

Пошаговая инструкция. Порядок передачи в аренду государственного (муниципального) недвижимого имущества, закрепленного за образовательной организацией

Предоставление в аренду государственного (муниципального) недвижимого имущества, закрепленного за образовательной организацией, являющейся бюджетным, автономным или казенным учреждением, осуществляется с учетом ограничений по [распоряжению имуществом](#), установленных [статьей 298](#) Гражданского кодекса РФ, а также требований иных нормативных правовых актов.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику ([ст. 608](#) ГК РФ). Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. То есть право сдавать в аренду недвижимое имущество должно быть предоставлено образовательной организации уставом или иным распорядительным документом [собственника имущества](#).

Внимание: при организации работы по передаче в аренду недвижимого имущества необходимо руководствоваться в т. ч. подходами к порядку предоставления в аренду государственного (муниципального) имущества, установленными нормами региональных (муниципальных) актов.

Руководитель образовательной организации при принятии решения о необходимости заключения договора аренды помещений, зданий, строений, сооружений вправе привлекать к выполнению стоящих перед ним задач работников одного или нескольких структурных подразделений либо делегировать часть своих полномочий руководителю административно-хозяйственной службы (иному должностному лицу).

Шаг 1. Оценка возможности заключения договора

Руководитель (уполномоченное руководителем лицо) оценивает возможность [заключения договора аренды](#) недвижимого имущества, исходя из требований законодательства, устава и локальных актов образовательной организации.

Внимание: предоставление в аренду государственного (муниципального) имущества, закрепленного за образовательной организацией [на праве оперативного управления](#), и получение соответствующих доходов относится к одному из видов [приносящей доход деятельности](#), который должен быть указан в уставе.

Финансовые механизмы формирования, а также [порядок учета и расходования средств](#), полученных от предоставления недвижимого имущества бюджетных и автономных учреждений в аренду, как правило, закрепляются в локальных нормативных актах учреждений:

- [учетной политике](#) (для целей налогообложения);

- [положении о порядке расходования средств](#), полученных от приносящей доход деятельности, и средств, полученных из иных источников формирования имущества (для определения порядка расходования полученных средств).

[Доходы от использования имущества](#), закрепленного за казенным учреждением, включаются в состав доходов бюджета бюджетной системы РФ, поэтому казенные учреждения не разрабатывают указанного выше положения.

Шаг 2. Получение согласия на заключение договора

При принятии решения о заключении договора образовательной организацией готовит и направляет в адрес органа, осуществляющего полномочия собственника (далее – собственник), документы, необходимые для получения согласия на предоставление третьим лицам прав владения и пользования в отношении помещений (зданий, сооружений), закрепленных за организацией на праве оперативного управления.

Внимание: требования к запросу на получение такого согласия, как правило, устанавливаются [собственником](#).

Шаг 3. Проведение оценки последствий заключения договора

После получения согласия собственника на заключение договора образовательная организация готовит и направляет в адрес [учредителя](#) документы, необходимые для проведения оценки последствий заключения договора в соответствии с [пунктом 4](#) статьи 13 Закона от 24 июля 1998 г. № 124-ФЗ.

Внимание: порядок проведения оценки последствий заключения договора аренды объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося государственной собственностью субъекта Российской Федерации или муниципальной собственностью, перечень документов, необходимых для проведения такой оценки, порядок создания комиссии по оценке последствий такого решения и подготовки ею заключений устанавливаются уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Например, перечень документов для заключения федеральной государственной организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, находящейся в ведении Минобрнауки России, договора аренды закрепленных за ней объектов собственности, утвержден приказом Минобрнауки России от 18 августа 2014 г. [№ 1026](#).

Шаг 4. Оценка объектов, передаваемых в аренду

Для определения размера арендной платы по договору аренды в соответствии со [статьей 8](#) Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ организуется работа по проведению оценки объектов недвижимости, передаваемых в аренду.

Внимание: размер арендной платы может устанавливаться или регулироваться уполномоченными государственными органами (органами местного самоуправления) на основании проведенной ими оценки объектов недвижимости.

Шаг 5. Подготовка проекта договора

Руководитель (уполномоченное) руководителем лицо готовит [проект договора](#) аренды с учетом требований, предъявляемых к таким договорам Гражданским кодексом РФ, а также требований нормативных правовых актов субъекта РФ, муниципальных актов при их наличии.

Внимание: заключение договоров аренды в отношении государственного (муниципального) имущества может быть осуществлено только по результатам [проведения конкурсов или аукционов](#) на право заключения этих договоров, за исключением ряда случаев, в порядке, предусмотренном Законом от 26 июля 2006 г. [№ 135-ФЗ](#).

Если условия и обстоятельства предполагаемого к заключению договора аренды относятся к указанным в [части 1](#) статьи 17.1 Закона от 26 июля 2006 г. [№ 135-ФЗ](#) случаям заключения договора [без проведения торгов](#), проект договора аренды направляется потенциальному арендодателю.

При необходимости проведения торгов руководитель (уполномоченное руководителем лицо) осуществляет организацию проведения торгов в порядке, предусмотренном Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утв. приказом Федеральной антимонопольной службы от 10 февраля 2010 г. [№ 67](#).

Шаг 6. Подписание договора

[Проект договора подписывается сторонами](#), как правило, в количестве двух экземпляров. Подписи сторон удостоверяются печатями.

В случае [заключения договора аренды](#) без проведения торгов, основанием для заключения такого договора является письменное согласие собственника и положительное решение комиссии по оценке последствий принятия решения о заключении договора.

В случае, когда для заключения договора аренды были организованы торги, договор заключается с победителем торгов, предложившим лучшие условия исполнения договора (при проведении конкурса) или наиболее высокую цену (при проведении аукциона).

Шаг 7. Государственная регистрация договора

Внимание: договор, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и [считается заключенным](#) с момента такой регистрации ([ч. 2 ст. 651](#) ГК РФ).

Государственная регистрация договора осуществляется в порядке, предусмотренном Законом от 21 июля 1997 г. [№ 122-ФЗ](#).

С заявлением о государственной регистрации договора может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору, представляемому на государственную регистрацию, должны быть приложены кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав образовательной организации.

© Материал из Справочной системы «Образование»

vip.1obraz.ru

Дата копирования: 28.02.2019