

## **ОСОБЕННОСТИ ПЕРЕДАЧИ В АРЕНДУ КРЫШИ ЗДАНИЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ**

Важным и приоритетным направлением хозяйственной деятельности для развития государственных образовательных учреждений (далее – ГОУ) является сдача в аренду принадлежащего им на праве оперативного управления имущества. Это имущество находится в государственной собственности, порядок пользования им определен Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК РБ), Законом Республики Беларусь «Об аренде» от 12 декабря 1990 г. № 460-XII (далее – Закон) и другими нормативными правовыми актами. Сдавать в аренду законодательство разрешает любое имущество. Однако законодательством регламентирована сдача в аренду только имущества в виде помещений, ничего не сказано про специфические сооружения (например, канализацию и крыши). Типичным имуществом при передаче в аренду являются помещения ГОУ (непроизводственные, смешанные и производственные). Приоритет при сдаче в аренду отдается как временно неиспользуемым, пустующим помещениям (например, подвальные и полуподвальные помещения), так и помещениям, используемым в учебных целях ограниченное время (аудитории, компьютерные классы и т.п.). Такие помещения могут быть использованы в свободное от занятий время. Предлагаем классифицировать данные помещения по временному признаку:

1. Постоянно используемые;
2. Временно используемые;
3. Постоянно неиспользуемые;
4. Временно неиспользуемые.

Документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Сдача собственности в аренду не влечет передачу права собственности на это имущество (ст. 19 Закона), т.е. существует временное ограничение или определенный договором срок пользования. К вышеуказанным помещениям применяются следующие виды договоров аренды:

1. Договор аренды;
2. Договор субаренды;
3. Договор почасовой аренды.

Заключение данных договоров регламентировано в «Порядке сдачи в аренду имущества государственных учебных заведений и организаций» Министерства образования Республики Беларусь от 23 марта 1998 г. № 164 (далее – Порядок). В данном Порядке не затрагиваются случаи передачи в аренду:

1. Земли и других природных ресурсов;
2. Предприятий, организаций или их структурных подразделений;
3. Имущественных комплексов;
4. Имущества по договору финансовой аренды (договору лизинга).

Кроме указанных случаев в Порядке не рассматривается передача в аренду крыши здания. Следует выделять «специфические сооружения»:

- антенны, мачты;
- крыши зданий;
- дымоходные трубы;
- канализацию и т.п.

Такой признак объекта, как «специфичность», состоит в функциональном предназначении сооружения. Например, крыша – это верхняя ограждающая конструкция здания [1, с. 252]. Исходя из распространенности передачи в аренду данных сооружений, предлагаем дополнить ст. 3 Закона предложением следующего содержания: «В аренду могут быть переданы специфические сооружения».

Пункт 2.3. протокола заседания республиканской комиссии по упорядочению использования административных зданий, сооружений, производственных площадей и других объектов государственной собственности от 23 июня 2003 г. № 15 устанавливает, что при сдаче в аренду специфических сооружений (крыши зданий) размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон, по согласованию с республиканским органом государственного управления и т.д. В данном случае расчет арендной платы затруднен в связи с отсутствием экономического анализа такого расчета и практики его применения. Специфика состоит в том, что крыша, являясь частью здания, не является помещением и применить общие нормы расчета арендной платы не представляется возможным. Пункт 8 Положения «О порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности» (в ред. постановления Минэкономики, Минфина, МНС от 29.01.2004 г. № 24/5/13) устанавливает расчет арендной платы за месяц по формуле:

$$A_{пл.} = A_{б.} \times K_{мест} \times K_{расп} \times K_{комф} \times K_{эф} \times S_{ар.}$$

Предлагаем для расчета арендной платы крыши здания применить на примере г. Гродно и области следующие коэффициенты:

$A_{пл.}$  – размер арендной платы за месяц;

$A_б$  – 1,8 (базовая ставка арендной платы за 1 кв. м. арендуемой площади);  
 $K_{мест}$  – 1,0 (коэффициент месторасположения производственных зданий, сооружений и помещений);

$K_{расп}$  – 0,8 (коэффициент расположения арендуемых помещений в производственных зданиях, сооружениях);

$K_{комф}$  – 0,9 / вода, 0,9 / свет (коэффициент комфортности и наличия удобств в производственных зданиях, сооружениях и помещениях);

$K_{эф}$  – 0,5 (коэффициент эффективности);

$S_{ар}$  – арендуемая площадь.

Следовательно, расчет арендной платы за один метр квадратный следующий:

$$A_{пл} = 1,8 \times 1,0 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,5 = 0,5832.$$

В этой связи предлагаем сдавать в аренду специфические сооружения (крыши зданий) в следующем порядке:

1. Арендодатель:

- применяет указанный выше расчет арендной платы с учетом дополнительного обслуживания крыши здания;
- согласовывает проект договора аренды крыши здания с Арендатором и собственником – Министерством образования Республики Беларусь;
- обучает Арендатора мерам пожарной безопасности в случае возникновения пожара на крыше здания в соответствии со ст. 20 Закона Республики Беларусь от 15.06.1993 г. № 2403 – XII (ред. от 18.11.2004 г.) «О пожарной безопасности».

2. Арендатор:

- получает заключение в архитектуре города и проектно-институте, в котором проектировалось здание;
- получает заключение государственного пожарного надзора;
- получает санитарное задание и заключение городского центра гигиены и эпидемиологии;
- оформляет строительный проект.

Таким образом, передача в аренду крыши зданий образовательных учреждений имеет важное практическое значение и представляет собой один из способов ведения ими предпринимательской деятельности. Пункт 14 Положения «О порядке создания унитарных предприятий, учреждений, имущество которых находится в республиканской собственности, их реорганизации и ликвидации» от 23 июля 2004 г. № 913 устанавливает, что в отдельных случаях учреждения могут осуществлять предпринимательскую деятельность для обеспечения их уставных целей, ради которых они созданы и которая соответствует этим целям. Право на осуществление указанной деятельности предоставляется учреждению в соответствии с его учредительными документами. Полученные от такой деятельности доходы и приобретенное за счет их имущество поступают в оперативное управление учреждения и используются учреждением в соответствии с законодательством.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Новый политехнический словарь. – М., 2003. – С. 252.

### SUMMARY

*This article considers the problem of classification of such rented property, as roofs of buildings. As a result of the research the corresponding classification has been developed and the calculation of the rental payment for renting out roofs of buildings has been defined.*