШКОЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА



Галина Лапушинская,
заведующая лабораторией проблем региональной экономики Тверского государственного университета, профессор, доктор экономических наук

Площади в здании школы предоставляются в аренду чаще всего для организации школьного питания, проведения другими организациями различных занятий, спортивно-массовых мероприятий (например, использование зала детско-юношескими спортивными школами и т.п.). Чёткое и грамотное использование школьного имущества как объекта арендных отношений позволяет школе получить дополнительные доходы, существенно снизить затраты на содержание зданий, а в ряде случаев — улучшить их состояние. Вопросы предоставления в аренду школьного имущества, сложные для школьных администраторов, полезно рассматривать на августовских педсоветах.

Здания, сооружения, строения, жилые и нежилые помещения школы — это объекты или муниципальной, или региональной, или федеральной собственности, они переданы школе в оперативное управление. При этом в соответствии с пунктом 11 статьи 39 Закона РФ «Об образовании» школы вправе выступать в качестве арендодателя имущества.

Однако согласно части 1 статьи 607 Гражданского кодекса (ГК) РФ законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. Нормами действующего законодательства образовательному учреждению запрещено сдавать в аренду объекты недвижимости

для распространения и рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе; распространения и рекламы табачных изделий; деятельности политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений); незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности (статья 48 Закона РФ «Об образовании»); использования жилых помещений в общежитиях под офис и другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений; размещения на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д., так как фасад и крыша не могут быть самостоятельными объектами недвижимости; размещения мест пользователей компьютерной техникой в цокольных и подвальных помещениях.

Договор аренды

В качестве одного из основных требований к условиям договора аренды статья 607 ГК РФ называет указание в нём данных, позволяющих определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих существенных данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым. Кроме того, для договора аренды здания или сооружения обязательно согласованное в письменной форме условие о размере арендной платы, при отсутствии которого такой договор считается незаключённым (статья 654 ГК РФ). Согласно статье 609 ГК РФ договор аренды организации должен оформляться в письменной форме независимо от того, кто является её контрагентом: физическое или юридическое лицо.

Договор вступает в силу с момента подписания или с момента, установленного самим договором. В соответствии с пунктом 3 статьи 433, статьями 609 и 651 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества (здания, отдельных помещений в нём, сооружения), заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. В аналогичном порядке регистрируются изменения, вносимые в такой договор, а также прекращение и расторжение договора. Это же касается договоров, заключённых ровно на год.

Считается, что договор аренды заключён на срок не менее года, если его срок определён с первого числа какого-либо месяца текущего года до 30(31) числа предыдущего месяца следующего года. В аналогичном порядке считается заключённым на год договор, который действует, например, с 15 мая 2009 г. по 14 мая 2010 г. (пункт 3 Информационного письма Президиума Верховного Арбитражного Суда (ВАС) РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»).

На практике в большинстве случаев регистрация договора аренды возлагается на аренда-

тора. Однако обязанности по регистрации лежат на обеих сторонах. Так, в пункте 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 г. № 59 указано, что если договор подписан, но вследствие действий одной из сторон не зарегистрирован, то другая сторона может добиться принудительной регистрации договора аренды зданий и сооружений.

Договор аренды нежилых помещений, заключённый на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента, определяемого в соответствии с пунктом 1 статьи 433 ГК РФ.

Школы часто стремятся избежать государственной регистрации договора аренды недвижимости. Один из вариантов решения этой проблемы — заключать договор на срок меньше года. Действительно, согласно статье 651 ГК РФ такой договор регистрировать не надо и он вступает в силу с момента подписания, если самим договором не предусмотрено иное.

Если договор, заключённый на срок менее года, продлевается после окончания его действия на такой же срок, отношения сторон регулируются новым договором аренды, который тоже не подлежит государственной регистрации согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ (пункт 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59).

При этом сдача в аренду государственной или муниципальной школой закреплённых за ней объектов собственности, а также земельных участков осуществляется *без права выкупа с согласия совета школы*.

Получение согласия совета школы как органа управления — *обязательное условие* сдачи в аренду закреплённого за государственным или муниципальным

образовательным учреждением объекта собственности. Отсутствие совета школы, являющегося в соответствии с уставом высшим представительным органом управления, не позволяет школе заключать договор аренды, так как не освобождает от обязанности исполнять требования пункта 11 статьи 39 Закона РФ «Об образовании».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.06.98 г. № 685 «О мерах по обеспечению поступлений в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» (с изменениями от 27.11.2000 № 891, от 23.03.2006 г. № 156) заключение договора аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, должно осуществляться:

- а)** на конкурсной основе (рекомендации по проведению конкурсов на право заключения договоров аренды изложены в Приложении к письму Рособразования от 01.12.2006 г. 16-55-391 ин/02-12 — далее Рекомендации);
- б)** с определением в соответствии с законодательством об оценочной деятельности *стартового размера арендной платы*.

Договор аренды может заключаться без проведения конкурса исключительно в случаях, определённых пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 30.06.98 г. № 685 в редакции от 23.03.2006 №156:

- а)** передача в аренду в соответствии с решениями Президента РФ и Правительства РФ;
- б)** предоставление помещения взамен изымаемого для государственных нужд, а также в связи с реконструкцией или сносом зданий и сооружений по инициативе собственника в период действия договора аренды;
- в)** заключение договора аренды на основании вступившего в законную силу решения суда;
- г)** установление федеральными законами или иными нормативными правовыми актами РФ особого порядка распоряжения объектами недвижимого имущества;

д) передача имущества в аренду собственнику недвижимого имущества, с которым передаваемое имущество неразрывно связано по своим техническим характеристикам, месту нахождения и назначению.

Конкурсы

Рекомендации по проведению конкурсов разработаны на основе распоряжения Мингосимущества России от 28.07.98 г. № 774-р «Об утверждении Положения о проведении торгов на право заключения договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности», которыми, в соответствии с письмом Минэкономразвития России от 23.10.2006 г. № 15605-КА/ДО8, необходимо руководствоваться до утверждения нового порядка заключения договоров.

Кроме того, если государственное или муниципальное учреждение, являющееся объектом социальной инфраструктуры для детей, сдаёт в аренду закреплённые за ним объекты собственности, то, согласно части 4 статьи 13 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребёнка в Российской Федерации», проведению конкурса на право заключения договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей. Форма экспертной оценки определена в Приложении № 2 к приказу Рособразования № 612 от 04.07.2006 г. и представлена в приложении к статье.

Договор аренды не может заключаться, если в результате экспертной оценки установлена возможность ухудшения учебно-воспитательного процесса и безопасности учащихся.

Экспертная оценка и конкурсная документация должны быть согласованы

с собственником имущества (для федерального имущества — Федеральным агентством по образованию), для чего школа вместе с обращением направляет собственнику:

- а) проект экспертной оценки с приложением копий документов технической инвентаризации (поэтажный план и экспликация) с точным указанием помещений, предлагаемых к передаче в аренду;
- б) копию отчёта независимого оценщика о рыночной ставке арендной платы за пользование недвижимым имуществом, планируемым к передаче в аренду;
- в) конкурсную документацию;
- г) копию приказа о создании конкурсной комиссии.

Отчёт о рыночной ставке арендной платы (т.е. стоимости аренды одного квадратного метра объекта недвижимости в год) должен быть выполнен независимым оценщиком не позднее *трёх месяцев* до момента представления собственнику.

Возмещение расходов, связанных с оценкой рыночной стоимости, может быть возложено на победителя конкурса, о чём должно быть указано в извещении о его проведении. Также пунктом 8 раздела 7 Рекомендаций установлено право расширения для школы перечня условий, определяющих специфику его арендных отношений. В качестве возможных дополнительных условий приводятся:

- учебные кабинеты и аудитории предоставляются в аренду только организациям, осуществляющим образовательную деятельность, которая не идёт вразрез с основной деятельностью школы;
- при передаче в аренду аудиторного фонда на почасовую аренду на конкурс может быть выставлено количество квадратных метров, передаваемых в аренду на определённое количество в год, полгода либо иной срок с уведомлением, что конкретное время пользования площадями устанавливается ежемесячно в зависимости от загруженности аудиторий в соответствии с учебным планом;
- при передаче в аренду помещений общественного питания конкурсной документацией

может быть предусмотрено наличие у арендатора оборудования для организации питания студентов или наличие минимального набора блюд по фиксированным ценам;

- в случае проведения конкурса для размещения банкомата может быть предусмотрено беспроцентное проведение расчётов по кредитным картам, на которые перечисляются стипендии студентов и заработная плата сотрудников в соответствии с договором с кредитной организацией.

Конкурсная документация состоит из регламента и извещения о проведении конкурса и формы заявки на участие, перечень документов, представляемых претендентом и необходимых для заключения договора аренды, критерии выбора победителя, информацию об объекте и предмете конкурса и проект договора аренды.

Для проведения конкурса школа формирует конкурсную комиссию, в которую должны войти руководитель школы или его заместитель, юрист, представители учёного или иного совета школы.

Школа может передать полномочия по организации конкурса органу по управлению государственным имуществом или специализированной организации, заключив с ней договор в соответствии с законодательством РФ о размещении заказов для государственных нужд.

Извещение о проведении конкурса должно быть опубликовано в средствах массовой информации организатором конкурса не менее чем за 30 дней до его проведения. Кроме того, информационное сообщение направляется заказным письмом с уведомлением лицу, имеющему, в соответствии со статьёй 621 Гражданского кодекса РФ, преимущественное право на заключение договора аренды.

В конкурсе на право заключения договора аренды не может участвовать физическое лицо, имеющее статус частного предпринимателя, и юридическое лицо, если была несвоевременно подана заявка на участие в конкурсе, на его имущество наложен арест и(или) его экономическая деятельность приостановлена; признанное в установленном порядке банкротом, находящееся в процессе ликвидации или реорганизации, имеющее невыполненные обязательства перед федеральным бюджетом всех уровней.

Общая продолжительность приёма заявок на конкурс должна быть *не менее 30 дней*.

Победителем конкурса признаётся участник конкурса, предложения которого, по мнению конкурсной комиссии, отвечают всем требованиям конкурсной документации и являются *лучшими*, или, при идентичности предложений с другими участниками, — *подавший заявку раньше*.

Если установлено, что не подано ни одной заявки, либо подана только одна заявка, либо из поданных только одна заявка соответствует требованиям, предъявляемым конкурсной комиссией, а остальные заявки отклонены, то конкурсная комиссия вправе либо признать конкурс несостоявшимся и провести новый, либо передать единственному участнику конкурса проект договора в соответствии с ценой, указанной в заявке, но не менее стартовой цены.

Передача конкурсной комиссии протокола и четырёх экземпляров проекта договора — победителю конкурса должна быть осуществлена в течение *10 дней со дня подписания протокола*.

Арендная плата

Проект договора аренды должен содержать срок договора, порядок перерасчёта размера арендной платы, основания для расторжения договора, техническое задание

на проведение неотъемлемых улучшений или капитального ремонта в случае необходимости (а также условие о том, что техническое задание может быть утверждено или изменено дополнительным соглашением к договору), условие о том, что арендодатель не возмещает стоимость неотъемлемых улучшений арендуемого имущества после прекращения договора, порядок и сроки перечисления арендной платы.

Договор аренды может быть только возмездным. Арендная плата устанавливается за всё арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей, если сдаётся в аренду помещение с оборудованием, набор которого может изменяться. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (статья 614 ГК РФ). Если арендная плата договором не определена, договор не считается заключённым, так как в нём не оговорено одно из существенных условий.

Возмездность договора аренды предполагает, что арендная плата должна приносить прибыль арендодателю, поэтому компенсационный характер арендной платы неприемлем. Договор будет считаться незаключённым, если, например, ограничить арендную плату возложением на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг (пункт 12 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (статья 614 ГК РФ).

Договорами аренды недвижимости в подавляющем большинстве случаев предусмотрена компенсация арендатором соответствующей доли расходов арендодателя

теля на коммунальные платежи, телефонную связь и т.п. Оптимально включать такие платежи в состав арендной платы (Письма Минфина России от 03.03.2006 № 03-04-15/52, от 19.09.2006 № 03-06-01-04/175).

Если в договоре аренды указано, что он действует до начала реконструкции сданного в наём объекта недвижимости, такой договор считается заключённым на неопределённый срок и его действие прекращается по правилам статьи 610 ГК РФ. В силу статьи 190 ГК РФ срок может определяться указанием на такое событие, которое должно неизбежно наступить, т.е. не зависит от воли и действий сторон. Если договор заключён на неопределённый срок, то арендодатель (школа) на основании пункта 2 статьи 610 ГК может в любое время отказаться от договора, предупредив арендатора за три месяца.

В соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Экземпляры договора аренды предназначены: по одному из каждой сторон — школе и арендатору, в отделение федерального казначейства, которое осуществляет финансовое сопровождение деятельности школы, и если договор заключается на срок более одного года — в органы Росрегистрации. Договор победитель конкурса должен подписать в течение 10 дней с момента передачи проекта договора.

Одновременно с договором аренды подписываются договоры на компенсацию коммунальных расходов и административное обслуживание. При этом возложение на арендатора расходов по оплате коммунальных услуг не рассматривается как форма арендной платы.

Если арендодатель дал согласие на субаренду и при этом не оговорил её предельного срока, арендатор вправе возобновлять договор субаренды в пределах срока аренды без получения дополнительного разрешения арендодателя.

После заключения договора аренды арендатор не позднее 10 числа отчётного месяца перечисляет арендную плату на лицевой счёт соответствующего территориального органа Федерального агентства по управлению федеральным имуществом, открытый им в органах федерального казначейства.

Сметы

Доходы от сдачи имущества в аренду (субаренду) рассматриваются как неналоговые доходы бюджета и могут не поступать в распоряжение государственных и муниципальных образовательных учреждений. Однако в тех случаях, когда по решению собственника средства от аренды поступают в распоряжение школы, они должны отражаться в отдельной смете доходов и расходов и отдельно учитываться органами казначейства на лицевом счёте по дополнительному бюджетному финансированию.

Школы, сдающие в аренду имущество, находящееся в федеральной, региональной или муниципальной собственности и переданное в их оперативное управление, составляют и представляют на утверждение распорядителю бюджетных средств сметы доходов и расходов по средствам от сдачи в аренду имущества. Распорядитель бюджетных средств доводит до учебных заведений уведомления о лимитах бюджетных обязательств по дополнительному бюджетному финансированию за счёт арендных платежей. Однако в определённые моменты средства от сдачи в аренду имущества не возвращаются в школы в виде дополнительного финансирования, а зачисляются в бюджет соответствующего уровня (в зависимости от того, чьё имущество).

При составлении сметы данного вида в обязательном порядке должны быть предусмотрены расходы на оплату

Приложение № 2 к приказу Рособразования № 612

от 4 июля 2006 г.

СОГЛАСОВАНО

Заместитель руководителя

Федерального агентства по образованию

_____/_____
« ____ » _____ 200__ г.

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА

последствий договора аренды для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей

Экспертная комиссия образовательного учреждения в составе:

председателя комиссии — руководителя или заместителя руководителя образовательного учреждения

членов комиссии: секретаря комиссии

представителей общественных организаций сотрудников и (или) студентов образовательного учреждения

юриста

в соответствии с п. 4 ст. 13 Федерального закона «Об основных гарантиях прав ребёнка в РФ» от 24.07.1998 № 124-ФЗ составила настоящее заключение об оценке последствий сдачи в аренду помещений, находящихся в оперативном управлении _____ (наименование образовательного учреждения), для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей.

Объект аренды: здания, сооружения, помещения: учебные, учебно-производственные, нежилые помещения в общежитиях, спортивные и др., с точным указанием назначения объекта недвижимости и адреса согласно документам БТИ.

Балансодержатель: полное наименование образовательного учреждения.

Цель аренды: торговля канцтоварами, ксерокопирование, реализация учебной литературы, организация учебного процесса, общественного питания и другие цели.

Срок договора аренды: с « ____ » _____ 200__ г. по « ____ » _____ 200__ г.

Время использования объекта: круглосуточное (почасовое с указанием конкретного времени использования, например с 18.00 до 20.00, и количества часов в день, неделю или месяц).

По результатам оценки комиссия установила: деятельность арендатора не будет оказывать отрицательного влияния на учебно-воспитательный процесс и безопасность учащихся.

Вывод: сдача в аренду помещений общей площадью _____ кв.м возможна.

Подписи членов комиссии (с расшифровкой фамилий):

Председатель комиссии: _____

Члены комиссии: _____ МП

коммунальных услуг. Совокупные расходы на коммунальные услуги в сметах доходов и расходов по средствам, поступающим от сдачи в аренду имущества с учётом установленных на текущий финансовый год лимитов бюджетных обязательств по данному направлению расходов и внебюджетных средств, должны обеспечить 100-процентную оплату школой коммунальных услуг.

Однако смета доходов и расходов по аренде утверждается распорядителем бюджетных средств (в роли которого для школы чаще всего выступает территориальный орган образования), поэтому при увеличении поступлений сверх указанных в смете органы казначейства откажут в осуществлении кассового расхода, если смета не будет скорректирована. А это требует дополнительного времени на оформление и часто приводит к задержкам в расходовании средств.

С 1 января 2009 года финансовые операции со средствами аренды отражаются на одном лицевом счёте школы, но в отдельном выделенном его разделе. При этом любой договор аренды, заключаемый учебным заведением, должен ставиться на учёт в органе казначейства, которое обслуживает школу, как отдельное бюджетное обязательство. Обязательства отражаются на лицевом счёте для учёта операций школы как получателя средств бюджета (в разделе: операции со средствами от дополнительного бюджетного финансирования).

Таким образом, договор аренды вне зависимости от их вида и порядка утверждения — это основной документ, на основании которого школьное имущество временно предоставляется другому юридическому или физическому лицу, а следовательно, от качества составления договора и от чёткости выполнения всех требований зависят возможности школы обеспечить себе дополнительное бюджетное финансирование. **НО**