

Т. В. Копылович^{1}*

Особенности управления имуществом образовательной организации высшего образования в период пандемии, вызванной распространением COVID-19

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

*e-mail: kopylovich_tatyana@mail.ru

Аннотация. В статье рассмотрены особенности управления имуществом образовательными организациями высшего образования в пандемию, связанную с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции COVID-19, начавшейся весной 2020 года. В этот период во многих субъектах Российской Федерации был введен «режим повышенной готовности», предполагающий ограничительные меры на определенные виды деятельности. В статье показаны проблемы, с которыми могли столкнуться вузы в это время, предложен способ планирования мер по оптимизации управления земельно-имущественным комплексом, заключающийся в дифференцировании объектов недвижимости и объектов особо ценного движимого имущества на три категории. Подробно описаны такие методы «оптимистичного» управления, как аренда и модернизация.

Ключевые слова: образовательная организация, имущество, пандемия, аренда, модернизация

T. V. Kopylovich^{1}*

Features of property management of an educational institution of higher education during the pandemic caused by the spread of COVID-19

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,
Russian Federation

*e-mail: kopylovich_tatyana@mail.ru

Abstract. The article discusses the features of property management by educational institutions of higher education in the pandemic associated with the threat of the spread of a new coronavirus infection COVID-19, which began in the spring of 2020. During this period, a «high alert mode» was introduced in many regions of the Russian Federation, which implies restrictive measures for certain types of activities. The article shows the problems that universities could face at this time, and suggests a method for planning measures to optimize the management of the land and property complex, which consists in differentiating real estate objects and objects of especially valuable movable property into three categories. Such methods of «optimistic» management as rent and modernization are described in detail.

Keywords: educational organization, property, pandemic, rent, modernization

Введение

Образовательные учреждения являются важнейшими субъектами гражданских правоотношений. На территории Российской Федерации деятельность образовательных учреждений высшего образования, будь это университет, акаде-

мия или институт, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» [1]. Согласно статьи 102 [2], образовательные организации должны иметь в собственности или на ином законном основании имущество, необходимое для осуществления образовательной деятельности, а также иной предусмотренной уставами образовательной организации деятельности.

В настоящее время многие федеральные органы исполнительной власти имеют в своей структуре подведомственные им федеральные государственные бюджетные образовательные учреждения. Их большинство подведомственны Министерству науки и высшего образования Российской Федерации [3], осуществляющему функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере науки и высшего образования. В этом случае под имуществом таких образовательных учреждений понимается имущество, находящееся в собственности Российской Федерации и закрепленное на соответствующем вещном праве за образовательными учреждениями. Большая часть таких объектов недвижимости зарегистрировано за ними на праве оперативного управления [4] и постоянного (бессрочного) пользования [5].

Результаты и их обсуждение

Суммарная общая площадь земельных участков и зданий (помещений) 215 государственных и негосударственных образовательных организаций высшего образования, подведомственных Минобрнауки России, сведены в статистических формах № ВПО-2 «Сведения о материально-технической и информационной базе, финансово-экономической деятельности образовательной организации высшего образования», опубликованных на официальном сайте Минобрнауки России [6] (табл.1).

Таблица 1

Площади земельных участков и зданий (помещений) образовательных организаций высшего образования

Год предоставления сведений	Общая площадь земельных участков, всего, га	Общая площадь зданий (помещений), всего, кв. м.
1	2	4
2019	556 767,65	63 451 916
2020	488 704,08	63 200 106
2021	492 585,97	64 073 699

Из таблицы можно сделать выводы о том, что процесс изменения количественного состава земельно-имущественного комплекса [7] образовательных организаций высшего образования, его состава и принадлежности происходит по-

стоянно. А одной из основных целей управления имущественным комплексом таких организаций является оптимизация его состава.

Отличительной особенностью имущества образовательной организации является то, что учреждение ограничено в правах, и государство может распоряжаться имуществом по своему усмотрению. В тоже время объекты недвижимого имущества, в отношении которых зарегистрировано право собственности Российской Федерации, являются системообразующими в экономике государства, а стратегия управления федеральной собственностью предусматривает ее рациональное использование.

Начиная с 2020 года, в связи с распространением новой коронавирусной инфекции COVID-19, мир столкнулся не только с эпидемиологическим, но и с экономическим кризисом. Пандемия коронавируса существенно изменила социальную реальность. Российская высшая школа не могла остаться в стороне [8]. Обучающиеся были переведены на обучение с применением дистанционных образовательных технологий, посещение образовательной организации было либо совсем, либо частично приостановлено. Изначально у вузов были разные условия для перехода на дистанционный формат обучения: где-то отсутствовало дистанционное образование в принципе, где-то, с учетом специфичности преподаваемых дисциплин, переход на дистанционное обучение оказался проблематичным, например, для обучающихся профильных медицинских или технических вузов, где-то оказалась недостаточно развита или учтена материально-техническая база. То есть возникла острая необходимость не только учета имущества, но и планирования мероприятий по оптимизации его использования.

Для оценки имущественного потенциала образовательной организации целесообразно систематическое проведение инвентаризации движимого и недвижимого имущества. При обнаружении неэффективно используемого или неиспользуемого имущества рационально составить перечень объектов с последующей подготовкой плана распоряжения таким имуществом с учетом возникновения чрезвычайных ситуаций, например, вызванных распространением COVID-19.

Для цели проведения комплексного анализа оптимального использования объектов земельно-имущественного комплекса образовательной организации высшего образования мною предложено все объекты, в том числе объекты особо ценного движимого имущества, разделить на три категории.

1. Оптимистический вариант. Заключается в получении какой-либо прибыли от объекта. Например, возможность сдачи имущества в аренду [9]; использование объекта движимого имущества при выполнении хозяйственных работ или в учебном процессе для получения более высоких результатов учебной и научно-исследовательской деятельности организации.

2. Пессимистический вариант. Наличие на балансе организации объектов, которые находятся в аварийном состоянии и не используются, но осуществление обязательных платежей в отношении таких объектов осуществляется. К таким же объектам можно отнести морально устаревшее оборудование, которое не только нельзя использовать в современных условиях развития цифровизации, но и его модернизация невозможна в силу каких-то причин, например, связанных с

введением иностранными компаниями пакета санкций в отношении Российской Федерации.

3. Неизменный вариант. К этому имуществу относятся те объекты недвижимости, функционирование которых осуществляется в соответствии с основными уставными задачами образовательной организации. Даже если в отношении некоторых из них требуются значительные расходы, например, на проведение капитального ремонта или реконструкции, принять решение об отказе от таких объектов нельзя, так как в этом случае осуществление основной образовательной деятельности станет невозможным.

Стоит отметить, что дифференцирование объектов по данной схеме может быть не однозначно и требовать более детального анализа. Объект может быть отнесен к какой-либо категории, а в силу обстоятельств, в том числе, связанных с распространением COVID-19, принято решение о его переносе в другую категорию. Но, в любом случае, выполнение такого разбора позволит выявить сильные и слабые стороны использования основных средств организации и предусмотреть меры по улучшению использования земельно-имущественного комплекса. Важно, что планирование мер по оптимизации управления целесообразно начать именно со слабых сторон.

К одному из существующих методов «оптимистичного» управления земельно-имущественным комплексом образовательного учреждения высшего образования можно отнести предоставление имущества в аренду [9] или безвозмездное пользование [10]. С одной стороны, последнее не является для учреждения финансово прибыльным, но позволяет образовательной организации функционировать, соблюдая требования 273-ФЗ [1]. Например, такая сделка целесообразна, если у учреждения нет возможности своими силами обеспечить учащихся и сотрудников квалифицированной медицинской помощью, а передача какой-то части имущества в безвозмездное пользование поликлинике или больнице позволяет решить эту проблему. К тому же, оказание квалифицированной медицинской и профилактической помощи в условиях пандемии является одним из приоритетных направлений во многих областях жизнедеятельности.

Таким образом, одним из способов получения дохода от имеющегося у организации имущества является его сдача в аренду [9]. Но прибыль арендаторов в 2020–2022 гг. резко сократилась, и некоторые из них были вынуждены расторгнуть договоры аренды. Государство всячески пыталось поддержать малое и среднее предпринимательство, вводя так называемые «арендные каникулы», позволяющие не платить арендную плату во время действия режима самоизоляции, но все равно это не могло в той или иной мере отрицательно не отразиться на организациях, с которыми ранее были заключены такие договоры. Следовательно, управление земельно-имущественным комплексом образовательного учреждения также должно быть адаптировано под возникающие особые (чрезвычайные) условия.

Существуют специфические аспекты исполнения договора аренды государственного недвижимого имущества в условиях пандемии. С одной стороны, меры, которые предпринимались на законодательном уровне с целью защиты

сферы предпринимательства являются обоснованными, но, вместе с тем, отмечается спорный момент, заключающийся в необходимости определения перечня отраслей экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях распространения COVID-19, и предоставления отсрочки лишь для тех арендаторов, чья деятельность входит в этот перечень [11]. Кроме того, в отношении договоров аренды федерального имущества Правительством РФ дополнительно принято распоряжение [12], в соответствии с которым по данным договорам Росимуществу надлежит обеспечить заключение дополнительных соглашений об отсрочке уплаты арендных платежей за апрель – июнь 2020 г. на срок, предложенный арендаторами – субъектами малого и среднего предпринимательства, но не позднее 31 декабря 2021 г.

Если в отношении имущества зарегистрировано право собственности Российской Федерации, то и для реализации других методов также требуется проведение процедуры согласования с учредителем и/или собственником данного имущества. Например, в соответствии с приказом Минобрнауки России от 20.02.2019 г. № 8н [13], при планируемом проведении модернизации объекта от образовательной организации требуется соблюдение определенной последовательности действий, заключающихся в следующем.

1. Получение от учредителя положительной оценки последствий принятия решения о модернизации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося федеральной государственной собственностью и закрепленного за образовательным учреждением на соответствующем вещном праве.

2. Получение от учредителя согласованного задания на проектирование, которое необходимо, если модернизация планируется за счет бюджетных ассигнований. Если мероприятие предполагается реализовать за счет средств от приносящей доход деятельности, то данный этап необязателен.

3. Получение положительного заключения Главгосэкспертизы. Требования получения аналогичны получению согласованного задания на проектирование. Если мероприятие проводится за счет собственных средств вуза, то необходимо получение заключения независимой строительной экспертизы.

4. Решение вопроса о финансировании, проведение модернизации объекта недвижимости.

5. Внесение изменений в техническую документацию, единый государственный реестр недвижимости [14], реестр федерального имущества [15], бухгалтерские документы вуза.

Эти действия и подготовительные к ним этапы являются не только финансово затратными, но и могут занять достаточно продолжительный временной период, тем более, с учетом введения на территории Российской Федерации частичного или тотального режима самоизоляции. Кроме того, значительный рост цен на некоторые категории строительных и отделочных материалов, вообще поставил под сомнение возможность проведения тех или иных мероприятий в отношении имущества организаций.

Одна из основных проблем управления земельно-имущественным комплексом, с которой столкнулись, в той или иной мере, все образовательные организа-

ции в период распространения COVID-19 – это неиспользование имущества. Например, вузы, имеющие на своем балансе учебные полигоны с расположенными на них объектами для обеспечения прохождения учебных практик, несли расходы на содержание, налогообложение, ремонт, обслуживание, но фактически объекты недвижимости были «заморожены» и не использовались студентами и сотрудниками достаточно продолжительный период времени. А для нормального функционирования любого здания требуется постоянное поддержание оптимального режима температуры и влажности. Но проведение этих мероприятий в период пандемии не всегда было возможно реализовать. Также примером может быть специализированный жилищный фонд образовательной организации, который либо использовался частично, либо был перепрофилирован с учетом сложившихся эпидемиологических условий.

Заключение

Управление земельно-имущественным комплексом образовательной организации – процесс сложный и происходит он с разной степенью успешности и с разной скоростью, но предпринимаемые меры со стороны органов власти различных уровней, несомненно, позволяют повысить адаптацию в сложившихся эпидемиологических обстоятельствах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. N 273-ФЗ "Об образовании в Российской Федерации". – Текст : электронный // ГАРАНТ.РУ : [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/70291362/> (дата обращения: 30.04.2023).
2. Закон об образовании / Глава 13. Экономическая деятельность и финансовое обеспечение в сфере образования (ст.ст. 99 - 104) / Статья 102. Имущество образовательных организаций. – Текст : электронный // ГАРАНТ.РУ : [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/70291362/a8686a3a934ad52b7deba6b6dcd3e032/> (дата обращения: 30.04.2023).
3. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 27.06.2018 № 1293-р. – Текст : электронный // Официальный интернет-портал правовой информации : [сайт]. – URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201806290020> (дата обращения: 30.04.2023).
4. Статья 296 ГК РФ. Право оперативного управления (действующая редакция). – Текст : электронный // Кодексы и Законы Российской Федерации : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/296/> (дата обращения: 30.04.2023).
5. Статья 268 ГК РФ. Основания приобретения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (действующая редакция). – Текст : электронный // Кодексы и Законы Российской Федерации : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/268/> (дата обращения: 30.04.2023).
6. Форма № ВПО-2 «Сведения о материально-технической и информационной базе, финансово-экономической деятельности образовательной организации высшего образования». – Текст : электронный // Минобрнауки России : [сайт]. – URL: <https://minobrnauki.gov.ru/action/stat/highed/> (дата обращения: 30.04.2023).
7. Крохмаль Л.А. и др. Земельно-имущественный комплекс университета как экономическая категория и целостный объект управления / Л.А. Крохмаль, О.А. Маслей, О.П. Пузикова, А. М. Сараева // Аудит и финансовый анализ, 2017. № 5-6. С. 481-484.

8. Приказ Министерства науки и высшего образования РФ от 14 марта 2020 г. № 397 "Об организации образовательной деятельности в организациях, реализующих образовательные программы высшего образования и соответствующие дополнительные профессиональные программы, в условиях предупреждения распространения новой коронавирусной инфекции на территории Российской Федерации". – Текст : электронный // ГАРАНТ.РУ : [сайт]. – URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73645128/> (дата обращения: 30.04.2023).

9. Глава 34 ГК РФ. Аренда (действующая редакция). – Текст : электронный// Кодексы и Законы Российской Федерации : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/gl34/> (дата обращения: 30.04.2023).

10. Глава 36 ГК РФ. Безвозмездное пользование (действующая редакция). – Текст : электронный // Кодексы и Законы Российской Федерации : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/gl36/> (дата обращения: 30.04.2023).

11. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» (с изменениями и дополнениями). – Текст : электронный // ГАРАНТ.РУ : [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/73846630/> (дата обращения: 30.04.2023).

12. Распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 N 670-р (ред. от 11.07.2020) «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства». – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_348140/ (дата обращения: 30.04.2023).

13. Приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 20.02.2019 г. № 8н "Об утверждении перечней документов, необходимых для проведения оценки последствий принятия решения о реконструкции, модернизации, об изменении назначения или о ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей, являющегося федеральной государственной собственностью, заключении федеральной государственной организацией, образующей социальную инфраструктуру для детей, находящейся в ведении Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, договора аренды, договора безвозмездного пользования закрепленных за ней объектов собственности". – Текст : электронный // Интернет-портал «Российской газеты» : [сайт]. – URL: <https://rg.ru/documents/2019/03/22/minobrnauki-prikaz-8n-site-dok.html> (дата обращения: 30.04.2023).

14. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 14.04.2023) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023). – Текст : электронный // КонсультантПлюс : [сайт]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/9c316deef8fe09d58678bc378da819323acb6700/ (дата обращения: 30.04.2023).

15. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2007 г. N 447 "О совершенствовании учета федерального имущества" (с изменениями и дополнениями). – Текст : электронный // ГАРАНТ.РУ : [сайт]. – URL: <https://base.garant.ru/12155220/> (дата обращения: 30.04.2023).

© Т. В. Копылович, 2023