

Общие положения и особенности сдачи в аренду государственного и муниципального имущества

Порядок сдачи имущества образовательной организации в аренду определяется исходя из организационно-правовой формы и формы собственности такой организации. Одновременно с этим, помимо специальных норм существуют и общие нормы для всех образовательных организаций при сдаче ими имущества в аренду.

В соответствии с п. 18 ст. 2 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» образовательная организация создается в форме некоммерческой организации.

В свою очередь, в силу ст. 9, 9.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» некоммерческие организации в зависимости от того, кем они создаются, могут быть соответственно частными, государственными, муниципальными учреждениями. В силу ч. 2 ст. 9.1 указанного федерального закона типами государственных, муниципальных учреждений признаются автономные, бюджетные и казенные.

Согласно ст. 120 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) учреждением признается некоммерческая организация, созданная собственником для осуществления управленческих, социально-культурных или иных функций некоммерческого характера. Учредитель является собственником имущества созданного им учреждения. На имущество, закрепленное собственником за учреждением и приобретенное учреждением по иным основаниям, оно приобретает право оперативного управления в соответствии с ГК РФ.

В соответствии со статьей 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 1 ст. 296 ГК РФ учреждение, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления, владеет, пользуется этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Статья 298 ГК РФ содержит нормы, определяющие особенности распоряжения имуществом учреждения в зависимости от вида собственника, в силу которой установлено следующее:

- частное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным этим учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества;
- автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться

самостоятельно, если иное не установлено законом;

- бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться особо ценным движимым имуществом, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимым имуществом. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

- казенное учреждение не вправе отчуждать либо иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника имущества.

Соответственно, в случае если сдача в аренду имущества планируется частным или автономным образовательным учреждением, согласие собственника необходимо только, если это имущество закреплено им за учреждением или приобретено за счет собственника, в случае, если сдача в аренду планируется бюджетным образовательным учреждением, то для недвижимого имущества согласие собственника необходимо всегда, а в отношении особо ценного движимого имущества – необходимо получение согласия только в отношении того имущества, которое закреплено собственником за учреждением или приобретено за его счет, а в случае, если сдача в аренду планируется казенным образовательным учреждением, то для любого его имущества необходимо согласие собственника.

В свою очередь, порядок получения такого согласия может быть установлен соответствующими ведомственными актами.

Далее рассмотрим особенности сдачи в аренду государственного и муниципального имущества, поскольку в отношении такого имущества законодательством установлены специальные нормы.

Для получения согласия на сдачу государственного или муниципального имущества в аренду необходимо провести оценку арендной платы (ч. 1, 2 ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При этом в случае аренды имущества, собственником которого является РФ, отчет об оценке должен пройти экспертизу Росимущества, то есть образовательной организации необходимо получить мотивированное мнение Росимущества (п. 5.11 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 № 432, п. 2 приказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 02.08.2022 № 174 «О подготовке решений, связанных с реализацией Федеральным агентством по управлению государственным имуществом полномочий собственника федерального имущества и выдачей директив представителям интересов Российской Федерации в совете директоров (наблюдательном совете) акционерных обществ, акции которых находятся в федеральной собственности»).

Кроме того, согласно п. 4 ст. 13 Федерального закона от 24.07.1998 № 124-ФЗ «Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 124-ФЗ) заключению государственной или муниципальной организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, договора об аренде должна предшествовать проводимая учредителем оценка последствий заключения такого договора для обеспечения жизнедеятельности, образования, развития, отдыха и оздоровления детей, оказания им медицинской помощи, профилактики заболеваний у детей, их социальной защиты и социального обслуживания.

В свою очередь, в систему объектов, образующих социальную инфраструктуру для детей, входят организации независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, деятельность которых осуществляется в целях образования (ст. 1 Федерального закона № 124-ФЗ).

При этом в силу абзаца второго п. 4 ст. 13 Федерального закона № 124-ФЗ договор аренды не может быть заключен, если в результате проведенной оценки последствий его заключения установлена возможность ухудшения указанных условий.

Исключения, при которых не требуется проводить такую оценку последствий заключения договоров, установлены в абзаце третьим п. 4 ст. 13 Федерального закона № 124-ФЗ (например, аренда для организации питания обучающихся).

Вместе с тем, постановлением Правительства РФ от 14.05.2014 № 432 утверждены Правила проведения оценки последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося федеральной государственной собственностью, заключении федеральной государственной организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, договора аренды закрепленных за ней объектов собственности.

Стоит отметить, что типовые условия договоров аренды в отношении находящихся в федеральной собственности нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, закрепленных за федеральным государственным учреждением, федеральным государственным унитарным предприятием, а также находящихся в казне РФ, утверждены приказом Минфина России от 05.10.2021 № 146н. К таким условиям относится, в частности, обязанность арендатора использовать объект по целевому назначению и поддерживать его в исправном состоянии, в остальной части – договор аренды не должен противоречить положениям ГК РФ.

Таким образом, законодателем установлен ряд особенностей сдачи в аренду государственного и муниципального имущества.

В следующем обзоре будет рассмотрен порядок предоставления государственного или муниципального имущества во владение и (или) пользование.