



УКД 336.49:378

© Г. И. Алькина, В. А. Герба, 2010

## **ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ УСЛУГИ ПО ПЕРЕДАЧЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫМИ УЧРЕЖДЕНИЯМИ В АРЕНДУ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА**

*Алькина Г. И.* – канд. экон. наук, доц. кафедры «Финансы, кредит и бухгалтерский учет», тел.: (4212) 37-52-27; *Герба В. А.* – преп. кафедры «Экономическая кибернетика», тел.: (4212) 22-44-17 (ТОГУ)

Передача в аренду государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными образовательными учреждениями как процесс оказания государственной услуги осуществляется с целью обеспечения более эффективной деятельности учреждений, ради которой они созданы, а также рационального использования государственного имущества.

Leasing of state property secured by general operational management in state educational institutions as a process of rendering of state services is carried out for the purpose of ensuring more effective activity of educational institutions as well as more efficient use of state property.

*Ключевые слова:* аренда, имущество, государственная услуга, договор, результат, образовательные учреждения, бухгалтерский учет, закупки, ремонт.

В соответствии с нормативно - правовыми актами субъектов Российской Федерации предоставление государственного имущества в аренду является государственной услугой.

Особенность нормативного регулирования государственных услуг состоит в том, что административный регламент рассматривается как основное средство закрепления административных процедур, т. е. действий, совершаемых в ходе оказания государственных услуг [8].

Административные регламенты субъектов Российской Федерации исполнения государственной услуги по предоставлению государственного имущества в аренду разработаны в целях повышения качества исполнения и доступности результатов исполнения услуги по передаче государственного имущества в аренду. Создание комфортных условий для потребителей результатов исполнения государственной услуги определяется сроками и последовательностью действий (административных процедур) по предоставле-



нию государственного имущества в аренду [8].

В соответствии с законодательством РФ доходы от аренды являются дополнительным источником финансирования бюджетных учреждений. Однако получение дохода, а значит дополнительного финансирования, это результат, которому предшествует огромная работа по заключению договора и обеспечению поступлений денежных средств в бюджет. Таким образом, в процессе сдачи имущества в аренду необходимо учесть требования положений административных регламентов, которые необходимо использовать при предоставлении услуги по передаче государственного имущества в аренду и проведению определенных работ по ремонту арендованного имущества.

После внесения изменений в постановление Правительства РФ от 30.06.1998 № 685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» заключение договора аренды недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности, осуществляется на конкурсной основе, т. е. посредством торгов. В отношении федерального имущества – это императивная (категорическая) норма – норма, которая имеет принудительный характер и действует на участников правоотношений независимо от их воли. В отношении государственного имущества субъектов РФ и муниципального имущества подобного однозначно сказать нельзя, поскольку в гражданском законодательстве отсутствует требование о заключении договора аренды указанного имущества исключительно на торгах. Гражданский кодекс право распоряжения государственным и муниципальным имуществом, в том числе закрепленным в оперативное управление за бюджетными учреждениями, условие о конкурсе не ограничивает. Передача в аренду объектов нежилого фонда осуществляется по результатам проведения аукционов и конкурсов [1].

Кроме того, об обязанности проводить конкурс или аукцион на право заключения договоров аренды и безвозмездного пользования в отношении государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за бюджетными учреждениями, которым они могут распоряжаться только с согласия собственника. В п. 3 ст. 17.1 федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» говорится что:

1) предоставление указанных прав на основании международных договоров Российской Федерации (в том числе межправительственных соглашений), федеральных законов, устанавливающих иной порядок распоряжения этим имуществом, актов Президента РФ, решений Правительства РФ, решений суда, вступивших в законную силу;

2) передача религиозным организациям в безвозмездное пользование культовых зданий и сооружений и иного имущества религиозного назначения;

3) предоставление указанных прав на это имущество государственным органам, органам местного самоуправления, а также государственным внебюджетным фондам, ЦБ РФ;



4) предоставление указанных прав на срок не более чем 30 календарных дней (предоставление указанных прав одному лицу на совокупный срок более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев без проведения конкурсов или аукционов запрещается).

В соответствии с п. 4 ст. 17.1 федерального закона №135-ФЗ порядок проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды и безвозмездного пользования государственным имуществом, как государственной услуги, и перечень случаев заключения указанных договоров путем проведения торгов в форме конкурса и аукциона устанавливаются Правительством РФ, но он по настоящее время не утвержден.

Заключение договора аренды государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за бюджетными учреждениями, аналогично порядку проведения конкурса на право заключения концессионного соглашения, определенному гл. 3 федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях». При применении данного закона положения о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения придется адаптировать к проведению конкурса на заключение договора аренды, т. е. там, где в федеральном законе № 115-ФЗ говорится о конциденте, следует иметь в виду арендодателя собственника имущества, требования к концессионеру воспринимать как требования к арендатору, а само концессионное соглашение рассматривать как договор о сдаче имущества в аренду.

Согласно ст. 21 федерального закона № 115-ФЗ конкурс на право заключения концессионного соглашения (а в нашем случае – на право заключения договора аренды) может быть открытым (заявки на участие в конкурсе могут представлять любые лица) или закрытым (заявки на участие в конкурсе могут представлять лица, которым направлены приглашения принять участие в таком конкурсе в соответствии с решением о предоставлении имущества в аренду).

При проведении открытого конкурса сведения и протоколы конкурсной комиссии подлежат размещению на официальном сайте арендодателя в сети Интернет. В случае, если у муниципального образования нет официального сайта в сети Интернет, сведения размещаются на официальном сайте субъекта РФ, в границах которого расположено муниципальное образование. Размещение осуществляется без взимания платы с муниципального образования.

Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» не содержит положений о проведении аукциона на право заключения договора аренды государственного (муниципального) имущества. Нормы ст. 15, 16, 18 указанного закона, в которых речь идет о продаже государственного или муниципального имущества на аукционе, вполне применимы к продаже права на заключение договора аренды. Поэтому предлагаем рассмотреть положения этих статей с точки зрения применения их при проведении аукциона на право заключения договора аренды. При этом, в роли покупателей будут выступать арендаторы, а словосочетание «продажа государственного и муниципального имущества» будем



читать как «продажа права на аренду государственного и муниципального имущества».

Прежде всего, следует сказать, что информационное сообщение о продаже права на аренду государственного или муниципального имущества должно быть опубликовано в СМИ, определенных Правительством РФ, федеральным органом исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. Указанное сообщение должно быть опубликовано не менее чем за 30 дней до дня продажи права аренды. В информационном сообщении указываются следующие сведения: наименование имущества и иные данные, позволяющие его индивидуализировать (характеристика имущества); начальная цена; форма подачи предложений о цене; условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов; порядок, место, даты начала и окончания подачи заявок (предложений); исчерпывающий перечень представляемых арендаторами документов и требования к их оформлению; срок заключения договора аренды имущества; порядок ознакомления арендаторов с иной информацией, в том числе с актом инвентаризации, условиями договора аренды имущества; ограничения участия отдельных категорий физических и юридических лиц; иные указанные в федеральном законе № 178-ФЗ сведения, а также сведения, перечень которых устанавливается соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления; порядок определения победителей; размер, срок и порядок внесения задатка, необходимые реквизиты счетов; место и срок подведения итогов.

Претенденты (арендаторы) представляют следующие документы: заявку; нотариально заверенные копии учредительных документов; решение в письменной форме соответствующего органа управления о приобретении права на аренду имущества (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент); сведения о доле Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования в уставном капитале юридического лица; иные документы, требование к представлению которых может быть установлено федеральным законом; опись представленных документов.

Заявки на участие в аукционе принимаются в течение 25 дней.

Для сдачи в аренду на аукцион выставляется государственное или муниципальное имущество в случае, если его арендаторы не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право на заключение договора аренды принадлежит арендатору, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое право.

Аукцион является открытым по составу участников. Форма подачи предложений о цене может быть как открытая (предложения о цене заявляются открыто в ходе проведения торгов), так и закрытая (предложения о цене подаются в запечатанных конвертах).



При закрытой форме подачи предложений в случае равенства двух и более предложений о цене победителем признается тот участник, чья заявка была подана раньше других.

При открытой форме подачи предложений в информационном сообщении указывается величина повышения начальной цены («шаг аукциона»).

Для участия в аукционе устанавливается задаток в размере 20 % начальной цены, указанной в информационном сообщении.

При закрытой форме подачи предложений о цене они подаются в день подведения итогов аукциона. По желанию претендента запечатанный конверт с предложением о цене может быть подан при подаче заявки.

Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям: представленные документы не подтверждают право претендента быть арендатором в соответствии с законодательством РФ; представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении, или оформление документов не соответствует законодательству РФ; заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий (в соответствии с п. 1 ст. 16 федерального закона № 178-ФЗ в случае подачи заявки представителем претендента предъявляется надлежащим образом оформленная доверенность); не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

До признания претендента участником аукциона он имеет право отозвать зарегистрированную заявку, уведомляя комиссию в письменной форме. В случае отзыва заявки до даты окончания приема заявок задаток подлежит возврату в срок не позднее, чем 5 дней со дня поступления уведомления об отзыве. В случае отзыва заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона, т. е. в течение 5 дней с даты, подведения итогов аукциона.

Уведомление о победе на аукционе выдается победителю или его полномочному представителю под расписку или высылается ему по почте заказным письмом в течение 5 дней с даты, подведения итогов аукциона. Договор с победителем аукциона заключается в течение 5 дней с даты подведения итогов [2].

При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора аренды имущества задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора.

Учреждениям образования также следует иметь в виду, что заключению договора аренды государственного имущества должна предшествовать экспертная оценка последствий такого договора для обеспечения образования, воспитания, развития, социальной защиты и социального обслуживания детей. Приказом Рособразования от 04.07.2006 №612 утверждено Положение о порядке согласования экспертной оценки последствий передачи в аренду объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности и закре-



пленных на праве оперативного управления за образовательными учреждениями.

В целях согласования экспертной оценки учреждение должно представить в Рособразование следующие документы:

1. Сопроводительное письмо с приведением в табличной форме следующих данных:

Заведения	Общая площадь помещений, закрепленных за образовательным учреждением, м <sup>2</sup>	Площади помещений, переданных в аренду по заключенным договорам, м <sup>2</sup>	Площади помещений, планируемых к передаче в аренду, м <sup>2</sup>
Учебные			
Социального назначения			
Прочие			
Приведенный контингент обучающихся, чел.			

2. Проект экспертной оценки в трех экземплярах на одной странице.

3. Копии правоустанавливающих документов на объекты федерального недвижимого имущества, планируемого к передаче в аренду (в случае передачи помещений в аренду на срок свыше одного года).

4. Копию выписки из реестра федерального имущества.

5. Документы технического учета (БТИ) (поэтажный план) с точным указанием помещений, предлагаемых образовательным учреждением к передаче в аренду.

По результатам рассмотрения представленных образовательным учреждением документов Рособразование вправе принять одно из следующих решений: о согласовании экспертной оценки (направляется согласованная экспертная оценка образовательному учреждению); об отказе в согласовании экспертной оценки.

Нормами действующего законодательства запрещено сдавать в аренду объекты недвижимости образовательных учреждений для целей распространения и рекламы алкогольной и табачной продукции, осуществления деятельности политических, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений). Кроме того, запрещается использование жилых помещений в общежитиях под офис и на другие цели, не относящиеся к прямому назначению этих помещений, а также передача в аренду фасада и крыши зданий. Нельзя сдавать в аренду помещения для ведения незарегистрированной индивидуальной трудовой педагогической деятельности.

Передача имущества в аренду должна осуществляться на конкурсной основе с определением в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности стартового размера арендной платы, исчисляемого на основа-



нии отчета об оценке объекта. Это означает, что до заключения договора об аренде имущества необходимо проведение оценки передаваемого имущества независимым оценщиком. При этом должна быть проведена экспертиза отчета об оценке.

В письме от 22.12.2008 №16-2093/02-06 Рособразование, ссылаясь на Постановление Пленума ВАС РФ, указало, что распоряжение имуществом путем передачи его в арендное пользование осуществляется с согласия собственника. В соответствии с п. 5.11 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом в целях представления имущественных и иных прав и законных интересов Российской Федерации оценку имущества организует Росимущество. Этот же орган определяет условия договоров о проведении оценки федерального имущества. Таким образом, для проверки соблюдения оценщиком требований законодательства РФ об оценочной деятельности экспертизу отчета об оценке проводит Росимущество или его территориальный орган в соответствии с установленными требованиями.

В договоре аренды предусматриваются условия, возлагающие на его участников обязанности по проведению определенных работ по ремонту арендованных помещений.

Гражданским кодексом определены обязанности сторон договора аренды по содержанию арендованного имущества. Согласно ст. 616 ГК РФ капитальный ремонт переданного в аренду имущества производится за счет средств арендодателя, а текущий – за счет средств арендатора. Данный порядок должен соблюдаться обеими сторонами заключенного договора аренды, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды [1].

Таким образом, если участники договора захотят установить иные условия, отличные от норм ст. 616 ГК РФ, они должны указать их в договоре, т. е. определить ответственность арендодателя и арендатора или разграничить их обязанности по проведению ремонта арендованных помещений как текущего, так и капитального характера.

Отнести ремонтные работы к тому или иному виду можно, воспользовавшись Постановлением Госкомитета Совета Министров СССР по делам строительства № 279. Согласно п. 3.4 и 3.11 этого постановления:

– к текущему ремонту относятся работы по систематическому и своевременному предупреждению износа имущества и поддержанию его в рабочем состоянии;

– к капитальному ремонту имущества относятся работы по восстановлению или замене отдельных его частей, деталей в связи с их физическим износом и разрушением, в том числе по замене их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых объектов.

Рассмотрим на примере, как следует отразить в бухгалтерском учете арендодателя и арендатора расходы на ремонт, если проведение капитального



ремонта является обязанностью арендодателя, а текущего ремонта – арендатора [7].

#### Пример

Между бюджетными учреждениями заключен договор аренды склада. В течение текущего года были заключены договоры с организациями:

– арендодателем – на проведение капитального ремонта, сданного в аренду склада. Стоимость работ по договору составила 118800 руб. (в том числе НДС – 18122 руб.). По окончании ремонта участниками договора подписан акт выполненных работ;

– арендатором – на проведение текущего ремонта склада. Стоимость работ по договору составила 35400 руб. (в том числе НДС – 5400 руб.).

Ремонт проводился арендодателем и арендатором склада за счет средств от деятельности, приносящей доход, освобожденной от обложения НДС (ст. 145 НК РФ). Стоимость склада 200000 руб.

Данные операции будут отражены в бухгалтерском учете следующим образом.

*У арендодателя.*

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма, руб.
Отражены расходы по проведению капитального ремонта на основании акта	210604340 (подстатья 225)	230208730	118800
Произведена оплата оказанных услуг	230208830	220101610	118800

*У арендатора.* Учет арендуемых основных средств у арендатора (бюджетного учреждения) осуществляется на забалансовом счете 01 «Основные средства в пользовании» (п. 263 Инструкции №148н). Аналитический учет ведется в разрезе арендодателей в Карточке количественно-суммового учета материальных ценностей (ф. 0504041) по наименованию, количеству и стоимости каждого объекта. При этом в карточке указывается тот инвентарный номер, под которым этот объект числится у арендодателя [7].

Корреспонденция счетов по учету расходов на проведение ремонтных работ такая же, как и у арендодателя.

Содержание операции	Дебет	Кредит	Сумма, руб.
Принят к учету арендуемый склад	01	-	2000000
Отражены расходы по проведению текущего ремонта	210604340	2 302 08 730	35400
Произведена оплата оказанных услуг	2 30208830	2201 01 610	35400

В том случае, когда проведение всех видов ремонтных работ является обязанностью либо арендодателя, либо арендатора, проводки по учету расхо-



дов на ремонт идентичны рассмотренным выше и отражаются соответственно в учете только у арендодателя или только у арендатора.

Согласно ст. 612 ГК РФ нарушение арендодателем обязанности по проведению капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы, потребовать соразмерного уменьшения арендной платы или расторжения договора и возмещения убытков.

Для зачета арендатором расходов на ремонт нужно зафиксировать факт неотложной необходимости выполнения ремонтных работ или уклонения арендодателя от их проведения. Кроме того, в договоре аренды должно быть предусмотрено, что обязанность по выполнению таких работ возложена на арендодателя.

Если указанные условия не соблюдаются, то арендатор не может требовать зачета расходов на ремонт.

Если возложение законом на арендодателя обязанности производить капитальный ремонт обусловлено его основной обязанностью предоставить арендатору имущество в состоянии, которое позволяет использовать его по назначению, нарушено. Нарушение арендодателем этой обязанности дает арендатору право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы. Если помещение было передано в непригодном для использования состоянии, возложение договором обязанности по капитальному ремонту на арендатора не означает отсутствие у него права на возмещение стоимости произведенных по капитальному ремонту затрат согласно смете расходов.

Исходя из п. 2 ст. 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Таким образом, передача в аренду государственного имущества, закрепленного на праве оперативного управления за государственными образовательными учреждениями как процесса оказания государственной услуги осуществляется на основании договора аренды, заключенного сторонами. Договор не предусматривает обязанность арендатора осуществлять капитальный ремонт имущества, переданного в аренду, подлежит применению положение ст. 616 ГК РФ, согласно которому обязанность производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества возложена на арендодателя.



### Библиографические ссылки

1. *Гражданский кодекс* Российской Федерации // Консультант Плюс.
2. *Федеральный закон* от 28.04.2009 № 68-ФЗ «О внесении изменений в статью 55 федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» // Консультант Плюс.
3. *Федеральный закон* от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» действует в редакции ФЗ от 08.11.2008. № 195-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О защите конкуренции» // Консультант Плюс.
4. *Федеральный закон* от 21.07.2005 №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» // Консультант Плюс.
5. *Федеральный закон* от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Консультант Плюс.
6. *Постановление* Правительства РФ от 30.06.1998 №685 «О мерах по обеспечению поступления в федеральный бюджет доходов от использования федерального имущества» (с изменениями) // Консультант Плюс.
7. *Инструкция* по бюджетному учету № 148 утвержденная Приказом Минфина РФ от 30.12.2008. // Консультант Плюс.
8. *Алькина Г. И., Герба В. А.* Сущность государственных услуг // Вестник Тихоокеанского государственного университета. 2009. № 3(14).