

ковью существует связь и всему определено свое место и свои функции. И все подчинено одной цели - спасение душ человеческих для жизни вечной.

15. Святитель Игнатий Брянчанинов. Аскетическая проповедь. Московское подворье Свято-Успенского, Псково-Печерского монастыря. Из-во "Правило веры". 1995г.

## **ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ АРЕНДЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

*М.Н. Суровцова*

В новом гражданском законодательстве аренде зданий и сооружений уделяется особое внимание (§ 4 гл. 34 ГК, ст. 39 Закона РФ "Об образовании", а также другие правовые акты). По сравнению с ранее действовавшим законодательством регламентация отношений по аренде этих объектов более детальная, нормативные предписания, как правило, достаточно четкие.

Вместе с тем практика применения названных норм позволяет выявить ряд несовершенств нового закона. Они выражаются, во-первых, в отсутствии исходных понятий здания и сооружения. Данная проблема выявилась при оформлении искового заявления ТППУ к ООО "Ассорт" о признании недействительными договоров аренды части здания по ул. Герцена, 47. Специфика этого дела заключалась в том, что одна сделка по сдаче части здания в аренду была оформлена четырьмя договорами. Все договоры датированы одним и тем же числом - 1.03.96 года, заключены одними и теми же субъектами. Это стало возможным ввиду несовершенства ч.1 ст. 650 ГК, которая предусматривает возможность сдачи в аренду только здания или сооружения, но не их части [1]. В учебной литературе возможность сдачи в аренду части здания или сооружения не оспаривается. Этой позиции ученых-цивилистов есть свое логическое объяснение.

В Гражданском кодексе 1964 г. было прямо закреплено как право личной собственности гражданина на жилой дом и его часть, так и возможность их купли-продажи. По смыслу некоторых норм действующего ГК РФ (ст. ст. 129, 130, 131) часть здания или сооружения может быть объектом как в абсолютных правоотношениях, так и в относительных. В связи с этим предлагаем изложить ч.1 ст. 650 ГК в следующей редакции: "По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или его часть, сооружение или его часть".

Это позволило бы, к тому же, устранить противоречие между ч.1 ст. 650 ГК и ч. 3 ст. 654 ГК. Оно заключается в том, что в соответствии с ч.1 ст. 650 ГК предметом договора аренды может быть здание или сооружение как единое целое, в соответствии же с ч. 3 ст. 654 ГК взимание арендной платы допускается, исходя "из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения".

Легальное определение здания или сооружения желательно закрепить в отдельной статье Гражданского кодекса, например, в ст. 132<sup>1</sup> ГК. Аргументы в обоснование этого предложения следующие: во-первых, эти понятия заняли бы логическое место в подразделе третьем ГК "Объекты гражданских прав". Во-вторых, была бы соблюдена традиционная для отечественного законодательства последовательность: вначале ст. 132 ГК "Предприятие", затем следует ст. 132<sup>1</sup> ГК "Здания и сооружения". Информацию о здании и сооружении можно было бы расположить по модели ч.1 ст. 132 ГК: вначале понятие, а затем в части второй необходимо закрепить положение о том, что здание в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и др. сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Нормативной основой легального определения является СНИП [2], из которого считаем возможным заимствовать нижеприведенные понятия: "Здание - строительная наземная замкнутая система, предназначенная для пребывания или проживания людей, выполнения различного вида производственных процессов."

"Сооружение - строительная наземная или подземная строительная система, предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов и т.д."

В договоре аренды предмет договора должен быть четко определен, т.е. указана площадь, адрес и другие индивидуальные признаки, позволяющие выделить и идентифицировать данный предмет. В отдельных случаях, например, при большом количестве комнат или не соединенных между собой помещений, как бы "разбросанных по зданию", представляется необходимым прикладывать выкопировку с нанесением контуров по плану. Это позволяет исключить споры по данному вопросу в дальнейшем. В приведенном выше примере по делу ТГПУ к ООО "Ассорт" уже говорилось о том, что единая сделка была оформлена четырьмя договорами. Представляется, что тем самым были нарушены нормы об условиях договора. Во-первых, ч. 2 ст. 432 ГК о предмете договора. Во-вторых, ст. 651 ГК, требующая при аренде зданий и сооружений соблюдения особого правила о форме договора (договор должен быть заключен " путем составления одного документа, подписанного сторонами"). Именно нарушение этих норм обусловило значительные сложности при практическом исполнении данных договоров. Оказался невозможным учет расходования воды, тепла и электроэнергии по каждому договору в отдельности. Кроме того, закономерно вытекающая из обоих условий о предмете и форме неопределенность с оформлением счетов и их оплатой. ТГПУ в связи с этим лишился возможности получать соответствующие суммы. Судебная защита по этим причинам также оказалась невозможной.

Право сдачи имущества в аренду в соответствии со ст. 608 ГК принадлежит его собственнику; арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии со ст. 298 ГК 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. Образовательные учреждения вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества в соответствии с п.11 ст. 39 Закона "Об образовании". Сдача в аренду образовательным учреждением осуществляется без права выкупа с согласия совета образовательного учреждения по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе. Средства, полученные образовательным учреждением в качестве арендной платы используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данном образовательном учреждении.

В силу прямого указания об этом в законе необходимо: во-первых, получить согласие совета образовательного учреждения; во-вторых, цены не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе.

Остановимся на каждом из перечисленных условий подробнее. Вопрос о правовом статусе совета образовательного учреждения в Законе "Об образовании" не решен. Законодатель, прямо называя совет образовательного учреждения "органом самоуправления" (ч. 2 ст. 35 Закона "Об образовании"), вместе с тем не определяет ни его компетенцию, ни организационно-правовые вопросы. Порядок выборов органов самоуправления образовательного учреждения и их компетенция определяются в соответствии с ч. 2 ст. 35 Закона "Об образовании" уставом образовательного учреждения. При практическом применении данной нормы возник вопрос: какой же орган самоуправления образовательного учреждения имеет право давать разрешение на сдачу в аренду имущества.

В соответствии с уставом ТГПУ такое право предоставлено ученому совету Томского государственного педагогического университета. В компетенцию ученого совета также вхо-

дит общее руководство деятельностью университета. Правом выступать от имени университета он не наделен.

Следовательно, в случае невыполнения этого требования в соответствии со ст. 166 ГК требование о признании сделки недействительной он предъявить не может. Получается парадоксальная ситуация: с одной стороны, имеется прямое указание закона, с этой точки зрения - согласие образовательного учреждения необходимо, с другой стороны, сдача имущества в аренду может быть произведена и без согласия совета, который лишен возможности этот факт оспорить. Возникает сомнение в целесообразности сохранения условия о даче согласия советом в ст. 39 Закона "Об образовании".

Другое условие, предусмотренное законом, это цена, которая должна быть "не ниже цен, сложившихся в данном регионе". Возникает вопрос: как определить уровень цен и какая именно территория включается в понятие "данный регион"? Этот вопрос также нами прорабатывался при практическом применении данной нормы. Был сделан запрос в облстатуправление по Томской области, которое сообщило, что не наблюдает за уровнем цен при сдаче помещений в аренду. Фактически, пришлось при оформлении документов в арбитражный суд воспользоваться ставками, установленными мэрией г.Томска. Исходя из изложенного, представляется, что как один из вариантов можно было бы предложить новую редакцию п.11 ст. 39 Закона "Об образовании": "Образовательные учреждения вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества. Сдача в аренду государственным или муниципальным учреждением закрепленных за ним объектов собственности, а также земельных участков осуществляется без права выкупа по ценам, которые не могут быть ниже цен, установленных органами местного самоуправления в областном центре".

Сдача помещений в аренду образовательными учреждениями является способом выживания в условиях отсутствия финансирования материально-технического обеспечения образовательных учреждений. Однако анализ заключенных договоров на примере Томского государственного педагогического университета показывает, что сдача помещений в аренду не решит всех проблем, стоящих перед университетом. Это связано с рядом обстоятельств: во-первых, с ограниченными возможностями образовательного учреждения ввиду отсутствия свободных площадей, во-вторых, специфичностью сдаваемых в аренду площадей (отсутствие возможности сделать вывеску, рекламу, перепланировку помещений под нужды арендатора, местоположение и др.), что приводит к снижению спроса на сдаваемые в аренду площади, в-третьих, не следует забывать, что все-таки право, а не обязанность образовательного учреждения; в-четвертых, узкий круг потенциальных клиентов этих арендаторов (студенты, преподаватели, работники образовательного учреждения, т.е. лица с низкими доходами). Неудивительно, что, в основном, площади сдаются под организацию мелких торговых точек, частным предпринимателям, а также торговым фирмам - при наличии свободных комнат - под офисы. Из 21 договора, заключенного Томским педуниверситетом на аренду помещения, площади распределены по целевому использованию следующим образом:

1. Для организации мелкой торговли - 6 договоров.

2. Обучение учащихся другими образовательными учреждениями, а также коммерческими организациями - 5 договоров.

3. Под склады, стоянки автомашин - 3 договора (для собственных нужд арендаторов).

4. Мелкое производство, оказание услуг - 2 договора.

Точки общественного питания (кафе) - 1 договор.

Офисы - 2 договора.

Договоры заключены: 10 договоров (46%) - коммерческими организациями (ТОО, ООО, ЗАО), 7 договоров - частными предпринимателями (32%), 2 договора (9%) - общественными организациями, 3 договора (13%) - государственными учреждениями.

Отсутствие финансирования на хозяйственные нужды ТГПУ привело к разрушению части зданий, поэтому следует также отметить и тот факт, что при выборе арендаторов при сдаче в аренду площадей более 20 м<sup>2</sup> учитывалось и то обстоятельство, насколько арендатор

способен привести арендуемое помещение в пригодное для эксплуатации состояние. Ремонт помещений засчитывался в счет арендной платы и соответственно реальных доходов ТППУ не приносил. На мой взгляд, и в дальнейшем образовательные учреждения, не имея средств на поддержание помещений в эксплуатационном состоянии, будут вынуждены соглашаться на зачет проведенного арендатором капитального ремонта в счет арендной платы.

27.01.98 г. за исх. № 28 принято постановление главы администрации Томской области "О порядке сдачи в аренду объектов государственного нежилого фонда".

Согласно данному постановлению Комитет по управлению имуществом Томской области принимает на себя функции "арендодателя". Исходя из этого в п. 5 постановления предписано, что средства, полученные от сдачи помещения в аренду: арендную плату и неустойку зачислять на счет комитета по управлению имуществом Томской области, который в последующем производит их перераспределение. Данное постановление противоречит действующему законодательству, в части, касающейся государственных учреждений федерального уровня и по существу сводит на нет право на аренду.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 10.02.94 г. № 96 "О делегировании полномочий Правительства Российской Федерации по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности "Комитету по управлению имуществом Российской Федерации, а также его территориальным органам права собственника в отношении имущества федерального учреждения не переданы. В соответствии с п. 8 этого постановления Комитету по управлению имуществом Российской Федерации, а также его территориальным органам в отношении федеральных государственных учреждений предоставлено право контроля за использованием по назначению и сохранностью государственного имущества. Причем, формы контроля исчерпывающим образом перечислены в п. 8 постановления, а именно: документальные и фактические проверки (ревизии, инвентаризации), аудиторские проверки [3]. Поэтому, представляется, что постановление от 27.01.98 г. за исх. № 28 главы администрации Томской области "О порядке сдачи в аренду объектов государственного нежилого фонда" должно быть изменено в части, касающейся федеральных государственных учреждений.

Из всего вышеизложенного следует, что нормативные документы, касающиеся аренды зданий и сооружений, требуют дальнейшего совершенствования.

1. Ч.2, ст. 277 ГК 1964 г. также не предусматривала возможности заключения договора имущественного найма на часть строения или нежилого помещения.
2. Строительные нормы и правила 1-2 (СНиП), гл. 2 "Строительная терминология", М., 1980 г.
3. Разъяснения Госкомимущества РФ от 4.08.97 г. № СМi-3/4983 не основано на законе, в частности, ст. 298 ГК РФ и п.11 ст. 39 Закона "Об образовании".

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА ВУЗа

*А.Б. Торощина*

В гражданском праве существуют различные определения понятие имущество. Более приемлемым представляется следующее. Под имуществом в гражданском праве подразумевается во-первых, материальный объект гражданских прав, т.е. непосредственно вещь и, во-вторых, совокупность имущественных прав (актив) и обязанностей (пассив), принадлежащих определенному лицу.

Любое образовательное учреждение, в том числе и высшее учебное заведение, обладает определенным имуществом. Правовой режим такого имущества определяется: 1. соот-