

**ОБЗОР ТРЕБОВАНИЙ К ОФОРМЛЕНИЮ  
ДОКУМЕНТОВ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА БЮДЖЕТНЫМИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫМИ  
УЧРЕЖДЕНИЯМИ, ПОДВЕДОМСТВЕННЫМИ  
МИНОБРНАУКЕ РОССИИ**

**Нечитайло А.А., Чеботарев С.Д., Козлова А.Е.**

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 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[14], а наиболее рентабельным 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 которыми 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 в последнее время было разработано и принято достаточное количество нормативно – правовых актов стимулировавших большую самостоятельность бюджетных учреждений. Как отметил И.В. Двойников, что 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 года по 2010 год 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 об-

служивания 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 являвшийся 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 N 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 с 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 гражданских 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, 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. Изменение 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 заключенный 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:

$T = \text{«этап1»} + \text{«этап2»} + \text{«этап3»} + \text{«этап4»} + \text{«этап5»} + \text{«этап6»} = 2 + 1 + 0,3 + 2,5 + 1,3 + 2,5 = 9,6$  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» [6] с 1 января 2011 года установлено, решение о передаче в аренду принимается органом, осуществляющим функций и полномочий 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 не поступления соответствующей информации в течение 30 рабочих дней со дня направления проекта решения, органом, осуществляющим функций и полномочий учредителя, решение считается согласованным.

Формально в процедуре согласования приведенной в статье выше изменился, только один этап – первый, который стал «двухступенчатым» (см. схему №2):

Во-первых, проведение экспертной оценки последствий заключения договора аренды, для обеспечения образования, воспитания, развития, отдыха, оздоровления детей, оказания им меди-

цинской, лечебно-профилактической помощи, социальной защиты и социального обслуживания детей.

Во-вторых, принятие решения по согласованию сделок с федеральным недвижимым имуществом, закрепленным за подведомственными министерству организации, 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 оценке вызывает сомнения два момента: решение 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), то 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 арендаторов, работающих 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 подавляющая 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 не понятна, 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 документу 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:

$T = \text{«этап1»} + \text{«этап2»} + \text{«этап3»} + \text{«этап4»} + \text{«этап5»} + \text{«этап6»} + \text{«этап7»} = 2 + 1 + 2 + 0,3 + 2,5 + 1,3 + 2,5 = 11,6 \text{ мес.}$  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 требования соблюдались министерством недвижимого имущества в аренду 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 комплекте документов решение 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 недвижимого 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)\*;

4) 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)\*;

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

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

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;

- Необходимость предоставления, поэтажный план, экспликация так как это составные части технического паспорта на объект недвижимости и отдельно органом технической инвентаризации на 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 «этап0» ) за счет необходимости новой технической инвентаризации, а также проведения внутренних процедур: рассмотрение вопроса на заседаниях комиссий, вынесение на заседание коллегиального органа и т.д.

$T = \text{«этап0»} + \text{«этап1»} + \text{«этап2»} + \text{«этап3»} + \text{«этап4»} + \text{«этап5»} = 3 + 3,5 + 0,3 + 2,5 + 1 + 2,5 = 11,8 \text{ мес.}$ , однако предварительные за-

траты 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 и возможностью более гибкой ценовой политикой при расчете арендной платы.

В чем причина такого 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 образовательных учреждений 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 и таким образом практически данную деятельность прекращает бюрократическими процедурами, не внося изменений в действующее законодательство.

Таким образом, предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетного образовательного учреждения необходимы существенные временные и денежные затраты, что делает эту ра-

боту 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 мало эффективны. 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.

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

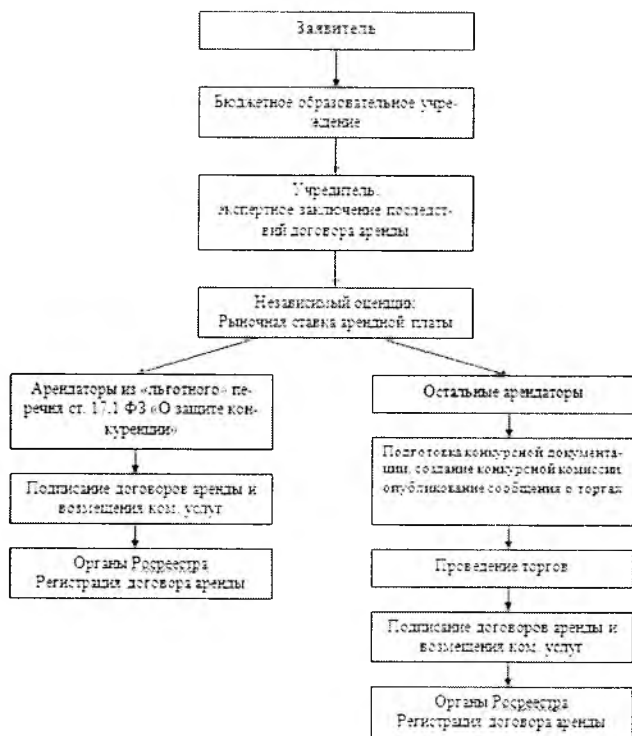


Схема № 2. Предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений высшей школы (после 15.02.2011 г.).

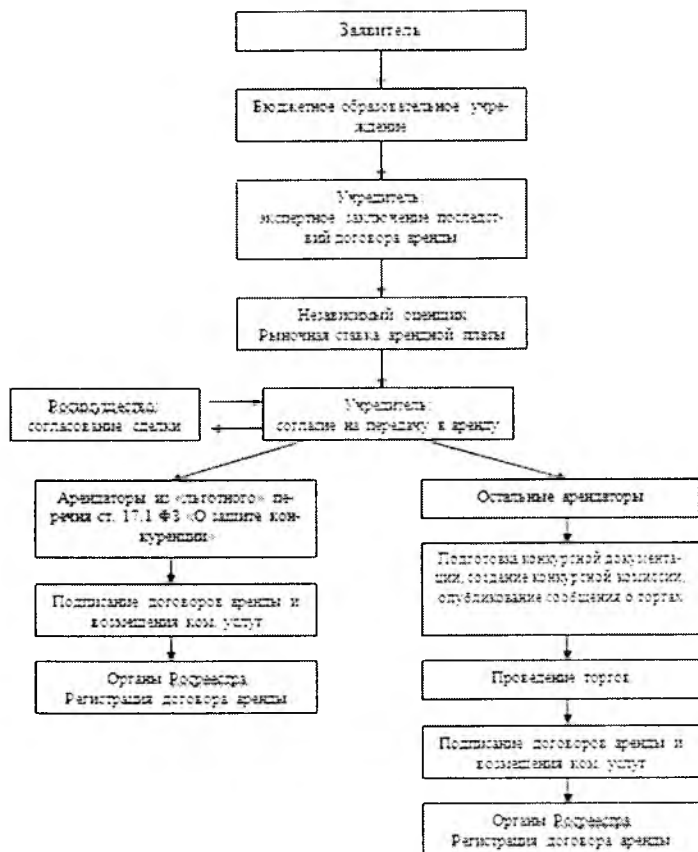
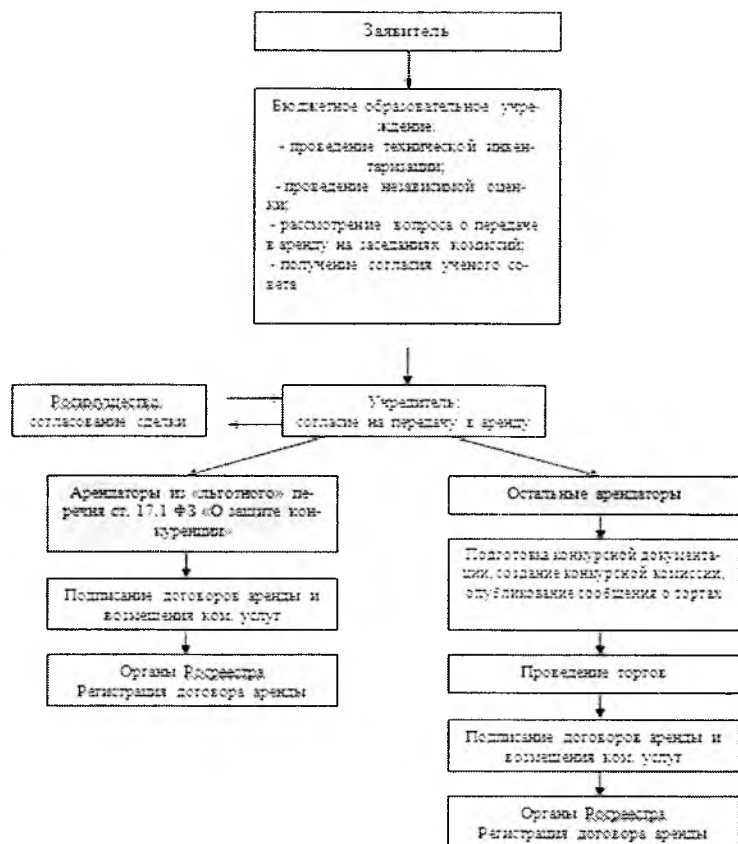


Схема № 3. Предоставление в аренду недвижимого имущества бюджетных образовательных учреждений высшей школы (после 30.05.2012 г.).



## Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – 05 дек. – Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 22.08.1996 г. № 125-ФЗ (в ред. от 13.02.2009) «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 35. – 26 авг. – Ст. 4135.
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
4. Федеральный закон от 24.07. 1998 г. № 124–ФЗ (в ред. от 24.07.2009) «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 31. – 03 авг. – Ст. 3802.
5. Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135–ФЗ (в ред. от 08.11.2008) «О защите конкуренции» // Собрание законодательства РФ, – 2006. – № 31(ч.1). – 31 июля. – Ст. 3434.
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения» // Собрание законодательства РФ, – 2010. – № 31. – 2 августа. – Ст. 4236.
7. Приказ Федерального агентства по образованию от 22.12.2008 г. № 1966 «Официальные документы в образовании», январь 2009, № 2;
8. Приказ Федеральной антимонопольной службы Российской Федерации от 10.02.2010 N 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"// Российская газета. – 2010. – № 37. – 24 февраля.
9. Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 04.02.2011 № 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», [http:// mon.gov.ru/](http://mon.gov.ru/);
10. Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 27.10.2011 № 2552 « Об отмене приказа Министерства образования и науки Российской Федерации от 04.02.2011 № 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», <http:// mon.gov.ru/>;
11. Письмо Директора департамента инвестиционного развития и федерального имущества Министерства образования и науки Российской Феде-



рации от 30.05.2012 г. № 15-2812 «О передаче недвижимого имущества в аренду» [http:// mon.gov.ru/](http://mon.gov.ru/);

12. Письмо Директора департамента управления сетью подведомственных организаций Министерства образования и науки Российской Федерации от 11.09.2012 г. № 10-897 «О рассмотрении вопросов по распоряжению федеральным имуществом» <http:// mon.gov.ru/>;

13. Горелова О.И. Оценка эффективности предпринимательской деятельности государственного высшего учебного заведения: Дис. 08.00.05. – Астрахань, 2007.

14. Двойников И.В. Управление государственной собственностью: учебное пособие. -М. : МПСУ ; Воронеж :МОДЭК, 2012. – 184 с.(с.44)

## **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ИНФОРМАЦИОННОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ В ВУЗЕ**

**Депцова Т.Ю.**

Современный этап развития общества предъявляет новые требования к выпускнику вуза. С этим связано стабильное функционирование таких понятий как «информационная среда», «информационная культура», «информационная дидактика». Информационную образовательную среду можно определить как совокупность информационного учебно-методического и технического обеспечения, неразрывно связанную с обучаемыми.

Образование приобретает новое качество благодаря интеграции информационных и коммуникационных технологий в учебный процесс; наличию информационного пространства, включающего информационную инфраструктуру, информационные ресурсы, созданные в целях образования (учебники, учебные пособия, виртуальные тренажеры, справочные материалы); информационной среды (части информационного пространства, включающего информационные объекты, средства коммуникации, способы получения, переработки, создания и использования информации).

Современное содержание учебных дисциплин должно ориентироваться на следующие дидактические принципы. Рассмотрим