



ДЕПАРТАМЕНТ ОБРАЗОВАНИЯ, КУЛЬТУРЫ И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ЧУКОТСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

ул. Беринга, д. 7, г. Анадырь, Чукотский автономный округ, 689000,  
E-mail: borodin@anadyr.ru; факс: 2-44-76; телефон: 6-22-76, 6-25-94, 6-04-70, 6-05-51

от: 22.01.2015г. № 01-07/118

*Руководителям МОУО*

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*Руководителям государственных  
образовательных учреждений*

*О нарушениях законодательства при оформлении  
правоустанавливающих документов*

**Уважаемые коллеги!**

В связи с выявлением нарушений законодательства Российской Федерации в договорах аренды и договорах безвозмездного пользования нежилыми помещениями, заключаемых организациями дополнительного образования и профессиональными организациями, а также предоставлением организациями в качестве правоустанавливающих документов договоров о сотрудничестве, Департамент поясняет следующее.

Как известно, договор аренды (безвозмездного пользования) является соглашением между собственником имущества и лицом (физическим или юридическим), приобретающим право этим имуществом распоряжаться.

Учитывая требования Гражданского кодекса Российской Федерации о предоставлении имущества арендатору, при проверке правоустанавливающих документов лицензиата обязательно устанавливается наличие передаточного акта на имущество.

С момента подписания договора обеими сторонами арендатор получает право пользоваться предоставленным ему имуществом, а также всем оборудованием здания (электро-, сантехразводки, системы отопления, канализации, кондиционирования, вентиляции и пр.), если иное не оговорено в тексте договора. Кроме того, в этом случае арендатору передается право пользования земельным участком, на котором расположено арендуемое имущество.

Договор аренды здания или сооружения, заключаемый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651 ГК РФ).

По соглашению сторон в договоре может быть зафиксирован любой срок аренды, но по договоренности сторон он может и не указываться. В таком случае будет подразумеваться «неопределенный срок» аренды, а договор может быть расторгнут по правилам, указанным в документе. Например, оговаривается, что

оговаривается, что аренда будет прекращена при условии предупреждения арендатора об этом не менее чем за 3 месяца.

Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) допускает составление договора аренды нежилого помещения в свободной письменной форме. Тем не менее, к составлению документа нужно подойти со всей ответственностью, так как эта форма является «условно свободной» – существуют обязательные пункты, при отсутствии которых договор могут не принять на государственную регистрацию.

При заключении договора аренды (безвозмездного пользования) необходимо учитывать следующие требования к его составлению.

1. Документ не будет иметь силы, если в его тексте не указаны реквизиты обеих сторон. Это информация, позволяющая идентифицировать участников сделки, для юридических лиц, помимо реквизитов представителя организации, ее точное наименование.
2. Другой необходимый пункт – описание предмета сделки. Оно должно быть достаточно подробным. Начинать следует с указания документа, на основании которого владелец имеет право сдать объект в аренду (правоустанавливающий документ: свидетельство о праве собственности, распоряжение государственных органов, решение суда, договор приватизации и пр.).
3. Необходимо указать информацию об объекте аренды: адрес объекта, его площадь и иная информация, которую сочтут нужным указать стороны. В дополнение к договору можно приложить и поэтажный план здания или помещения, так как он все равно понадобится впоследствии, при подаче документов на регистрацию. А если с помещением в аренду передается и земельный участок, то следует обозначить его границы.
4. После реквизитов и описания объекта излагаются права и обязанности владельца и арендатора, вид целевого использования помещения (образовательная деятельность, либо другой вид деятельности), стоимость аренды и график выплат.
5. Также важен вопрос, берет ли арендатор на себя оплату коммунальных услуг, ремонт помещения, благоустройство участка и пр.
6. Специальным пунктом излагаются условия досрочного расторжения договора (в случае нецелевого использования, невыполнения сторонами обязательств и пр.).
7. В конце текста прописываются прочие условия, которые посчитали необходимым учесть стороны, снова их реквизиты, контактная информация (адреса и телефоны для связи).

Кроме того, согласно части 1 статьи 607 ГК РФ законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

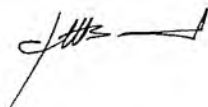
Таким ограничением применительно к договору аренды является требование части 4 статьи 13 Федерального закона "Об основных гарантиях прав ребенка в Российской Федерации", в соответствии с которым, если объект социальной инфраструктуры для детей сдается в аренду, необходима экспертная оценка учредителя о возможных последствиях такого договора для обеспечения образования, воспитания, социальной защиты и социального обслуживания детей.

Дополнительно поясняем, что в отличие от договора аренды либо договора безвозмездного пользования, договор о сотрудничестве, заключённый образовательными организациями при предоставлении одной из них в пользование другой организации нежилого помещения (либо части нежилого помещения), в соответствии с Гражданским кодексом России не является документом, подтверждающим право пользования предоставляемым помещением.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29 декабря 2013г. № 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации" возможно заключение договора о сетевой форме реализации образовательных программ между организациями, которые совместно осуществляют реализацию совместно разработанных и утвержденных организациями, осуществляющими образовательную деятельность, образовательных программ.

Если же организация использует для осуществления образовательной деятельности только имущество другой организации, либо помещение, то в этом случае заключается договор аренды либо договор безвозмездного пользования.

Начальник Департамента



А.Г. Боленков