

**Государственное автономное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
Владимирской области
«Владимирский институт развития образования имени Л.И. Новиковой»**

**управление имущественным комплексом образовательной
организации и
его развитием**

Методические рекомендации



Владимир, 2023

УДК 351.711
ББК 74.04
У 67

*Печатается по решению редакционно-издательского совета
ГАОУ ДПО ВО ВИРО*

Автор-составитель

Соловьев Михаил Юрьевич,

кандидат экономических наук, профессор кафедры педагогического менеджмента ГАОУ ДПО ВО «Владимирский институт развития образования имени Л.И. Новиковой».

Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием: методические рекомендации / авт.-сост. Соловьев М.Ю. – Владимир: ГАОУ ДПО ВО ВИРО, 2023. – 57 с.

Методическое издание адресовано руководителям и специалистам образовательных организаций в их практической деятельности. Настоящие рекомендации посвящены вопросам управления имущественным комплексом образовательной организации и его развитием. Содержат основные понятия, используемые в практической деятельности руководителей и заместителей руководителей образовательных организаций в процессе управления имущественным комплексом, устанавливают общие подходы и порядок работы по управлению собственностью, находящейся в оперативном управлении учреждения, описывают возможные процедуры, механизмы и управленческие решения, возникающие в процессе владения, пользования и распоряжения имуществом в различных ситуациях функционирования образовательной организации, определяют понятие, состав и назначение имущества образовательной организации, требования к нему и имущественному комплексу в целом, порядок передачи имущества в оперативное управление и его регистрации.

© ГАОУ ДПО ВО ВИРО, 2023

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента
ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1. Основные положения и используемые понятия	4
Глава 2. Понятие, назначение и состав имущества образовательной организации	9
Глава 3. Отношения собственности и порядок управления имуществом	17
§ 3.1. Управление имуществом государственного учреждения	21
§ 3.2. Управление имуществом муниципального учреждения	31
Глава 4. Особенности управления и распоряжения земельными участками, закрепленными за образовательными организациями	39
Глава 5. Организация договорной работы, порядок заключения хозяйственных договоров	44
Глава 6. Поддержание имущественного комплекса в процессе эксплуатации	49
Глава 7. Обеспечение учета и сохранности имущества образовательной организации	52
Используемая литература	55

Глава 1.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ

Настоящие рекомендации разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ в целях оказания методической помощи руководителям государственных и муниципальных образовательных организаций, заместителям руководителей указанных образовательных организаций по административно-хозяйственной работе.

Издание содержит основные понятия, используемые в практической деятельности руководителей и заместителей руководителей образовательных организаций в процессе управления имущественным комплексом, устанавливают общие подходы и порядок работы по управлению собственностью, находящейся в оперативном управлении учреждения, описывают возможные процедуры, механизмы и управленческие решения, возникающие в процессе владения, пользования и распоряжения имуществом в различных ситуациях функционирования образовательной организации, определяют понятие, состав и назначение имущества образовательной организации, требования к нему и имущественному комплексу в целом, порядок передачи имущества в оперативное управление и его регистрации.

Рекомендации излагают порядок отнесения имущества к категории недвижимого и особо ценного движимого имущества, порядок сдачи государственного и муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, порядок списания имущества, реализации движимого имущества, а также заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, порядок отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, описывают полномочия и ответственность собственника государственного и муниципального имущества, полномочия и функции учредителя, а также полномочия и ответственность органов управления учреждением в части управления имуществом.

В методических рекомендациях раскрываются особенности управления земельными участками, требования к территории образовательной организации, вопросы финансового обеспечения содержания государственного или муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении, его учета и сохранности в процессе эксплуатации и осуществления образовательной деятельности, особенности работы с имуществом в процессе заключения хозяйственных договоров.

В тексте пособия используются следующие понятия и определения.

Публично-правовое образование – это государственное или муниципальное образование (государство, регион, территория), наделенное публичными властными полномочиями и выступающее в гражданском обороте в качестве особого субъекта.

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Имущественный комплекс – это совокупность объектов гражданских прав, объектов недвижимого имущества и используемого в технологическом процессе внутреннего и внешнего производственного оборудования, расположенных в границах определенного земельного участка.

Недвижимое имущество – имущественные объекты, земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Движимое имущество – это все вещи, которые не являются недвижимыми, в том числе транспортные средства, оборудование, деньги и ценные бумаги.

Особо ценное движимое имущество (ОЦДИ) – движимое имущество, без которого осуществление учреждением своей уставной деятельности будет существенно затруднено. Отнесение имущества к указанной категории осуществляется учредителем.

Территория ОО – система открытых площадок, разделенных по видам деятельности и возрастной принадлежности, на которых размещаются оборудование, сооружения, малые архитектурные формы и озеленение с учетом функциональных и планировочных требований к каждой отдельной зоне и во взаимосвязи с окружающей селитебной территорией.

Здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Земельный участок – часть земной поверхности, за исключением океанов, обычно ограниченная естественными или государственными границами, или пределами частной собственности в порядке, установленном законом. Земельный участок является недвижимой вещью, имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в

Методические рекомендации «Управление имуществом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Собственник имущества – это лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Учредитель – юридическое или физическое лицо, создавшее организацию, в том числе осуществившее ее регистрацию, утверждение учредительных документов и обладающее правом определять форму и порядок управления созданной организацией.

Право оперативного управления имуществом – право владения, пользования имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, и распоряжение этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Аренда – форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату другому собственнику.

Безвозмездное пользование – договор ссуды, по которому одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передаёт вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она её получила, с учётом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Финансово-хозяйственная деятельность – это совокупность действий экономического субъекта по производству и продаже товаров, услуг, продукции с использованием ограниченного объема финансовых ресурсов, а также по выполнению задач и функций, предусмотренных учредительными документами.

Предпринимательская деятельность – самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, цель которой – систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Договор – соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Ремонт – комплекс технологических операций и организационных действий по восстановлению работоспособности, исправности и ресурса объекта и / или его составных частей.

Капитальный ремонт – плановый ремонт, выполняемый для восстановления исправности полного или близкого к полному ресурса объекта с заменой или восстановлением любых его частей, включая базовые.

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Строительный контроль – контроль за выполнением работ, строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, оказывающих влияние на безопасность объекта, и контроль за которыми не может быть проведен после выполнения других работ или устранения недостатков, которых не может быть проведено без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. При осуществлении строительного контроля для лиц, его осуществляющих, устанавливается обязанность письменного оформления актов, составляемых по результатам строительного контроля, а также замечаний застройщика (заказчика), привлекаемых им для осуществления строительного контроля лиц.

Маломобильные группы населения (МГН) – люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве. К МГН относятся: инвалиды, люди с временным нарушением здоровья; люди с нарушением интеллекта; люди старших возрастов; беременные женщины; люди с детскими колясками, с малолетними детьми, тележками, багажом, дети до 8-10 лет и т.д.

Помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Эксплуатация зданий (сооружений) – комплекс мероприятий по содержанию, обслуживанию и ремонту зданий (сооружений), обеспечивающих их безопасное функционирование и санитарное состояние в соответствии с их функциональным назначением.

Заказчик – государственный или муниципальный заказчик либо бюджетное учреждение, государственное, муниципальное унитарные предприятия, осуществляющие закупки.

Исполнитель – организация независимо от ее организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, выполняющие работы или оказывающие услуги потребителям по возмездному договору.

Сеть инженерно-технического обеспечения – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений.

Система инженерно-технического обеспечения – одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности системы ИТО.

Строительная конструкция – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Энергосбережение – реализация организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг).

Микроклимат помещения – климатические условия внутренней среды помещения, которые определяются действующими на организм человека сочетаниями температуры, влажности и скорости движения воздуха и теплового излучения.

Освещение – применение света к месту, объекту и окружающему их пространству так, чтобы они могли быть видимыми людьми, обеспечивающее нормируемые осветительные условия (освещенность, качество освещения) в помещениях и в местах производства работ вне зданий.

Инвентаризация – процедура проверки и документального подтверждения наличия, состояния и оценка объектов инвентаризации (имущества и обязательств) для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Средства обучения и воспитания – приборы, оборудование, включая спортивное оборудование и инвентарь, инструменты (в том числе музыкальные), учебно-наглядные пособия, компьютеры, информационно-телекоммуникационные сети, аппаратно-программные и аудиовизуальные средства, печатные, электронные образовательные, информационные ресурсы и иные материальные объекты, необходимые для организации образовательной деятельности.

Актив – имущество, принадлежащее учреждению и (или) находящееся в его пользовании, контролируемое им в результате произошедших фактов хозяйственной жизни, от которого ожидается поступление полезного потенциала или экономических выгод.

Озеленение – элемент комплексного благоустройства и ландшафтной организации территории, обеспечивающий формирования городской среды с активным использованием растительных компонентов.

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Глава 2.

ПОНЯТИЕ, НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ИМУЩЕСТВА ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Имущество – это материальные и нематериальные объекты гражданских прав (вещи), которые по общему правилу могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому (ст. 128, п. 1 ст. 129 ГК РФ).

К имуществу образовательной организации законом предъявляются определенные требования:

- Имущество у ОО должно быть в обороте на законных основаниях (подтверждаться наличием правоустанавливающих документов).
- Имущество ОО должно быть безопасным для человека (пользователя) и окружающей среды (подтверждаться заключениями органа государственного пожарного надзора и органа, осуществляющего санитарно-эпидемиологический надзор).
- Имущество ОО находится в надлежащем (исправном) техническом состоянии (подтверждаться осмотрами, обследованиями, актами приемки и готовности).
- Каждый имущественный объект должен иметь инженерно-техническую укрепленность (подтверждаться проектной документацией, разрешением на ввод в эксплуатацию, техническим паспортом, паспортом безопасности и пр.).
- Государственные, муниципальные образовательные организации, а также их имущественные объекты приватизации не принадлежат (возмездное отчуждение имущества в собственность физических и (или) юридических лиц не допускается (ст. 1 ФЗ от 21.12.2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»)).

Имущественный комплекс – совокупность взаимосвязанных объектов, движимых и недвижимых, используемых как одно целое по общему назначению, совокупность вещей, гражданских прав и обязанностей, гражданских правоотношений, связанных с имуществом (совершать сделки, совершать юридически значимые действия по их регистрации, приобретению, прекращению прав на имущество, нести определенные обязательства по нему, получать блага от его наличия).

Назначение имущественного комплекса ОО – обеспечение ведения образовательной деятельности и поддержание функционирования образовательной организации как субъекта экономической (хозяйственной) деятельности с целью выполнения уставных задач организации.

Собственниками имущества государственных и муниципальных образовательных учреждений являются государство (Российская Федерация или

субъект РФ) либо муниципальное образование, создавшие образовательную организацию и наделившие ее имуществом.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ бремя содержания имущества несет его собственник. Некоторые из своих обязанностей по содержанию имущества он может переложить на другое лицо по договору с ним или в соответствии с законом, нормативным правовым актом.

Бремя содержания имущества включает в себя определенные действия:

- поддерживать пригодность имущества для эксплуатации;
- содержать имущество в безопасном состоянии;
- нести расходы на содержание имущества;
- уплачивать налоги и иные обязательные платежи;
- регистрировать имущество;
- страховать риск ответственности за вред при использовании имущества.

Последствия ненадлежащего содержания имущества могут быть следующие:

- принудительное изъятие (по решению суда);
- гражданско-правовая ответственность (за вред при нарушении правил пожарной безопасности);
- административная ответственность (за отсутствие приборов учета);
- уголовная ответственность (за нарушения правил эксплуатации и экологии, повлекшие нанесение ущерба или гибель людей).

В соответствии со статьями 120 и 296 Гражданского кодекса РФ все имущество закрепляется собственником за учреждениями на праве оперативного управления. Особенности указанных ограниченных вещных прав определяются гражданским законодательством (статьи 296, 298, 269 Гражданского кодекса РФ).

Из содержания норм Гражданского кодекса РФ (далее – ГК) следует, что *правообладатель осуществляет владение и пользование имуществом практически в таком же объеме, что и собственник; ограничения касаются распоряжения имуществом*. Если оно относится к недвижимому или ОЦДИ, передача в аренду, безвозмездное пользование, реконструкция, списание, реализация, сдача в залог и другие действия с ним допускаются только с согласия собственника.

Распоряжение земельными участками, предоставленными в постоянное (бессрочное) пользование, и вовсе не допускается, это прерогатива самого собственника. В силу ст. 269 ГК РФ образовательная организация вправе самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, в установленном порядке возводить на нем здания и сооружения, однако не может распоряжаться им, за исключением случаев подписания соглашений об установлении сервитута, которые также необходимо согласовывать с собственником. *Остальным имуществом, не относящимся к категории недвижимого или особо ценного движимого, образовательное учреждение*

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

может распоряжаться самостоятельно, с соблюдением ограничений, установленных законом.

Любые сделки с недвижимым и ОЦДИ, включая списание (признание имущества непригодным для дальнейшего использования вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, физического или морального износа, либо невозможности его использования вследствие гибели, уничтожения, хищения), требуют согласования с собственником.

Право оперативного управления имуществом возникает у ОО с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными нормативными правовыми актами или решением собственника.

Образовательная организация несет ответственность перед собственником за сохранность и эффективное использование объектов собственности.

Права учреждения на имущество, закрепленное за ним собственником, а также на имущество, приобретенное учреждением, определяются в соответствии со статьей 296 ГК РФ.

Учреждение владеет, пользуется имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением либо приобретенное учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Автономное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение автономного учреждения.

Право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за учреждением, возникает у этого учреждения с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Порядок отнесения имущества автономного или бюджетного учреждения к категории особо ценного движимого имущества утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. № 538.

Виды ОЦДИ автономных или бюджетных учреждений определяются:

- в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении автономных учреждений, которые созданы на базе имущества, находящегося в собственности субъекта Российской Федерации, и бюджетных учреждений субъекта Российской Федерации;
- в порядке, установленном местной администрацией в отношении автономных учреждений, которые созданы на базе имущества, находящегося в муниципальной собственности, и муниципальных бюджетных учреждений.

Для государственных бюджетных и автономных учреждений Владимирской области такой порядок определен Постановлением Губернатора Владимирской обл. от 01.10.2010 N 1053 «Об утверждении Порядка определения видов и перечней особо ценного движимого имущества автономного или бюджетного учреждения Владимирской области» (далее – Постановление № 1053). Для муниципальных бюджетных и автономных учреждений аналогичные документы принимают соответствующие местные администрации.

Согласно постановлению № 1053 виды и перечни ОЦДИ для государственного бюджетной, автономной образовательной организации, включение в перечни ОЦДИ либо исключение имущества из указанных перечней определяются правовыми актами регионального Министерства образования и молодежной политики по согласованию с Министерством имущественных и земельных отношений Владимирской области.

В перечень ОЦДИ включается движимое имущество:

- балансовая стоимость которого превышает 50 тыс. рублей;
- иное, без которого осуществление автономным или бюджетным учреждением предусмотренных его уставом основных видов деятельности будет существенно затруднено;
- отчуждение которого осуществляется в специальном порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе музейные коллекции и предметы, находящиеся в собственности Владимирской области и включенные в состав государственной части Музейного фонда Российской Федерации, а также документы Архивного фонда Российской Федерации и национального библиотечного фонда.

Ведение перечня ОЦДИ осуществляется бюджетным или автономным учреждением на основании сведений бухгалтерского учета государственных учреждений.

На практике образовательные организации предоставляют свои помещения по договору аренды в целях организации общественного питания обучающихся, размещения пунктов ксерокопирования, банкоматов, вендингового оборудования и т.д. Учитывая необходимость обеспечения эффективного использования закрепленного имущества, возможно предоставление в аренду временно неиспользуемого имущества. *Сдача государственного и муниципального имущества в аренду, безвозмездное пользование, реализация движимого имущества, а также заключение иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, осуществляется, как правило, через торги.* За исключением случаев, определенных статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно статье 102 Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее – Закон № 273) необходимым условием ведения образовательной деятельности является наличие у образовательной организации имущества, которое служит гарантией того, что она выполнит взятые на себя обязательства перед обучающимися и государством, сможет дать качественное образование.

К имуществу образовательной организации согласно гражданскому законодательству, можно отнести любые вещи, как движимое, так и недвижимое имущество, включая земельные участки, а также имущественные права, принадлежащие образовательной организации и необходимые для осуществления ею уставных задач.

По своему назначению *имущество образовательной организации может быть классифицировано на следующие группы:*

- учебно-лабораторные помещения, непосредственно используемые для проведения учебного процесса: аудитории, лаборатории, компьютерные классы, мастерские, чертежные залы курсового и дипломного проектирования, демонстрационные, монтажные и испытательные залы, спортивные комплексы и сооружения;
- учебно-вспомогательные помещения, в которых производится работа, вспомогательная по отношению к учебному процессу: читальные залы и книгохранилища библиотек, преподавательские кабинеты, административные и служебно-производственные помещения, архивы, виварии;
- помещения, предназначенные для проведения научно-исследовательской деятельности;
- общежития, пункты общественного питания, здравпункты, санатории-профилактории, клубы и иные объекты социальной инфраструктуры;
- подсобные здания и помещения (гаражи, склады, бойлерные, теплицы и т.п.) и сооружения (теплотрасса, газопровод, водопровод, сети водоотведения, линии электропередач, линии связи), предназначенные для обслуживания учебного кампуса;

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- земельные участки под вышеуказанными объектами недвижимости, а также территории учебных полигонов (участки для практической отработки профессиональных навыков) и опытных полей (участки для проведения полевых опытов);
- библиотечный фонд, лабораторное оборудование, учебные тренажеры, компьютерная и иная техника и оборудование, необходимое для учебных и научных целей;
- результаты интеллектуальной деятельности, исключительные права на которые принадлежат образовательной организации;
- неисключительные права пользования программными продуктами и средствами (лицензии), полученные по договору с правообладателями;
- доли в уставном капитале хозяйственных обществ и хозяйственных партнерств, созданных в соответствии со ст. 103 комментируемого Закона (относится только к образовательным организациям высшего образования);
- иное движимое имущество образовательных организаций, приобретенное ими по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и используемое для уставных целей.

В имущественный комплекс образовательной организации могут входить не только основные, но и вспомогательные имущественные объекты.

Признаки строений и сооружений вспомогательного использования определены Постановлением Правительства РФ от 04.05.2023 N 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования» (далее – постановление № 703). Согласно постановлению № 703 строение (сооружение) считается вспомогательным, *если оно отвечает хотя бы одному из трех критериев:*

- строение или сооружение строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением (далее – основной объект), строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта;
- строение или сооружение строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и

сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом;

- строение или сооружение располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), либо для блокированной жилой застройки, либо для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, в том числе является сараем, баней, теплицей, навесом, погребом, колодцем или другой хозяйственной постройкой (в том числе временной), сооружением, предназначенными для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, соответствующих виду разрешенного использования земельного участка, на котором постройка, сооружение созданы (создаются), при этом количество надземных этажей строения или сооружения не превышает трёх этажей и его высота не превышает 20 метров.

Подтверждением наличия у образовательной организации соответствующего имущества будет выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), договор аренды (ссуды), распоряжение собственника о закреплении или передаче соответствующего имущества, паспорт транспортного средства либо иные документы, из которых следует, что образовательная организация является правообладателем соответствующего имущества и вправе его использовать в образовательной деятельности.

Законодательство требует не только наличия и подтверждения соответствующего имущества у образовательных организаций, но и соответствия зданий, помещений, территории образовательных организаций требованиям безопасности, создания в них условий, гарантирующих охрану жизни и здоровья обучающихся. В частности, образовательные организации обязаны поддерживать надлежащее техническое состояние помещений. *Недопустимо осуществление образовательной деятельности в зданиях, имеющих признаки аварийности. Каждое строение должно иметь положительное заключение органов государственного пожарного надзора о соответствии его требованиям пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическое заключение о соответствии санитарным правилам.*

На объектах имущественного комплекса образовательной организации должны быть обеспечены *Требования к антитеррористической защищенности, включая* территорию объекта, путем заключения соответствующего договора на оказание охранных услуг, установки видеонаблюдения и т.д. Кроме того, на территории образовательной организации должна быть обеспечена *доступность и безбарьерная среда для лиц с ограниченными возможностями здоровья* с нарушениями зрения, слуха, двигательных функций – путем установки соответствующих пандусов, особых световых маячков, расширения дверных проемов, приобретения специального оборудования и мебели и т.д.

Образовательная организация наделяется имуществом для осуществления образовательной деятельности и выполнения иных функций, предусмотренных уставом организации. Осуществление таких функций обусловлено ведением учебно-воспитательной, административной и финансово-хозяйственной деятельности, деятельности по содержанию, присмотру и уходу за воспитанниками и обучающимися, приносящей доход деятельности. Образовательная деятельность является основным видом экономической деятельности образовательного учреждения, которая подлежит государственной регистрации и лицензированию.

Ведение образовательной деятельности лицензируется государством и согласно статье 2 Федерального закона от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» предусматривает обязательное выполнение соискателем лицензии обязательных лицензионных требований при осуществлении лицензируемого вида деятельности.

Условия осуществления образовательной деятельности указаны в нормативных правовых актах о лицензировании, а требования к материально-техническим условиям реализации образовательных программ прописаны федеральных образовательных программах и федеральных образовательных стандартах.

Если в ходе осуществления проверок будет установлено, что имущество не используется образовательной организацией или используется не по назначению, *собственник на основании п. 2 ст. 296 ГК вправе принять решение об изъятии этого имущества и распорядиться им по своему усмотрению.* При этом должны быть учтены интересы самой образовательной организации и причины, по которым имущество не используется.

Образовательное учреждение вправе само инициировать процедуру прекращения своих прав на имущество, если оно является для него излишним или непрофильным, обратившись с соответствующим заявлением к собственнику.

В ходе проверок контролируется также правомерность совершения сделок с недвижимостью и особо ценным движимым имуществом. Такие сделки совершаются только с согласия собственника.

Статьей 102 Закона № 273-ФЗ установлено, что *государственные и муниципальные образовательные организации, а также закрепленные за ними на праве оперативного управления объекты учебной, производственной, социальной инфраструктуры, включая жилые помещения, расположенные в зданиях учебного, производственного, социального, культурного назначения, общежития, а также клинические базы, находящиеся в оперативном управлении образовательных организаций или принадлежащие им на ином праве, приватизации не подлежат.*

Глава 3.

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ И ПОРЯДОК УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Законодательно установлено, что собственником и учредителем образовательных организаций являются публично-правовые образования, на территории которых находятся данные объекты, в лице уполномоченных ими органов.

Порядок управления имуществом публично-правового образования определяется его уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

Отношения собственности в образовательной организации регулируются гражданским законодательством и законодательством об образовании, а также нормативными правовыми актами собственника имущества и учредителя.

Государственное (муниципальное) имущество относится к имуществу публично-правового образования и составляет его экономическую основу наряду со средствами соответствующего бюджета.

Публично-правовое образование через свои органы наделяет, т. е. передает в оперативное управление, учреждениям имущество для выполнения ими социально-значимых функций в интересах населения.

Порядок передачи имущества в оперативное управление учреждениям разных видов

Для передачи имущества в оперативное управление необходимо:

- зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество (если регистрация не была проведена ранее);
- вынести распоряжение о передаче имущества в оперативное управление;
- составить акт приема-передачи имущества в оперативное управление. Также возможно потребуется заключить договор оперативного управления и зарегистрировать право оперативного управления за учреждением.

Порядок передачи имущества автономному учреждению

За автономным учреждением имущество (кроме земельных участков) закрепляется на праве оперативного управления в соответствии с ГК РФ в общем порядке.

Движимое и недвижимое имущество (кроме земли) принадлежит автономному учреждению на праве оперативного управления. Учреждение может продать такое имущество или сдать его в аренду. На это, как правило, необходимо провести торги и получить согласие собственника. В зависимости от того, какая у вас организационно-правовая форма и какое имущество вы собираетесь продать, вам могут понадобиться согласие учредителя на продажу и одобрение крупной сделки. Перед тем как обратиться за согласием, следует провести обязательную оценку имущества и составить проект договора купли-продажи. В определенных случаях нужно будет провести торги. Если учреждение продает здание, то продать вместе с ним земельный участок не получится. Потребуется учреждению отказаться от права постоянного пользования, либо направить покупателя к собственнику за арендой.

Порядок передачи имущества казенному учреждению

В оперативное управление казенному учреждению имущество передается также в общем порядке, предусмотренным гражданским законодательством. Имущество принадлежит казенному учреждению на праве оперативного управления, и учреждение не может отчуждать переданное имущество либо иным способом распоряжаться им без согласия собственника (государства, региона, территории) (п. 1 ст. 296, п. 4 ст. 298 ГК РФ).

Порядок передачи имущества бюджетному учреждению

За бюджетным учреждением имущество (за некоторыми исключениями) закрепляется на праве оперативного управления в соответствии с ГК в общем порядке. Собственником такого имущества является государство, регион, территория (п. 9 ст. 9.2 Закона о некоммерческих организациях, ст. 296 ГК РФ).

Регистрация права государственной или муниципальной собственности на недвижимость

Передать в оперативное управление можно только зарегистрированную недвижимость (ст. ст. 8.1, 131 ГК РФ, ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Для регистрации права оперативного управления на недвижимость потребуется подготовить соответствующее заявление. Заявление о регистрации права оперативного управления подписывает и представляет в орган регистрации прав или в МФЦ руководитель учреждения либо его уполномоченный представитель в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия акта. Присутствие представителей учреждения не обязательно (ч. 2 ст. 19 Закона о регистрации недвижимости, Письмо Росреестра от 24.04.2018 N 18-04296-ВА/18).

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Для регистрации понадобятся следующие документы:

- распоряжение о передаче недвижимости в оперативное управление (ч. 2 ст. 14 Закона о регистрации недвижимости);
- акт приема-передачи;
- документы, подтверждающие полномочия представителя (ч. 9, 10 ст. 18 Закона о регистрации недвижимости);
- паспорт представителя (ч. 8 ст. 18 Закона о регистрации недвижимости).

Документы подают в орган регистрации прав только в электронной форме (ч. 1.4 ст. 18 Закона о регистрации недвижимости).

Срок регистрации составляет семь рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав и девять рабочих дней с даты приема документов МФЦ (ч. 1 ст. 16 Закона о регистрации недвижимости).

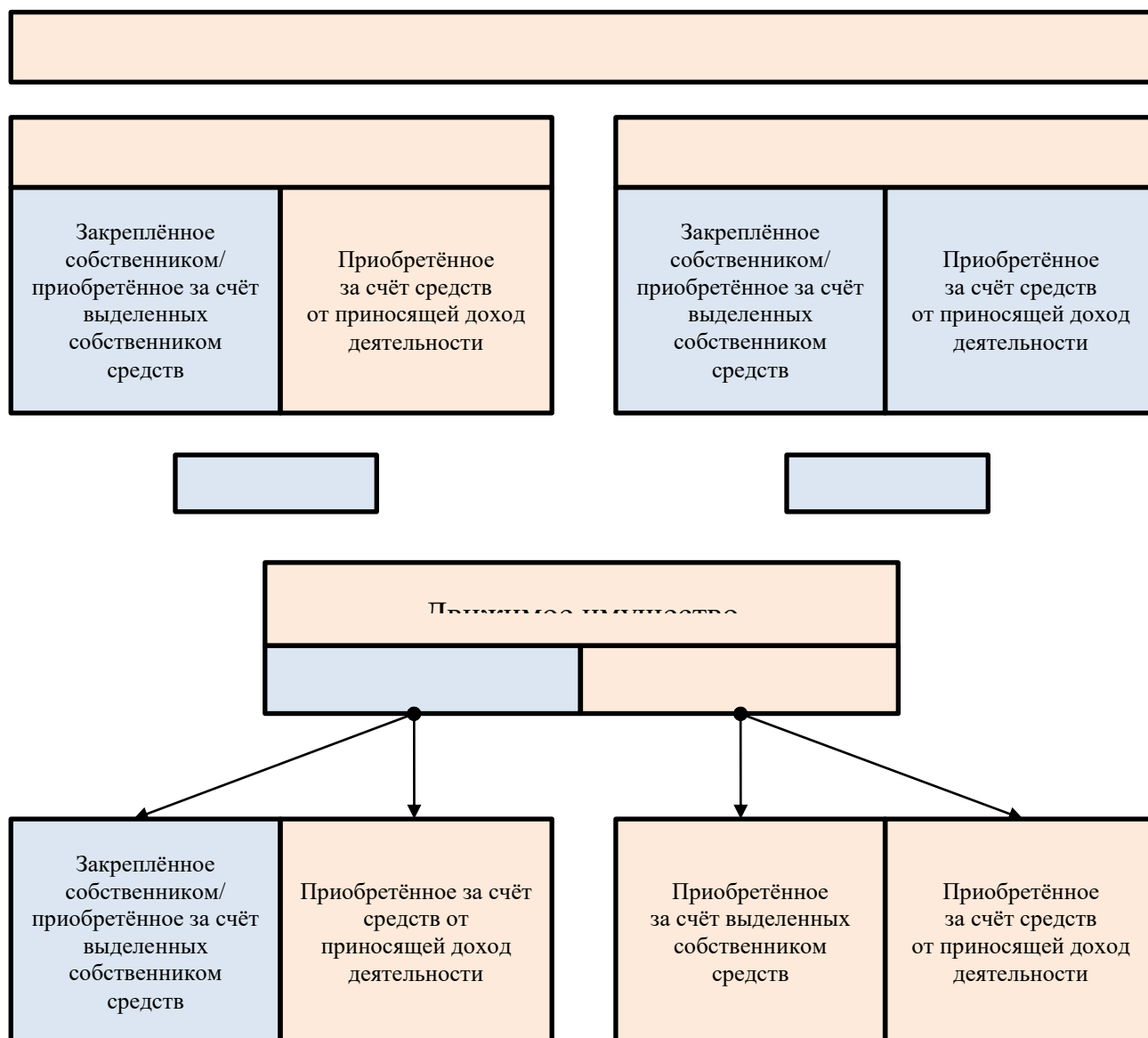
Пошлина за регистрацию оперативного управления не взимается

(пп. 4 п. 1, пп. 4.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ, Письмо Минфина России от 10.02.2022 N 03-05-04-03/9048).

Субсидиарная ответственность публично-правового образования по обязательствам бюджетных и автономных учреждений исключена Федеральным законом от 08.05.2010 N 83-ФЗ. Бюджетные и автономные учреждения самостоятельно отвечают по своим обязательствам тем имуществом, которым вправе распоряжаться без согласия собственника, а именно:

- *автономное учреждение отвечает по своим обязательствам* всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, за исключением недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества, закрепленных за автономным учреждением собственником этого имущества или приобретенных автономным учреждением за счет выделенных таким собственником средств;
- *бюджетное учреждение отвечает по своим обязательствам* всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, как закрепленным за бюджетным учреждением собственником имущества, так и приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности, за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за бюджетным учреждением собственником этого имущества или приобретенного бюджетным учреждением за счет выделенных собственником имущества бюджетного учреждения средств, а также недвижимого имущества (см. рисунок 2).

Ответственность учреждения имуществом по своим обязательствам



– Имущество, которым учреждение не отвечает по обязательствам



– Имущество, которым учреждение отвечает по обязательствам

§ 3.1.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

В силу статьи 56 Федерального закона от 21.12.2021 N 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 414) органы государственной власти субъекта Российской Федерации самостоятельно управляют и распоряжаются имуществом, находящимся в собственности субъекта Российской Федерации, в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также в соответствии с конституцией (уставом), законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Данной статьей установлено, что *порядок и условия приватизации имущества субъекта Российской Федерации определяются законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации* в соответствии с федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а доходы от использования имущества субъекта Российской Федерации, за исключением доходов, получаемых в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного имущества бюджетных и автономных учреждений субъекта Российской Федерации, имущества государственных унитарных предприятий субъекта Российской Федерации, в том числе казенных, а также средства от продажи имущества субъекта Российской Федерации, за исключением движимого имущества бюджетных и автономных учреждений субъекта Российской Федерации, имущества государственных унитарных предприятий субъекта Российской Федерации, в том числе казенных, и доходы от приватизации имущества субъекта Российской Федерации поступают в бюджет субъекта Российской Федерации.

Согласно статье 57 Федерального закона № 414 порядок учета имущества субъекта Российской Федерации и ведения реестра имущества субъекта Российской Федерации определяется субъектом Российской Федерации самостоятельно в соответствии с федеральными законами.

Порядок управления и распоряжения государственным имуществом, закрепленным за государственными учреждениями Владимирской области установлен законом Владимирской области от 06.11.2001 N 104-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами), находящимся в государственной собственности Владимирской области» (далее – Закон № 104).

Имущество государственных образовательных организаций закрепляется собственником имущества за государственной образовательной организацией на праве оперативного управления.

Так, согласно статье 17 Закона № 104-ОЗ учредителем государственного учреждения области выступает Владимирская область, а функции и полномочия учредителя учреждения осуществляются Правительством Владимирской области или в соответствии с постановлением Правительства Владимирской области исполнительным органом в соответствующей сфере деятельности. Для образовательных учреждений это соответственно Министерство образования и молодежной политики Владимирской области.

Аналогичный подход применяется на муниципальном уровне, где функции и полномочия учредителя муниципальных образовательных организаций осуществляют соответствующие местные администрации или муниципальные органы, осуществляющие управление в сфере образования.

Законом № 273 и Законом № 104-ОЗ на учредителя возлагаются следующие обязанности:

- утверждать учредительные документы государственного учреждения (устав или положение) в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области;
- утверждать перечень закрепленного за государственным учреждением имущества, а для бюджетного и автономного учреждения, в том числе особо ценного движимого имущества, который является приложением к его учредительным документам;
- давать предварительное согласие на совершение казенному и бюджетному учреждениям крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, также списания имущества учреждения;
- предварительно согласовывать проведение реконструкции и капитального ремонта помещений казенного, бюджетного и автономного учреждений;
- предварительно согласовывать распоряжение недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за автономным учреждением;
- предварительно согласовывать сделки автономного учреждения, а также списание имущества автономного учреждения в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области;
- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества, закрепленного за государственным учреждением;
- назначать на должность и освобождать от должности руководителей данных учреждений, заслушивать отчеты об их деятельности;

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- рассматривать ежегодный отчет о поступлении и расходовании финансовых и материальных средств, а также отчет о результатах самообследования;
- утверждать задание подведомственному учреждению и осуществлять финансовое обеспечение его выполнения;
- согласовывать разработанную учреждением программу развития образовательной организации;
- выполнять функции главного распорядителя бюджетных средств, предусмотренные бюджетным законодательством Российской Федерации;
- осуществлять иные полномочия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Виды имущества, относимого к категории ОЦДИ, определяются в порядке, устанавливаемом постановлением Правительства Владимирской области.

Перечни ОЦДИ, закрепленного за бюджетным учреждением Владимирской области, определяются исполнительными органами Владимирской области, осуществляющими функции и полномочия учредителя государственного бюджетного учреждения.

Перечни ОЦДИ определяются в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области *в отношении автономных учреждений*, которые созданы на базе имущества, находящегося в государственной собственности Владимирской области.

В соответствии со статьей 19 Закона № 104 *имущество государственного учреждения является государственной собственностью Владимирской области и закрепляется за ним на праве оперативного управления* Министерством имущественных и земельных отношений Владимирской области (далее – МИЗО). При этом *государственное учреждение владеет, пользуется* всем находящимся у него *на праве оперативного управления имуществом* в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением имущества и, если иное не установлено законом, распоряжается этим имуществом с согласия МИЗО.

Передача закрепленного за государственным учреждением *недвижимого имущества* независимо от его стоимости и движимого имущества балансовой стоимостью *свыше 40 000 рублей (за единицу)* в муниципальную собственность в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством, осуществляется Правительством Владимирской области, а передача имущества *движимого имущества* государственного учреждения балансовой стоимостью *до 40 000 рублей включительно (за единицу)* в муниципальную собственность в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством, осуществляется на основании приказа МИЗО.

Ответственность собственника

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

по обязательствам государственного учреждения

Очередность удовлетворения требований кредиторов образовательной организации определяется ст. 64 ГК.

В соответствии со статьей 19 Закона № 104-ОЗ при недостаточности денежных средств *субсидиарную ответственность по обязательствам казенного учреждения* от имени собственника несет исполнительный орган Владимирской области, осуществляющий бюджетные полномочия главного распорядителя бюджетных средств, в ведении которого находится соответствующее казенное учреждение.

По обязательствам *бюджетного учреждения*, связанным с причинением вреда гражданам, при недостаточности имущества учреждения, на которое в соответствии с действующим законодательством может быть обращено взыскание, *субсидиарную ответственность от имени собственника* несет исполнительный орган Владимирской области, осуществляющий бюджетные полномочия главного распорядителя бюджетных средств, в ведении которого находится соответствующее бюджетное учреждение.

По обязательствам *автономного учреждения*, связанным с причинением вреда гражданам, при недостаточности имущества учреждения, на которое в соответствии действующим законодательством может быть обращено взыскание, *субсидиарную ответственность от имени собственника* несет исполнительный орган Владимирской области, осуществляющий бюджетные полномочия главного распорядителя бюджетных средств, в ведении которого находится соответствующее автономное учреждение.

Совершение сделок и иные способы распоряжения имуществом государственного казенного учреждения

Статьей 20 Закона № 104 установлен порядок совершения сделок и иные способы распоряжения имуществом *казенного учреждения образования*. *Отчуждение* либо иным способом *распоряжение* имуществом казенного учреждения, в том числе передача его в *аренду*, передача в *безвозмездное пользование органам государственной власти области, государственным учреждениям Владимирской области* осуществляется с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия *учредителя казенного учреждения*.

Передача в безвозмездное пользование имущества казенного учреждения органам государственной власти Российской Федерации, федеральным государственным учреждениям, администрациям муниципальных образований Владимирской области, некоммерческим организациям и физическим лицам указанное имущество *передается в безвозмездное пользование в порядке, установленном законодательством*. Типовые формы договоров безвозмездного пользования утверждаются МИЗО.

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Списание закрепленного за казенным учреждением недвижимого имущества независимо от его стоимости и движимого имущества балансовой стоимостью свыше 40 000 рублей (за единицу) осуществляется с согласия МИЗО и заместителя Губернатора области, осуществляющего координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления), при наличии заключения исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя казенного учреждения.

Списание закрепленного за казенным учреждением движимого имущества балансовой стоимостью до 40 000 рублей включительно (за единицу) осуществляется учреждением по согласованию с исполнительным органом Владимирской области, осуществляющим функции и полномочия учредителя казенного учреждения.

Согласование сделок казенного учреждения, а также списания имущества казенного учреждения осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области.

Согласование реконструкции и капитального ремонта помещений казенного учреждения, закрепленных за ним на праве оперативного управления, осуществляется исполнительным органом Владимирской области, осуществляющим функции и полномочия учредителя казенного учреждения, и заместителем Губернатора области, осуществляющим координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления).

Совершение сделок и иные способы распоряжения имуществом государственного бюджетного учреждения

Бюджетное учреждение имеет право распоряжаться без согласия собственника:

- движимым имуществом, не отнесенным к особо ценному, как закрепленным собственником или приобретенным за счет выделенных собственником средств, так и за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности;*
- особо ценным движимым имуществом, приобретенным за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности.*

В силу статьи 20.1 Закона № 104-ОЗ бюджетное учреждение 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 с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения. Остальным имуществом, находящимся на праве оперативного управления, бюджетное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

Бюджетное учреждение передает в безвозмездное пользование органам государственной власти области, государственным учреждениям Владимирской области особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимое имущество с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения.

Органам государственной власти Российской Федерации, федеральным государственным учреждениям, администрациям муниципальных образований Владимирской области, некоммерческим организациям и физическим лицам указанное имущество передается в безвозмездное пользование в порядке, установленном законодательством.

Типовые формы договоров безвозмездного пользования утверждаются МИЗО.

Бюджетное учреждение вправе совершать крупные сделки, а также сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, с предварительного согласия исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения.

Бюджетное учреждение вправе с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя, и заместителя Губернатора области, осуществляющего координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления), передавать некоммерческим организациям в качестве их учредителя или участника денежные средства и иное имущество, за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за ним собственником или приобретенного бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, а также недвижимого имущества.

Согласование сделок бюджетного учреждения, а также списания имущества бюджетного учреждения осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области.

Согласование реконструкции и капитального ремонта помещений бюджетного учреждения, закрепленных за ним на праве оперативного управления, осуществляется исполнительным органом Владимирской области, осуществляющим функции и полномочия учредителя бюджетного учреждения и заместителем Губернатора области, осуществляющим координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления).

Совершение сделок и иные способы распоряжения имуществом государственного автономного учреждения

Автономное учреждение имеет право распоряжаться без согласия собственника:

- движимым имуществом, не отнесенным к особо ценному, как закрепленным собственником или приобретенным за счет выделенных собственником средств, так и за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности, а также особо ценным движимым имуществом, приобретенным за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности;*
- недвижимым имуществом, приобретенным за счет средств, полученных от приносящей доход деятельности.*

Статья 20.2 Закона № 104-ОЗ регламентирует вопросы распоряжения имуществом автономного учреждения.

Автономное учреждение 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, с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя автономного учреждения. Остальным имуществом, находящимся у него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом.

Автономное учреждение передает в безвозмездное пользование органам государственной власти области, государственным учреждениям Владимирской области недвижимое имущество и особо ценное движимое имущество, закрепленное за ним собственником или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества, с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя автономного учреждения.

Органам государственной власти Российской Федерации, федеральным государственным учреждениям, администрациям муниципальных образований Владимирской области, некоммерческим организациям и физическим лицам указанное имущество передается в безвозмездное пользование в порядке, установленном законодательством.

Типовые формы договоров безвозмездного пользования утверждаются МИЗО.

Автономное учреждение вправе с согласия МИЗО, а также исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя автономного учреждения, и заместителя Губернатора области, осуществляющего координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления), вносить недвижимое имущество, закрепленное за автономным учреждением или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, а

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

также находящееся у автономного учреждения *особо ценное движимое имущество в уставный (складочный) капитал других юридических лиц или иным образом передавать это имущество другим юридическим лицам в качестве их учредителя или участника.*

Согласование сделок автономного учреждения, указанных в настоящей статье, а также списания имущества автономного учреждения осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства Владимирской области.

Согласование реконструкции и капитального ремонта помещений автономного учреждения, закрепленных за ним на праве оперативного управления, осуществляется исполнительным органом Владимирской области, осуществляющим функции и полномочия учредителя автономного учреждения и заместителем Губернатора области, осуществляющим координацию деятельности в соответствующей отрасли (сфере управления).

*Полномочия органов управления образовательной организации
в части управления имуществом*

Учредителю законом предоставлено право контролировать деятельность подведомственного учреждения.

Федеральным законом установлены действенные механизмы контроля деятельности учреждения, в том числе за *выполнением задания, за состоянием размера кредиторской задолженности, за совершением крупных сделок* и пр.

Федеральным законом от 08.05.2010 N 83-ФЗ (далее – Закон № 83-ФЗ) предусмотрено *составление и утверждение для каждого учреждения плана финансово-хозяйственной деятельности*, а также отчета о результатах деятельности и иных документов, предусмотренных Федеральным законом от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ. В целях обеспечения открытости и доступности документов о финансово-хозяйственной деятельности перед учредителем и потребителями услуг образовательная организация предоставляет соответствующую информацию в Федеральное казначейство для размещения на специально созданном официальном сайте в сети Интернет.

Одновременно Законом № 83-ФЗ предусмотрена и *персональная ответственность руководителя бюджетного учреждения* за результаты деятельности учреждения вплоть до увольнения. Так, учредитель при заключении трудового договора с руководителем бюджетного учреждения помимо прав и обязанностей руководителя, показателей оценки эффективности и результативности его деятельности, условий оплаты труда руководителя, срока действия трудового договора, если такой срок установлен учредительными документами бюджетного учреждения, предусматривает условие о расторжении трудового договора по инициативе работодателя в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации при наличии у бюджетного учреждения просроченной кредиторской задолженности, превышающей предельно допустимые значения, установленные учредителем.

Кроме этого, в соответствии с частью 13 статьи 9.2 Федерального закона от 12 января 1996 г. N 7-ФЗ, статьями 14, 15 Федерального закона от 3 ноября 2006 г. N 174-ФЗ *руководитель учреждения несет ответственность в размере убытков, причиненных в результате совершения крупной сделки, не получившей предварительного согласия учредителя*, – для бюджетных учреждений, наблюдательного совета – для автономных учреждений.

Учредителю образовательной организации предоставлено право назначать *руководителя учреждения, который является единоличным органом учреждения*. В случаях и в порядке, которые предусмотрены законом, руководитель государственного или муниципального учреждения может избираться его коллегиальным органом и утверждаться его учредителем.

По решению учредителя в учреждении могут быть созданы коллегиальные органы, подотчетные учредителю. Структура, порядок формирования, срок полномочий и компетенция органов управления образовательной организацией,

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

порядок принятия ими решений и выступления от имени образовательной организации конкретизируются уставом образовательной организации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Устав любого учреждения, как правило, включает раздел «Имущество и финансовое обеспечение деятельности учреждения», в котором прописываются имущественные вопросы, касающиеся деятельности учреждения.

Права и обязанности руководителя образовательной организации в управлении имуществом

Согласно статье 51 Закона № 273 права и обязанности руководителя образовательной организации, его компетенция в области управления образовательной организацией определяются в соответствии с законодательством об образовании и уставом образовательной организации.

Руководитель образовательной организации вправе распоряжаться имуществом и денежными средствами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и уставом учреждения.

Квалификационные требования руководителя образовательной организации предусматривают его обязанность:

- проводить системную административно-хозяйственную (производственную) работу образовательного учреждения;
- обеспечивать учет, сохранность и пополнение учебно-материальной базы.

Согласно профессиональному стандарту руководитель образовательной организации в рамках выполнения своей трудовой функции:

- управляет развитием имущественного комплекса, обеспечивает сохранность имущества, средств обучения и воспитания, оборудования и инвентаря;
- управляет обеспечением безопасной эксплуатации инженерно-технических коммуникаций, оборудования и инфраструктуры;
- организует обеспечение энергосбережения и энергетической эффективности здания учреждения.

В силу специфики деятельности автономного учреждения ряд функций по управлению имуществом согласно статье 11 Федерального закона от 03.11.2006 N 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» отнесены к компетенции наблюдательного совета:

- рассмотрение предложений учредителя или руководителя автономного учреждения об изъятии имущества, закрепленного за автономным учреждением на праве оперативного управления;
- рассмотрение предложений руководителя автономного учреждения об участии автономного учреждения в других юридических лицах, в том числе о внесении денежных средств и иного имущества в уставный (складочный) капитал других юридических лиц или передаче такого

имущества иным образом другим юридическим лицам, в качестве учредителя или участника;

- рассмотрение по представлению руководителя автономного учреждения отчетов о деятельности автономного учреждения и об использовании его имущества, об исполнении плана его финансово-хозяйственной деятельности, годовой бухгалтерской отчетности автономного учреждения;
- предложения руководителя автономного учреждения о совершении сделок по распоряжению имуществом, которым автономное учреждение не вправе распоряжаться самостоятельно;
- рассмотрение предложений руководителя автономного учреждения о совершении крупных сделок;
- рассмотрение предложений руководителя автономного учреждения о совершении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность.

По итогам рассмотрения данных вопросов наблюдательный совет дает свои рекомендации учредителю автономного учреждения либо заключение руководителю учреждения для принятия решений по их компетенции.

В соответствии со статьей 21 Закона № 104-ОЗ *в наблюдательный совет автономного учреждения Владимирской области входят* представители МИЗО, исполнительного органа Владимирской области, осуществляющего функции и полномочия учредителя автономного учреждения, а также представители общественности и работников данного автономного учреждения. Руководитель автономного учреждения участвует в заседаниях наблюдательного совета автономного учреждения с правом совещательного голоса.

Решение о назначении членов наблюдательного совета автономного учреждения или досрочном прекращении их полномочий принимается учредителем автономного учреждения или структурным подразделением Администрации Губернатора Владимирской области в соответствующей сфере в случае осуществления Администрацией Губернатора Владимирской области функций и полномочий учредителя автономного учреждения. Решение о назначении представителя работников автономного учреждения членом наблюдательного совета или досрочном прекращении его полномочий принимается в порядке, предусмотренном уставом автономного учреждения.

Контроль за сохранностью и использованием имущества государственного учреждения

В силу статьи 22 Закона № 104-ОЗ контроль за использованием по назначению и сохранностью имущества, закрепленного за государственным учреждением, осуществляют *МИЗО и исполнительный орган* Владимирской области, осуществляющий функции и полномочия *учредителя*

государственного учреждения, которые вправе производить документальные и фактические проверки (ревизии, инвентаризации).

МИЗО по согласованию с исполнительным органом Владимирской области, осуществляющим функции и полномочия учредителя государственного учреждения, вправе изъять неиспользуемое либо используемое не по назначению, а также не отраженное в балансе имущество государственного учреждения и распорядиться им по своему усмотрению.

§ 3.2.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

Муниципальная собственность – это вся собственность, которая находится на территории муниципального образования и предназначена для решения его социально-экономических задач и обслуживания его населения, в том числе в ее состав входят учреждения дошкольного, начального общего, основного общего, среднего общего образования, дополнительного образования детей.

Согласно статье 8 Конституции Российской Федерации муниципальная собственность признается и защищается наравне с государственной и иными формами собственности. Муниципальная собственность как один из установленных Конституцией РФ видов собственности напрямую связана с муниципальным образованием, существование которого обусловлено реализацией им публично-правовых функций, включая предоставления гражданам право на получение дошкольного, общего и дополнительного образования детей.

Согласно статье 51 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Закон № 131-ФЗ) *органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.*

Органы местного самоуправления ведут реестры муниципального имущества в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Органы местного самоуправления вправе передавать муниципальное имущество во временное или в постоянное пользование физическим и юридическим лицам, органам государственной власти Российской Федерации (органам государственной власти субъекта Российской Федерации) и органам местного самоуправления иных муниципальных образований, отчуждать, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами. Доходы от

использования и приватизации муниципального имущества поступают в местные бюджеты.

От имени муниципального образования *права собственника осуществляют органы местного самоуправления* (представительный орган местного самоуправления и местная администрация).

В соответствии со статьей 35 Закона № 131-ФЗ *представительный орган местного самоуправления* (совет народных депутатов) наделяется нормотворческими полномочиями в области установления порядка владения, пользования, распоряжения муниципальной собственностью.

Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с федеральными законами определяется порядок и условия приватизации муниципального имущества (ч. 3 ст. 51 Закона о местном самоуправлении, ч. 1 ст. 10 Закона о приватизации). Органами муниципальной власти самостоятельно принимаются муниципальные правовые акты, устанавливающие цели, условия и порядок деятельности муниципальных предприятий и учреждений.

Полномочия совета народных депутатов в вопросах собственности

На практике полномочия совета народных депутатов (далее – СНД), как правило, следующие:

- определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности муниципального образования;
- рассмотрение и утверждение отчета о выполнении программы приватизации муниципального имущества;
- принятие решения об участии муниципального образования в создании хозяйственных обществ, в том числе межмуниципальных, необходимых для осуществления полномочий по решению вопросов местного значения;
- определение порядка участия муниципального образования в организациях межмуниципального сотрудничества;
- принятие решения о приеме недвижимого имущества в собственность муниципального образования;
- принятие решения о передаче недвижимого муниципального имущества в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иного муниципального образования;
- принятие решения о создании казенных и бюджетных муниципальных учреждений по представлению местной администрации;
- принятие решения о создании некоммерческих организаций в форме автономных некоммерческих организаций и фондов и определение перечня имущества, передаваемого автономной некоммерческой организации и (или) фонду в качестве имущественного взноса;

- установление порядка участия представителей муниципального образования в органах управления автономных некоммерческих организаций;
- осуществление иных полномочий, установленных действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

Полномочия местной администрации в вопросах собственности

Местная администрация в соответствии с утвержденным СНД порядком осуществляет *исполнительно-правоприменительные полномочия* в области управления муниципальной собственностью, включая непосредственное исполнение полномочий собственника по управлению муниципальной собственностью, *решение на практике вопросов создания, приобретения, использования, отчуждения, аренды, безвозмездного пользования, передачи, продажи, приватизации, списания муниципального имущества.*

Имущество муниципальных образовательных организаций передается уполномоченными органами собственника в оперативное управление для выполнения ими уставных задач.

Местная администрация в части управления муниципальным имуществом:

- осуществляет непосредственное управление муниципальной собственностью муниципального образования;
- принимает в пределах своей компетенции нормативные правовые акты, направленные на реализацию федеральных и областных законов, решений СНД, регулирующих отношения в сфере управления муниципальной собственностью;
- исполняет решения СНД о принятии зданий муниципальных учреждений, утверждает их уставы (положения), исполняет решения по их реорганизации и ликвидации;
- заключает сделки в отношении объектов муниципального имущества в соответствии с действующим законодательством;
- определяет уполномоченный орган, осуществляющий от имени местной администрации в порядке, установленном законодательством, права по управлению и распоряжению муниципальной собственностью, имуществом муниципальных унитарных предприятий и муниципальных учреждений, приватизации муниципального имущества, сдаче в аренду объектов муниципальной собственности, включенных в состав казны муниципального образования, закрепленных на праве оперативного управления за муниципальными казенными учреждениями и органами местного самоуправления (управление муниципальным имуществом администрации муниципального образования);

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- принимает решение о создании, реорганизации и ликвидации муниципальных учреждений, изменении их типа по предложению соответствующего отраслевого структурного подразделения местной администрации;
- назначает на должность и освобождает от должности руководителей муниципальных учреждений, заслушивает отчеты об их деятельности, проводит их аттестацию;
- заключает, изменяет и расторгает трудовые договора с руководителями муниципальных учреждений в соответствии с трудовым законодательством;
- принимает решение о приеме движимого имущества в собственность муниципального образования в порядке, установленном местной администрацией;
- принимает решение о передаче движимого муниципального имущества в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, иного муниципального образования;
- определяет перечни особо ценного движимого имущества муниципальных бюджетных или автономных учреждений по согласованию со структурными подразделениями местной администрации, выполняющими функции и полномочия учредителей данных учреждений;
- устанавливает порядок списания муниципального имущества;
- утверждает правила принятия решений о списании объектов незавершенного строительства или затрат, понесенных на незавершенное строительство объектов капитального строительства, находящихся в собственности муниципального образования, финансовое обеспечение которых осуществлялось за счет средств местного бюджета;
- осуществляет полномочия учредителя автономной некоммерческой организации и фонда от имени муниципального образования;
- осуществляет иные полномочия, установленные действующим законодательством, и Уставом муниципального образования.

Функции и полномочия учредителя в отношении создаваемых муниципальным образованием муниципальных учреждений осуществляют уполномоченные органы местного самоуправления. В отношении образовательных организаций это органы местного самоуправления, осуществляющие управление в сфере образования.

Функции и полномочия учредителя

Органы местного самоуправления, осуществляют следующие функции и полномочия учредителя:

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- определяют цели, условия и порядок деятельности муниципальных учреждений;
- утверждают их уставы, назначают на должность и освобождают от должности руководителей данных учреждений;
- заслушивают отчеты о деятельности руководителей муниципальных учреждений в порядке, предусмотренном Уставом муниципального образования;
- осуществляют иные функции и полномочия, установленные законодательством Российской Федерации и Уставом муниципального образования.

Учредительные документы муниципального учреждения утверждаются соответствующим отраслевым структурным подразделением администрации города, в функциональном подчинении которого находится учреждение, и согласовываются с управлением муниципального имущества в части разделов, касающихся закрепляемого за учреждением муниципального имущества на праве оперативного управления.

Муниципальное учреждение владеет, пользуется всем находящимся у него на праве оперативного управления 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.

Закрепление за муниципальными учреждениями имущества на праве оперативного управления отражается в учредительных документах учреждения и акте приема-передачи имущества.

С момента фактической передачи имущества муниципальному учреждению на праве оперативного управления на учреждение переходят обязанности по учету, инвентаризации и сохранности имущества, закрепленного за ним.

В отношении недвижимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением, права собственника, по сложившейся практике, осуществляет СНД муниципального образования, а в отношении движимого имущества, закрепленного на праве оперативного управления за учреждением, права собственника осуществляет местная администрация муниципального образования.

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

Казенное учреждение может осуществлять приносящую доходы деятельность в соответствии со своими учредительными документами. Доходы, полученные от указанной деятельности, поступают в местный бюджет.

Бюджетное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться ОЦДИ, закрепленным за ним собственником или приобретенным бюджетным учреждением за счет средств, выделенных ему

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

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.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и ОЦДИ, 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 или автономное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение бюджетного или автономного учреждения.

Казенное учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При недостаточности указанных денежных средств субсидиарную ответственность по обязательствам такого учреждения несет главный распорядитель бюджетных средств, в ведении которого находится казенное учреждение.

Муниципальное учреждение несет ответственность за сохранность, целевое и эффективное использование имущества, закрепленного за ним на праве оперативного управления или приобретенного им за счет выделенных из местного бюджета для приобретения этого имущества средств.

Контроль за деятельностью муниципальных образовательных организаций в этой части осуществляют управление муниципальным имуществом и муниципальное управление образования, осуществляющие функции и полномочия учредителя.

Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением либо приобретенное учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятим у учреждения, собственник имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Изъятие недвижимого имущества осуществляется на основании постановления местной администрации, движимого имущества — на основании распоряжения руководителя органа по управлению муниципальным имуществом. Изъятие имущества осуществляется *по согласованию с*

учредителем, и заместителем главы местной администрации, координирующим в соответствующей сфере деятельность учреждения.

Списание имущества муниципального учреждения (движимого, недвижимого), закрепленного за ним на праве оперативного управления или приобретенного им за счет выделенных из бюджета города для приобретения этого имущества средств, производится в порядке, определяемом местной администрацией муниципального образования.

Реорганизация муниципального учреждения может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования.

Решение о реорганизации муниципальных учреждений принимает СНД по представлению местной администрации.

Муниципальное учреждение может быть ликвидировано в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством. Решение о ликвидации муниципальных учреждений принимает СНД по представлению местной администрации.

Руководитель муниципального учреждения назначается и освобождается от занимаемой должности местной администрацией. Трудовой договор с руководителем муниципального учреждения заключается главой местной администрации или уполномоченным им лицом, как правило, начальником муниципального управления образования.

Решение о назначении членов наблюдательного совета автономного учреждения или досрочном прекращении их полномочий принимается местной администрацией.

Аренда объектов муниципальной собственности

Объекты муниципальной собственности, в том числе закрепленные в установленном порядке на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, могут быть переданы в аренду в порядке, установленном действующим законодательством.

Договоры аренды муниципального имущества заключаются по результатам проведения торгов на право заключения договора аренды.

Арендодателями муниципального имущества, организаторами торгов на право заключения договоров аренды являются:

- управление муниципальным имуществом – в отношении имущества, составляющего казну муниципального образования, а также имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями и органами местного самоуправления;
- *муниципальные автономные и бюджетные учреждения* – в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления, с согласия собственника, если иное не установлено законом. Порядок получения такого согласия устанавливается постановлением местной администрации.

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Заключение договоров аренды муниципального имущества без проведения торгов на право заключения договоров аренды может осуществляться в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135).

Организатором конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды муниципального имущества, не закрепленного на праве оперативного управления, а также органом, уполномоченным заключать договоры аренды в отношении такого имущества, является управление муниципального имущества местной администрации.

Форму Типового договора аренды нежилых помещений (зданий, сооружений), являющихся муниципальной собственностью, разрабатывает и утверждает управление муниципальным имуществом.

Процедура оформления управлением муниципальным имуществом документов по предоставлению муниципального имущества в аренду определяется постановлением местной администрации.

Договор аренды должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством.

Одновременно с договором аренды недвижимого имущества заключается договор о пользовании земельным участком, на котором оно расположено.

Размер арендной платы за использование муниципального имущества, сдаваемого в аренду местной администрацией или управлением имущественных и земельных отношений местной администрации определяется на основании методики расчета ежемесячных арендных платежей, устанавливаемой местной администрацией.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды муниципальной собственности.

Учет договоров аренды муниципального имущества, контроль за исполнением их условий, в том числе за использованием переданного в аренду имущества по назначению, за своевременностью и полнотой поступления арендной платы, осуществляют арендодатели.

Передача объектов муниципальной собственности в субаренду (поднаем) оформляется с письменного согласия арендодателя и с соблюдением требований закона № 135.

Учет договоров аренды муниципального имущества осуществляет управление муниципальным имуществом местной администрации.

Муниципальное недвижимое имущество, переданное в аренду, подлежит страхованию его арендаторами в соответствии с условиями заключенных договоров.

Передача объектов муниципальной собственности в безвозмездное пользование

Объекты муниципальной собственности могут быть переданы в безвозмездное пользование:

- по результатам проведения торгов на право заключения договора безвозмездного пользования;
- без проведения торгов в случаях, предусмотренных Законом № 135.

Ссудодателями муниципального имущества, организаторами торгов на право заключения договоров безвозмездного пользования являются:

- управление муниципальным имуществом – в отношении имущества, закрепленного за муниципальными казенными учреждениями;
- муниципальные автономные и бюджетные учреждения – в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления, с согласия собственника, если иное не установлено законом.

Порядок получения согласия на передачу в безвозмездное пользование имущества, закрепленного за муниципальными автономными и бюджетными учреждениями, устанавливается постановлением местной администрации.

Договор безвозмездного пользования заключается по форме, утверждаемой управлением муниципального имущества. Данное управление ведет учет договоров безвозмездного пользования. Контроль за исполнением условий договоров безвозмездного пользования осуществляют ссудодатели.

Глава 4.

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ И РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, ЗАКРЕПЛЕННЫМИ ЗА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Органы местного самоуправления осуществляют владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и расположенными в границах муниципального образования, осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законами не предусмотрено иное.

Образовательные учреждения же владеют земельными участками – на праве постоянного (бессрочного) пользования. Земельные участки являются объектами земельных отношений, порядок работы с ними регулируется Земельным кодексом РФ.

Право на земельный участок удостоверяется:

- документами, выданными в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ (далее – Закон № 218-ФЗ);
- договорами аренды и субаренды земельного участка, договорами безвозмездного пользования, заключенными на срок менее чем один год и неподлежащими государственной регистрации.

Согласно земельному законодательству РФ *собственник земельных участков, а также лица, не являющимися собственниками земельных участков обязаны:*

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельного участка в случаях, если это предусмотрено договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельном участке строительство,

реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- не препятствовать организации – собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктов либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов инфраструктуры;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Право безвозмездного пользования земельным участком может быть прекращено:

- по решению лица, предоставившего земельный участок;
- по соглашению сторон (истечение срока предоставления);
- принудительно и по основаниям, установленным гражданским и земельным законодательством.

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Арендодателем земельных участков, расположенных в границах муниципального образования, является орган управления земельными вопросами (управление земельных отношений) местной администрации. Срок договора аренды устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса РФ.

Размер, условия и сроки внесения платы за землю определяются договором.

Размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Организатором торгов на право заключения договоров аренды земельных участков является уполномоченный орган местной администрации.

Продавцом земельных участков, расположенных в границах муниципального образования, является уполномоченный орган местной администрации. Подготовку проектов договоров купли-продажи осуществляет управление муниципального имущества местной администрации.

Полномочия Совета народных депутатов в вопросах земельных отношений

СНД устанавливает:

- порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Муниципальный земельный контроль в границах муниципального образования осуществляет местная администрация.

Требования к территории земельного участка образовательной организации

Для территории образовательной организации устанавливаются следующие требования:

- Собственная территория образовательной организации оборудуется наружным электроосвещением согласно СанПиН 1.2.3685-21, по периметру ограждается забором и зелеными насаждениями.
- Собственная территория должна быть озеленена не менее 50 % площади территории, свободной от застройки и физкультурно-спортивных площадок, в т. ч. и по периметру этой территории.
- В городах в условиях стесненной застройки допускается снижение озеленения не более чем на 25 % площади собственной территории, свободной от застройки. На собственной территории не должно быть плодоносящих ядовитыми плодами деревьев и кустарников. Создание, охрана и содержание зеленых насаждений осуществляется согласно Правилам, утвержденным приказом Минстроя от 15.12.1999 № 153 (далее – Правила озеленения), с учетом Лесного кодекса РФ, утвержденной рабочей или проектной документации.
- Спортивные и игровые площадки должны иметь полимерное или натуральное покрытие. Полимерные покрытия должны иметь документы о подтверждении соответствия.
- Спортивные занятия и мероприятия на сырых площадках и (или) на площадках, имеющих дефекты, не проводятся.
- Беговые дорожки и спортивные площадки должны быть спланированы с учетом необходимости отвода поверхностных вод за пределы их границ.

Землепользователи озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- обеспечить квалифицированный уход за насаждениями, дорожками и оборудованием в соответствии с Правилами озеленения, не допускать

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- складирования строительных отходов, материалов, крупногабаритных бытовых отходов и т. д.;
- принимать меры борьбы с вредителями и болезнями согласно указаниям специалистов, обеспечивать уборку сухостоя, вырезку сухих и сломанных сучьев и лечение ран, дупел на деревьях;
 - в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
 - не допускать вытаптывания газонов и складирования на них материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
 - новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке, со строгим соблюдением агротехнических условий;
 - во всех случаях снос и пересадку деревьев и кустарников, производимые в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с технологическим регламентом;
 - при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;
 - предусматривать в годовых сметах выделение средств на содержание насаждений.

Расходы по содержанию государственного или муниципального имущества, находящегося в оперативном управлении

Государственные и муниципальные учреждения получают деньги от своих учредителей, в том числе на содержание имущества.

Финансовое обеспечение содержания недвижимого имущества и ОЦДИ, закрепленного за бюджетным и автономным учреждением или приобретенного бюджетным и автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение такого имущества, включая расходы на уплату налогов, в качестве объекта налогообложения по которым признается соответствующее имущество, в том числе земельные участки, осуществляется учредителем путем предоставления субсидии на выполнение задания.

Размер субсидии учреждению на финансовое обеспечение выполнения задания рассчитывается на основании нормативных затрат на оказание услуг в рамках задания, затрат на выполнение работ в рамках задания, с учетом затрат на содержание недвижимого имущества и ОЦДИ, закрепленного за учреждением или приобретенного им за счет средств, выделенных учреждению учредителем на приобретение такого имущества (за исключением имущества, сданного в аренду), а также на уплату налогов, в качестве объекта налогообложения по которым признается указанное имущество, в том числе земельные участки.

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Для государственных учреждений Владимирской области порядок определения нормативных затрат на оказание услуг в рамках задания, с учетом затрат на содержание недвижимого имущества и особо ценного движимого имущества установлен постановлением администрации Владимирской обл. от 05.08.2015 № 757 «О порядке формирования государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении областных государственных учреждений и финансового обеспечения выполнения государственного задания» (вместе с «Положением о формировании государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении областных государственных учреждений и финансовом обеспечении выполнения государственного задания»).

Для муниципальных образовательных организаций аналогичные документы в рамках своей компетенции принимают соответствующие местные администрации.

Бюджетные и автономные учреждения получают в рамках финансирования государственного (муниципального) задания средства на содержание недвижимого и ОЦДИ, кроме того, которое учреждения сдают в аренду и приобретенного на доходы от коммерческой деятельности этих учреждений (ч. 3 ст. 4 Закона об автономных учреждениях, п. 6 ст. 9.2 Закона о некоммерческих организациях). Бюджетные и автономные учреждения могут также получать специальные субсидии на капитальные вложения в недвижимость (ст. 78.2 БК РФ).

Казенные учреждения получают деньги из бюджета на всю свою деятельность, включая содержание любого имущества (ст. 161 БК РФ).

Однако ни субсидии, ни финансирование не снимают с учреждения бремени содержания имущества (ст. ст. 210, 296, 298 ГК РФ).

Глава 5.

ОРГАНИЗАЦИЯ ДОГОВОРНОЙ РАБОТЫ, ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ХОЗЯЙСТВЕННЫХ ДОГОВОРОВ

В процессе осуществления своей экономической деятельности образовательная организация заключает различные виды договоров со своими контрагентами.

Свобода договора

Законодательство гарантирует свободу заключения договора, так согласно статье 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (далее – ГК) *договором признается* соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках. В силу статей 421-425 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его заключения.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества.

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Двусторонние (многосторонние) сделки могут совершаться путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в т. ч. электронными документами, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т. п.), регулируемые уполномоченными на то органами.

Согласно статье 432 ГК договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными условия договора являются условия о *предмете договора*, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия,

относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Существенные условия договора

К существенным условиям договора также относятся:

- *возмездный характер договора и его цена;*
- *начало и окончание срока действия договора.*

В силу статей 434, 474 ГК договор в письменной форме может быть заключен только путем составления одного документа, подписанного сторонами договора, также договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим торги.

Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Победитель на аукционе – лицо, предложившее наиболее высокую цену, при конкурсе – лицо, предложившее лучшие условия. Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и указываются в извещении. *Условия договора, когда его заключение допускается только путем проведения торгов, могут быть изменены сторонами в двух случаях:*

- *если это не влияет на цену торгов;*
- *в иных случаях, установленных законом.*

Основания изменения и расторжения договора возможны в следующих случаях:

- по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законами или договором;
- по решению суда и в иных предусмотренных законами или договором случаях;
- при одностороннем отказе от исполнения договора при уведомлении другой стороны, если это предусмотрено законами, иными правовыми актами или договором;
- при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение и расторжение договора

Согласно статье 450 ГК изменение и расторжение договора возможны по требованию одной из сторон договора:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных законами или договором.

Сторона, которой предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных законами или договором.

В практике работы образовательных организаций активное применение находят следующие виды договоров:

- *договоры купли-продажи* (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных (муниципальных) нужд, контрактация, энергоснабжение, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, купля-продажа недвижимости и иных активов учреждения);
- *договоры аренды* (предоставление имущества за плату: оборудования, транспортных средств, зданий и сооружений, земельных участков, а также финансовая аренда (лизинг) и прокат);
- *договор безвозмездного пользования* (ссуды);
- *договоры подряда* (бытовой, сервисного обслуживания оборудования, подрядных работ для государственных (муниципальных) нужд, уборки помещений, возмездного оказания услуг, работ для нужд заказчика, энергосервисных контрактов);
- *договор строительного подряда* (выполнение ремонтно-строительных работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, текущему ремонту на объекте в соответствии со сметой или проектной документацией);
- *договоры перевозки* грузов, пассажиров и багажа, хранения вещей и одежды в гардеробах, вывоза бытовых и коммунальных отходов, поставки продуктов питания, оказание услуг охраны, общественного питания, сервисного обслуживания оборудования, гражданско-правовой договор, трудовой договор, лицензионный договор на использование программного продукта и др.

Определение сроков по договору

Сроки по договору определяются согласно статье 190 ГК:

- календарной датой;
- периодом времени;
- событием, которое должно неизбежно наступить.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после даты (события).

Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до 24 часов последнего дня срока (в организации – в час установленного прекращения операций).

Письменные заявления и извещения, сданные в организацию связи до 24 часов считаются сделанными в срок.

Понятие обязательств

Согласно статье 307 ГК под обязательством понимается совершение должником в пользу кредитора определенных действий (воздержание от определенных действий). Обязательства возникают:

- из договоров и других сделок;
- вследствие причинения вреда;
- вследствие неосновательного обогащения;
- из иных оснований, указанных в ГК.

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Способы обеспечения обязательств

Исполнение обязательств можно обеспечить способами, предусмотренными гл. 23 ГК РФ (их можно назвать традиционными), и другими способами, которые предусмотрены законом или договором.

Традиционные способы обеспечения обязательств представлены в нижеприведенной таблице.

Способ	В чем заключается	Основное нормативное регулирование
Неустойка	Должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором денежную сумму, если нарушает обязательство (п.1 ст. 330 ГК РФ)	§ 2 гл. 23 ГК РФ
Залог	Кредитор вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя – лица, которому принадлежит это имущество (п. 1 ст. 334 ГК РФ)	§ 3 гл. 23 ГК РФ, Закон об ипотеке (для залога недвижимости)
Удержание вещи	Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику или указанному им лицу, вправе в случае	§ 4 гл. 23 ГК РФ

	неисполнения должником в срок определенных обязательств удерживать ее, пока должник их не исполнит (п. 1 ст. 359 ГК РФ)	
Поручительство	Поручитель обязуется отвечать перед кредитором должника за исполнение должником обязательства полностью или в части (п. 1 ст. 361 ГК РФ)	§ 5 гл. 23 ГК РФ

Независимая гарантия, в том числе банковская	Гарант обязуется уплатить кредитору должника определенную денежную сумму на условиях гарантии, которую выдаст независимо от действительности обеспеченного обязательства должника (п. 1 ст. 368 ГК РФ)	§ 6 гл. 23 ГК РФ
Задаток	Должник в счет причитающихся с него по договору с кредитором платежей передает кредитору определенную денежную сумму, чтобы доказать заключение договора и обеспечить его исполнение (п. 1 ст. 380 ГК РФ)	§ 7 гл. 23 ГК РФ
Обеспечительный платеж	Должник вносит в счет своих денежных обязательств перед кредитором определенную денежную сумму, которая, если наступят предусмотренные договором обстоятельства, засчитывается в счет исполнения должником обязательства (п. 1 ст. 381.1 ГК РФ)	§ 8 гл. 23 ГК РФ

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, кроме случаев, предусмотренных законами или иными правовыми актами.

Глава 6.

ПОДДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В ПРОЦЕССЕ ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИИ

Эксплуатация зданий и сооружений осуществляется при реализации мероприятий различной направленности, обеспечивающими безопасность, находящихся на них имущества, людей, по *следующим направлениям*:

- механическая безопасность;
- пожарная безопасность;
- безопасные для здоровья человека условия проживания и пребывания в зданиях (сооружениях);
- безопасность для пользователей зданиями (сооружениями);
- доступность зданий (сооружений) для маломобильных групп населения;
- энергетическая эффективность зданий (сооружений);
- безопасность воздействия на окружающую среду;
- безопасность при воздействии опасных природных, техногенных процессах и явлениях.

Согласно статье 55.24 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрСК) эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться *в соответствии с их разрешенным назначением, требованиями технических регламентов, проектной документации, нормативных правовых актов* государственных органов, правовых актов муниципальных образований (ст. 55.24 ГрСК).

При эксплуатации зданий и сооружений *не допускается изменение проектных решений*, ухудшающих доступность помещений здания (сооружения) для МГН, в том числе при переоборудовании и перепланировке помещений.

Эксплуатация здания, сооружения *допускается после получения застройщиком Разрешения на ввод* объекта в эксплуатацию (кроме случаев, когда не требуется разрешение на строительство: капитальный ремонт; текущий ремонт), а также *Акта, разрешающего эксплуатацию* здания, сооружения, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Эксплуатация зданий после проведения ремонта допускается после окончания ремонтных работ.

В соответствии со статьей 55.24 ГрСК для обеспечения эксплуатации зданий и сооружений должны проводиться:

- *техническое обслуживание и текущий ремонт* для поддержания параметров устойчивости и надежности объектов, исправности конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов. Периодичность, состав работ по техническому обслуживанию, по поддержанию надлежащего технического состояния зданий, сооружений должны определяться в соответствии с

проектной документацией, результатами контроля за техническим состоянием зданий, сооружений (индивидуально для каждого здания, сооружения) исходя из условий их строительства, реконструкции, капремонта и эксплуатации;

- эксплуатационный контроль в виде периодических осмотров, контрольных проверок и(или) мониторинга состояния оснований, конструкций, систем и сетей инженерно-технического обеспечения.

Собственник либо владелец здания, сооружения назначает лицо, ответственное за их эксплуатацию. Лицо, ответственное за эксплуатацию, обязано вести журнал эксплуатации здания, сооружения и извещать собственника (законного владельца) о каждом случае возникновения аварийных ситуаций в здании, сооружении. Форма журнала эксплуатации и требования к его ведению утверждаются Минстроем России.

Основные организационно-технические мероприятия по эксплуатации

Основные организационно-технические мероприятия по эксплуатации зданий и сооружений реализуются по следующим направлениям:

- Мероприятия, связанные с обеспечением эксплуатационной безопасности зданий (сооружений).
- Мероприятия, связанные с содержанием прилегающих к зданиям и сооружениям, территорий.
- Мероприятия при проведении, контроле и приемке ремонтных работ.
- Мероприятия по ведению и хранению производственной и технической документации.

При проведении ремонтных работ на объекте обеспечивается безопасность:

- жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ;
- жизни и здоровья специалистов и рабочих, выполняющих работы;
- жизни животных и растений на прилегающей территории;
- воздействия на окружающую среду.

Обеспечение эксплуатации при проведении ремонтных работ осуществляется согласно требованиям, установленным государственными нормативными требованиями охраны труда при проведении таких работ (строительных, ремонтных, аварийно-технических, электротехнических, газоопасных, огневых, взрывоопасных, электротехнических и иных работ, повышенной опасности), санитарных правил и отраслевых нормативных документов.

Для обеспечения нормального содержания и эксплуатации имущества образовательной организации необходимо зафиксировать в должностных инструкциях либо в отдельных локальных актах обязанность выполнения работниками эксплуатационных норм и требований и прописать соответствующую персональную ответственность, а также закрепить все

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

имеющиеся помещения имущественного комплекса образовательной организации за администрацией, службами и работниками.

Эксплуатация систем инженерно-технического обеспечения

Вентиляционные системы допускаются к эксплуатации, если они прошли пуско-наладочные работы и имеют инструкции по эксплуатации.

Системы холодного и горячего водоснабжения эксплуатируются после испытаний гидростатическим (проверка герметичности при повышенном давлении) или манометрическим методами (с использованием манометров) по завершении монтажных, ремонтных работ, перед отопительным сезоном и после реконструкции.

Эксплуатация вертикального транспорта осуществляется после составления Акта приемки и должна соответствовать ГОСТ и иметь систему диспетчерского контроля.

Обеспечение санитарного, воздушно-теплового режима в образовательной организации

Санитарный и воздушно-тепловой режим обеспечивается соблюдением:

- требований противопожарного режима в образовательной организации, включая ее территорию;
- требований электробезопасности и правил технической эксплуатации электроустановок потребителей электрической энергии;
- государственных нормативов охраны труда;
- требований Сводов правил по эксплуатации соответствующих зданий (сооружений);
- требований к режиму обучения и отдыха, освещению, оборудованию, помещениям, мебели и инвентарю, изложенными в соответствующих СанПиН.

Мероприятия по энергосбережению

Эксплуатационные мероприятия по обеспечению энергоэффективности здания (сооружения) предусматривают:

- поддержание (поднятие) проектного уровня (класса) энергоэффективности;
- поддержание проектного уровня теплозащиты и восстановление целостности теплоизоляции и гидроизоляции ограждающих конструкций;
- проведение энергосберегающих мероприятий;

Методические рекомендации «Управление имуществом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента
ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

- мероприятия по оптимизации расхода энергетических и иных ресурсов, в том числе с использованием приборов учета.

Глава 7.

ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА И СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Обеспечение сохранности имущества ОО

Учет и сохранность имущества образовательной организации обеспечивается:

- соблюдением дисциплины труда и трудового распорядка всеми работниками;
- организацией внутриобъектового и пропускного режимов на объектах образовательной организации;
- реализацией учетной политики экономическим субъектом, включая проведение инвентаризации активов и обязательств.

Соблюдение дисциплины труда и трудового распорядка обеспечивается практическим применением норм, изложенных в статьях 21, 189, 192 Трудового Кодекса РФ согласно которым, работники не только обязаны соблюдать правила внутреннего трудового распорядка, трудовую дисциплину, но и бережно относиться к имуществу работодателя (в том числе к имуществу третьих лиц, находящемуся у работодателя, если работодатель несет ответственность за сохранность этого имущества) и других работников, а работодатель обязан создавать условия, необходимые для соблюдения работниками дисциплины труда и при совершении дисциплинарного проступка, то есть неисполнение или ненадлежащее исполнение работником по его вине возложенных на него трудовых обязанностей, работодатель имеет право применить дисциплинарные взыскания в виде замечания, выговора или увольнения по соответствующим основаниям.

Принятие образовательной организацией *локального акта (Положения) об организации внутриобъектового и пропускного режимов* на объектах образовательной организации, в том числе имеет цель обеспечить сохранность собственности (здания, помещений, оборудования, грузов, денежных средств и иного имущества) на объектах образования, обеспечить защиту объектов охраны и (или) имущества от противоправных посягательств, в том числе с привлечением возможностей охранной организации по договору на оказание охранных услуг.

Учетная политика реализуется посредством разработки и принятия учетной политики в виде ежегодного локального акта (приказа) руководителя субъекта экономической деятельности, который принимается для целей бухгалтерского учета. Учетная политика обязательна для каждого учреждения.

Методические рекомендации «Управление имущественным комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента

ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

Согласно статье 9 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402) каждый факт хозяйственной жизни подлежит оформлению первичным учетным документом, который должен иметь обязательные реквизиты, установленные указанной статьей. Лицо, ответственное за оформление факта хозяйственной жизни, обеспечивает своевременную передачу первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также достоверность этих данных.

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии со статьей 11 Закона № 402 и в целях реализации учетной политики учреждения и является обязательной.

При инвентаризации выявляется фактическое наличие активов и обязательств, т.е. документально подтверждается наличие, состояние и оценка объектов инвентаризации.

Инвентаризация проводится в случаях, порядке и сроках, которые определяются руководителем учреждения, за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно. В соответствии с Приказом Минфина России от 29.07.1998 N 34н *обязательная инвентаризация проводится:*

- перед составлением годовой бухгалтерской отчетности (кроме имущества, инвентаризация которого проводилась не ранее 1 октября отчетного года). Инвентаризация основных средств может проводиться один раз в три года, а библиотечных фондов – один раз в пять лет;
- при смене материально ответственных лиц;
- при выявлении фактов хищения, злоупотребления или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций, вызванных экстремальными условиями;
- при реорганизации или ликвидации организации;
- в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета подлежат регистрации в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

В необходимых случаях проводится *списание основных средств* в образовательном учреждении. Основные средства подлежат списанию с учета, если они непригодные для использования по целевому назначению вследствие полной или частичной утраты потребительских свойств, в том числе физического или морального износа.

Основные средства, не соответствующие критериям актива, подлежат списанию с учета (п. 51 Инструкции N 157н, утвержденной Приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н).

К критериям актива относятся следующие основные средства:

- срок полезного использования более 12 месяцев;
- владение на праве оперативного управления и неоднократное или постоянное использование в деятельности учреждения;
- получение от использования экономических выгод или полезного потенциала;
- надежная оценка первоначальной стоимости;
- выполнение определенных самостоятельных функций.

С целью подготовки принятия решения о списании имущества нужно осуществить ряд мероприятий, выполнение которых возлагается на постоянно действующую комиссию учреждения. *Комиссия по списанию осуществляет следующие полномочия:*

- осматривает имущество, подлежащее списанию, с учетом данных, содержащихся в учетно-технической и иной документации;
- принимает решение по вопросу о целесообразности (пригодности) дальнейшего использования имущества, о возможности и эффективности его восстановления, возможности использования отдельных узлов, деталей, конструкций и материалов от имущества;
- устанавливает причины списания имущества, в числе которых физический и (или) моральный износ, нарушение условий содержания и (или) эксплуатации, аварии, стихийные бедствия и иные чрезвычайные ситуации, длительное неиспользование для управленческих нужд и иные причины, которые привели к необходимости списания имущества;
- подготавливает акт о списании имущества в зависимости от вида списываемого имущества по установленной форме и формирует пакет документов в соответствии с перечнем, утвержденным вышестоящим органом, в ведении которого находится учреждение.

Порядок согласования документов на списание основных средств определяется уполномоченным органом по управлению государственным (муниципальным) имуществом при участии учредителя образовательной организации.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
4. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 N 197-ФЗ.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
6. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
8. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей».
9. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 21.11.1996 N 129-ФЗ «О бухгалтерском учете».
11. Федеральный закон от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».
13. Федеральный закон от 21.12.2021 N 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».
14. Федеральный закон от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности».
15. Федеральный закон от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».
16. Федеральный закон от 08.05.2010 N 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений».
17. Федеральный закон от 03.11.2006 N 174-ФЗ «Об автономных учреждениях».
18. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
19. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
20. Закон Владимирской области от 06.11.2001 N 104-ОЗ «О порядке управления и распоряжения имуществом (объектами), находящимся в государственной собственности Владимирской области».

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента
ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год

21. ГОСТ 18322-2016. Межгосударственный стандарт. Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения.
22. ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины.
23. СП 251.1325800.2016 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования.
24. СП 255.1325800.2016. Свод правил. Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения.
25. СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001.
26. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
27. ГОСТ Р 70386-2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Определения, основные требования и процессы.
28. Постановление Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. N 1490 «О лицензировании образовательной деятельности».
29. ГОСТ 18322-2016. Межгосударственный стандарт. Система технического обслуживания и ремонта техники. Термины и определения.
30. Решение Ковровского городского Совета народных депутатов от 17.01.2001 N 2/1 «Об утверждении общего порядка управления и распоряжения муниципальной собственностью г. Коврова».
31. Приказ Минздравсоцразвития РФ от 26.08.2010 N 761н «Об утверждении Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Квалификационные характеристики должностей работников образования».
32. Приказ Минтруда России от 19.04.2021 N 250н «Об утверждении профессионального стандарта «Руководитель образовательной организации (управление дошкольной образовательной организацией и общеобразовательной организацией)».
33. Приказ Минфина России от 29.07.1998 N 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации».
34. Приказ Минфина России от 13.01.2023 N 4н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».
35. Приказ Госстроя РФ от 15.12.1999 N 153 «Об утверждении Правил создания, охраны и содержания зеленых насаждений в городах Российской Федерации».
36. Федеральный стандарт бухгалтерского учета для организаций государственного сектора «Концептуальные основы бухгалтерского учета и

отчетности организаций государственного сектора», утв. Приказом Минфина России от 31.12.2016 N 256н.

37. Инструкция по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета для органов государственной власти (государственных органов), органов местного самоуправления, органов управления государственными внебюджетными фондами, государственных академий наук, государственных (муниципальных) учреждений, утв. Приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н.
38. Решение Владимирского городского Совета народных депутатов от 24.10.2002 N 170 «О новой редакции «Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью города Владимира».
39. Письмо Минфина России от 16.05.2011 N 12-08-22/1959 «Комплексные рекомендации органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления по реализации Федерального закона от 8 мая 2010 г. N 83-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием правового положения государственных (муниципальных) учреждений».
40. Постановление администрации Владимирской обл. от 05.08.2015 N 757 «О порядке формирования государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении областных государственных учреждений и финансового обеспечения выполнения государственного задания» (вместе с «Положением о формировании государственного задания на оказание государственных услуг (выполнение работ) в отношении областных государственных учреждений и финансовом обеспечении выполнения государственного задания»).
41. Постановление Правительства РФ от 26.07.2010 N 538 «О порядке отнесения имущества автономного или бюджетного учреждения к категории особо ценного движимого имущества».
42. Постановление Губернатора Владимирской обл. от 01.10.2010 N 1053 «Об утверждении Порядка определения видов и перечней особо ценного движимого имущества автономного или бюджетного учреждения Владимирской области».
43. Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 N 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».
44. Астапова Т.Ю. Способы обеспечения исполнения договорных обязательств в предпринимательских отношениях: учебное пособие. Москва: Проспект, 2022.
45. Комиссарова Е.Г. Единство и дифференциация в системе гражданско-правовых договоров // СПС КонсультантПлюс, 2023.
46. Мишанина М. «Учреждения образования: бухгалтерский учет и налогообложение», 2022, N 4.

Методические рекомендации «Управление имуществом комплексом образовательной организации и его развитием» Кафедра педагогического менеджмента
ГАОУ ДПО ВО ВИРО, Владимир, 2023 год