

НАШИ ПУБЛИКАЦИИ

*А.В.Шагал, начальник Управления
развития рынка недвижимости
Министерства по управлению
государственным имуществом
Свердловской области*

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, ЗАКРЕПЛЕННЫМ В ОПЕРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ ЗА ВЫСШИМИ УЧЕБНЫМИ ЗАВЕДЕНИЯМИ

*(Позиция Министерства по управлению государственным имуществом
Свердловской области)*

Уже в течение 7 лет органы управления государственным имуществом — структуры Министерства по управлению государственным имуществом Российской Федерации — занимаются проблемами управления государственными объектами недвижимости. Сразу отметим, что речь идет о нежилом фонде.

К помещениям, титульными владельцами которых являются высшие учебные заведения, отношение всегда было особым. Ни для кого не секрет, в каких тяжелых финансовых условиях приходится осуществлять свою деятельность ВУЗам. В данной статье не будет делаться экскурс в историю взаимоотношений высших учебных заведений и сегодняшнего Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области. Более актуальным, как мне кажется, сегодня является выработка совместных решений тех проблем, которые существуют в настоящее время. Поэтому необходимо воспользоваться возможностью через данное печатное издание донести до руководителей высших учебных заведений позицию Министерства.

1998-1999 годы являются переломными в работе структур Мингосимущества России по отношению к недвижимому имуществу. После окончания программы тотальной приватизации во главу угла встали проблемы эффективного управления государственным имуществом. Прежде всего активно начались работы по инвентаризации всего, в том числе недвижимого, государственного имущества. Второй шаг, который будет сделан и

находится в стадии отработки — это строгий и полный учет всех средств, поступающих от использования этого имущества и проведение мероприятий по пополнению государственного бюджета. Указанные задачи могут быть выполнены оперативно только при активном содействии титульных владельцев государственного имущества, каковыми и являются вузы.

На основе первоочередных задач, отмеченных выше, и зиждется подход министерства к проблеме управления государственным имуществом, находящемся в оперативном управлении высших учебных заведений. Естественно, что сегодняшнее положение дел трудно назвать безоблачным. С выходом Закона Российской Федерации «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» № 125 ФЗ, опубликованном 22.08.1996 года многие образовательные учреждения, деятельность которых регламентируется этим законом, открыто начали предоставлять свои помещения сторонним организациям. До недавнего времени Министерство не уделяло регламентации этого вопроса должного внимания в силу нескольких причин. Наиболее весомые из них — это вышеуказанный закон, который хоть в какой-то мере делает вузы самостоятельными в вопросах использования закрепленного за ними имущества и, как уже говорилось, тяжелое финансовое положение, в котором находятся эти учреждения. В своих действиях Министерство старается как можно аккуратней подходить к упорядочению имущественных отношений.

Предмет определен, экономическая и общественная ситуация сегодняшнего дня обрисована, приступим к обсуждению конкретных вопросов.

Статья 27, указанного выше «Закона о высшем и послевузовском профессиональном образовании», появилась, как мне кажется, в результате имевших место негативных последствий процесса приватизации, когда из лона государства могло уйти и имущество, используемое высшими учебными заведениями. В пункте 7 статьи 27 закона прямо указан запрет на приватизацию, причем не только имущества, закрепленного за учреждениями высшей школы на праве оперативного управления, но и находящегося в «во владении, пользовании и (или) распоряжении». То есть наложен запрет на приватизацию имущества, используемого системой высшей школы на правах аренды, безвозмездного пользования и т.д. Далее пункт 7 говорит о «незыблемости» и сохранения всей организованной системы высшей школы: «...другие предприятия, учреждения и организации, действующие в системе высшего и послевузовского профессионального образования, приватизации (разгосударствлению) не подлежат.» Итак пункт 7 статьи 27 Закона придал особый статус имуществу и предприятиям, учреждениям, участвующим в процессе деятельности высшей школы. Имущество и юридические лица, отвечающие критериям, указанным в данном пункте являются единой системой и остаются в государственной собственности Российской Федерации.

На сегодняшний день наиболее проблемной является ситуация, сложившаяся в области управления и использования недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении у учреждений системы высшего образования. Пункт 4 Статьи 27 Закона «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» и пункт 3 статьи 125 Гражданского Кодекса Российской Федерации дает право высшим учебным заведениям выступать Арендодателями по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении у данных учреждений. В связи с этим Министерство по управлению государственным имуществом ни в коем случае не собирается диктовать ВУЗам, какое имущество, на какой срок и кому предоставлять в аренду, то есть препятствовать в реализации своих прав. Но, в то же время, у Министерства, как и у других структурных подразделений Мингосимущества Российской Федерации есть свои государственные задачи и обязанности. Так же как у высших учебных заведений первоочередной и главной обязанностью являет-

ся осуществление обучения и должной подготовки специалистов в соответствии с требованиями высшей школы, так и у соответствующих структур по управлению государственным имуществом приоритетной обязанностью является учет всего государственного имущества и контроль за его использованием (в том числе контроль и учет и за поступлением доходов от его использования). Пункт 5 Постановления Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 года за № 3 говорит:

«5. Установить, что договоры на передачу в аренду или в безвозмездное пользование находящихся в федеральной собственности административных зданий, строений и нежилых помещений, заключаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации организациями, за которыми эти объекты закреплены в установленном порядке, подлежат обязательному учету в реестре договоров Министерства государственного имущества Российской Федерации.

Порядок учета таких договоров и осуществление контроля за их исполнением определяется Министерством по управлению государственным имуществом Российской Федерации.»

Пункт второй этого же постановления поручает Министерству по управлению государственным имуществом «разработать и утвердить порядок оформления передачи зданий, сооружений и нежилых помещений в аренду и в безвозмездное пользование».

Выполняя поручение Правительства Российской Федерации, Министерство по управлению государственным имуществом Российской Федерации 23 марта 1998 года издает распоряжение № 252-р, которое утверждает «Положение о порядке оформления закрепления административных зданий, сооружений и нежилых помещений, находящихся в федеральной собственности, передаче их в аренду и безвозмездное пользование.» Подпункт 4.2.7. пункта 4.2. «Порядок оформления договорных отношений» указанного Распоряжения гласит: «Организации, которым действующим законодательством Российской Федерации предоставлено право самостоятельно распоряжаться принадлежащим им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления федеральным недвижимым имуществом, а также самостоятельно получать арендную плату, выступают Арендодателями.

Такие организации обязаны представлять в Мингосимущество России или его территориальные органы копию договора аренды для учета и

контроля, а также ежеквартально представлять отчет о порядке использования денежных средств, полученных по таким договорам.

В случае нарушения перечисленных требований, указанные организации привлекаются к ответственности в порядке, установленном действующим законодательством».

Из всего вышесказанного, можно сделать несколько выводов. Государственное недвижимое имущество, находящееся в оперативном управлении у учреждений высшей школы, сдается в аренду высшими учебными заведениями самостоятельно, но каждый договор аренды должен быть учтен Министерством по управлению государственным имуществом Российской Федерации или его территориальными органами, в порядке определенном Распоряжением Мингосимущества России от 23 марта 1998 года № 252-р. Арендная плата, в соответствии с тем же распоряжением «рассчитывается в соответствии с методикой, утверждаемой Мингосимуществом России».

Таким образом, высшие учебные заведения обязаны предоставлять в территориальный орган Мингосимущества Российской Федерации всю информацию о движении государственного имущества, находящегося в оперативном управлении, с учетом полного объема всех денежных средств, поступающих от использования указанного имущества. Ни на что большее структуры по управлению государственным имуществом не претендуют.

В этих рамках и предстоит совместно работать, избегая всевозможные конфликтные ситуации. Я думаю, что ни у кого не возникает претензий к тому, что государство, как и любой собственник, обязано контролировать все движения своего имущества и отслеживать все поступления от его использования.

Что касается методики определения арендной платы, то она регламентирована Распоряжениями Министерства по управлению государственным имуществом Российской Федерации от 30 апреля 1998 года № 396-р и от 14 мая 1999 года за № 671-р и Распоряжениями Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области от 25 сентября 1998 года за № 346, от 1 декабря 1998 года № 450, 22 декабря 1998 года № 516, 2 февраля 1999 года № 79. Данную методику можно получить в Министерстве по управлению государственным имуществом Свердловской области, там же можно получить и все необходимые консультации.

Необходимо остановиться и еще на одном

вопросе. В части 2 статьи 298 Гражданского Кодекса Российской Федерации сказано: «Если в соответствии с учредительными документами учреждению предоставлено право осуществлять приносящую доходы деятельность, доходы полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение учреждения и учитываются на отдельном балансе.» Исходя из этого, на первый взгляд кажется, что доходы, полученные от предоставления в арендное пользование, находящегося на праве оперативного управления недвижимого имущества, учитываются учреждениями высшей школы в соответствии с этой статьей. Но статья 30 Федерального закона от 22 февраля 1999 года № 36-ФЗ (опубликованного в «Российской газете» от 25 февраля 1999 года № 36) «О Федеральном бюджете на 1999 год» прямо относит эти доходы к источнику дополнительного бюджетного финансирования: «Установить, что в 1999 году доходы от сдачи в аренду имущества ..., образовательных учреждений ..., в полном объеме учитываются в доходах федерального бюджета и отражаются по смете доходов и расходов указанных организаций. При этом поступления доходов полностью используются указанными организациями и учреждениями в качестве дополнительного источника бюджетного финансирования, содержания и развития материально-технической базы сверх сумм, установленных ст. 24 настоящего Закона, и проводятся через лицевые счета главного управления федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации».

Процедуру прохождения денежных средств, полученных вузами, в качестве доходов от предоставления в пользование государственного недвижимого имущества, титульными владельцами которого они являются через лицевые счета казначейства необходимо, естественно, решать с управлением Федерального казначейства по Свердловской области. В Министерство по управлению государственным имуществом необходимо направлять копии заключенных договоров аренды (или договоров, по своему существу, являющихся договорами аренды). Арендная плата по указанным договорам, как уже говорилось выше, должна быть рассчитана в соответствии с методикой, утвержденной Министерством по управлению государственным имуществом Российской Федерации и его территориальным органом. При этом в договорах должны быть указаны лицевые счета, на которые арендатор

обязан перечислять арендные платежи, с предоставлением копий платежных документов в Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области.

В заключении хотелось бы отметить, что сегодня уже существует довольно обширная практика взаимодействия Министерства и высших учебных заведений. Причем Министерством предоставляется полная свобода выбора. Существуют договоры, в которых арендодателями высту-

пают вузы, существуют договоры, в которых арендодателями выступает и Министерство (исключительно по согласию титульного владельца). Я надеюсь, что мне удалось показать, что во взаимодействии учреждений высшей школы и Министерства, нет сложных проблем, учитывая уже имеющийся опыт. Необходимо только снять все имеющиеся вопросы и, помогая друг другу, выполнять, возложенные государством на каждую организацию, задачи.
