

*Л.А.Антропов, проректор по
экономическим и правовым вопросам
Уральская государственная
горно-геологическая академия*

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Экономическая ситуация, при которой учреждения образования не в состоянии содержать свою инфраструктуру, заставляет их сдавать в аренду помещения коммерческим структурам, деятельность которых не соответствует профилю и целям учебной деятельности.

При сдаче в аренду помещений возникает ряд вопросов, касающихся правового обеспечения арендных отношений, на которые постарался ответить автор данной статьи.

В соответствии с Постановлением ВС РФ от 27.12.91 г. №3020-1 имущество, закрепленное на праве оперативного управления за образовательным учреждением, относится к объектам федеральной собственности и его правовое положение должно регулироваться ст.296, п.1, и ст.298, п.1 ГК РФ. Согласно норме ст. 296, п.1, ГК РФ право оперативного управления имуществом включает в себя права владения, пользования и распоряжения имуществом. Указанные в ст.296, п.1, ГК РФ возможности, которыми располагает обладатель права оперативного управления, ограничены. Так нормой ст.298, п.1, ГК РФ учреждение вообще лишается права распоряжения имуществом, закрепленным за ним.

Однако согласно ст.2, п.3 ГК РФ предусматривается, что к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено иными законодательными актами. Отношения между государством и образовательным учреждением основаны на властном подчинении, в связи с чем к имущественным отношениям в области образовательной деятельности должен применяться Закон РФ от 10.07.92 г. № 3266-1 «Об образовании» в редакции ФЗ РФ № 12-ФЗ от 13.01.96 г.

Кроме того согласно ст. 120, п.3, ГК РФ особенности правового положения отдельных видов государственных учреждений определяются иными законодательными актами. Из этого следует, что особенности правового положения государственных высших учебных заведений предусмотрены Законом РФ от 10.07.92 г. № 3266-1 «Об об-

разовании» в редакции ФЗ РФ №12-ФЗ от 13.01.96 г. и Законом РФ от 22.08.96 № 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании», положения которых и должны применяться к деятельности образовательного учреждения.

Постановлением Верховного Совета РФ от 10.07.92 г. № 3267-1 предусмотрено, что с момента введения в действие Закона РФ «Об образовании», который согласно ст.3 названного закона является федеральным, действующие нормативные акты применяются лишь в части, не противоречащей Закону РФ «Об образовании».

В соответствии со ст.43, п.5, ФЗ «Об образовании» образовательное учреждение вправе с согласия собственника может использовать закрепленные за ним финансовые средства и иные объекты собственности в осуществляемой им деятельности, связанной с получением дохода.

Согласно нормам ст.125, ГК РФ, в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, от имени собственника имущества могут выступать государственные органы. Как следует из ст. 27, п.6, ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании», полномочия собственника по распоряжению государственным имуществом системы высшего и послевузовского профессионального образования закрепляются за федеральным (центральным) органом управления высшим профессиональным образованием (Минобразования РФ).

Согласие собственника в части осуществления приносящей доход деятельности, в том числе сдачи в аренду имущества, выражается в утверждении Устава высшего образовательного учреждения.

Правовыми нормами ст. 39, п.11, ФЗ «Об образовании» и ст.27, п.4, ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» регламентируется право образовательного учреждения выступать в качестве арендодателя имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления. Сдача в аренду образовательным учреждением закрепленных за ним объектов собственности осуществляется без права выкупа с согласия Ученого совета образовательного учреждения

по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе.

Согласие Ученого совета образовательного учреждения в части осуществления приносящей доход деятельности, в том числе сдачи в аренду имущества академии, выражается в ежегодно утверждаемом списке арендаторов.

Постановлением Правительства РФ от 30.06.98 г. № 685 регламентируется порядок заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, кроме случаев, когда федеральными законами или иными нормативными актами установлен особый порядок распоряжения объектами недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 26, п.1, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.11.97 г. № 1378 до создания в субъектах РФ учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его полномочия по соблюдению правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним были возложены на органы Мингосимущества РФ.

В соответствии с Указом Президента РФ от 11.12.97 г. № 1278 «О мерах по оздоровлению государственных финансов», Распоряжением Правительства РФ от 29.12.97 г. № 1839-р и письмом Минобразования РФ от 27.02.98 г. № 01-50-95/32-05 ежегодно проводится инвентаризация зданий и помещений, закрепленных и используемых высшими образовательными учреждениями, в том числе сдаваемых в аренду. Данные, полученные в процессе инвентаризации объектов федеральной собственности, в том числе сдаваемых в аренду, направляются в Мингосимущество РФ и Минобразования РФ для последующей регистрации и проверки использования вышеупомянутых объектов федеральной собственности. В соответствии с приказом Минобразования РФ от 27.02.98 г. № 545 введена ежеквартальная отчетность образовательных учреждений об использовании служебных зданий и помещений, закрепленных за образовательным учреждением на праве оперативного управления, а также о поступлении и использовании средств, направляемых на содержание, ремонт и коммунальное обслуживание соответствующих зданий и помещений.

Суммы, полученные от сдачи в аренду имущества, полностью направляются на возмещение зат-

рат по обеспечению образовательного процесса, его развитие и совершенствование. В частности, данные суммы могут быть израсходованы на проведение ремонтно-строительных работ, оплату коммунальных платежей, приобретение оборудования и расходных материалов для учебного процесса.

На сегодняшний день все поступления от сдачи в аренду имущества учреждения образования реинвестируются на поддержание образовательной деятельности. Анализ использования доходов от данной деятельности показывает, что в нынешних условиях отсутствия бюджетного финансирования на «прочие расходы», заработанные средства в основном направляются на восстановление материально-технической базы высшей школы.

На сегодняшний день в вопросах арендных отношений существуют проблемы, решение которых не может быть найдено на уровне одного взятого учебного заведения. Так, например, статьей 30 ФЗ РФ от 22.02.99 г. № 36-ФЗ «О федеральном бюджете» регламентируются направления расходования средств, полученных от сдачи в аренду имущества образовательных учреждений. Указанная норма ФЗ РФ от 22.02.99 г. №36-ФЗ противоречит ст.28, п.4 ФЗ РФ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» и ст. 42, п.5 ФЗ РФ «Об образовании» устанавливающих самостоятельность в определении направлений и порядке использования средств, полученных учебным заведением за счет бюджета и иных источников, не запрещенных законодательством РФ, в том числе средств, направленных на оплату труда и материальное стимулирование работников.

Налоговые льготы для учебных заведений в настоящее время существуют только в части их бюджетной деятельности, а внебюджетная приравнивается к предпринимательской с вытекающими последствиями. Однако, признаками, позволяющими характеризовать деятельность учебного заведения как непредпринимательскую, являются:

- ♦ наличие данного вида деятельности в Уставе;
- ♦ реализация только собственных работ и услуг;
- ♦ реинвестирование дохода от этой деятельности на нужды образовательного процесса.

Таким образом, в условиях резкого дефицита бюджетного финансирования когда, учебным заведениям приходится самостоятельно содержать свою инфраструктуру, вузы вынуждены сами зарабатывать средства, идущие на обеспечение учебного процесса, при этом по своим результатам это непредпринимательская деятельность, и неправильное толкование нормативных актов приводит к тому, что вузы лишаются самостоятельности в выборе направлений и порядка расходования внебюджетных средств.