Андрей ФРОЛОВ

Аренда как инструмент управления государственным имуществом

Договор аренды объектов недвижимости является, пожалуй, самой распространенной сделкой в процессе управления государственной и муниципальной собственностью. Приоритетная роль аренды на современном этапе объясняется способностью данной сделки удовлетворять самые широкие потребности участников гражданского оборота. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности формирует современный тип экономических собственнических отношений между государством и его органами, с одной стороны, и обширной совокупностью хозяйствующих субъектов, граждан, общественных организаций – с другой, что соответствует рыночному типу хозяйства [Авеков, Баранова, Райзберг, 2001]. Аренда является возобновляемым источником пополнения бюджетных доходов.

Аренда определяется как право пользоваться чужой недвижимостью временно и на определенных условиях за плату. Однако на практике арендные отношения представляют собой весьма сложную конструкцию и выступают эффективным инструментом повышения заинтересованности собственника, арендатора, а также инвестора, в улучшении объекта недвижимости. Именно поэтому это гибкий и действенный инструмент управления объектами государственного имущества.

В случае, когда государство или его субъект не только не имеет возможности самостоятельно использовать принадлежащие ему имущественные объекты и получать от этого соответствующий доход, но и не видит целесообразности в их отчуждении, необходимость эффективного использования государственной собственности порождает арендную плату как один из видов неналогового дохода. Важно и то, что арендные договора могут сопровождаться различного рода обременениями, позволяющими органам власти определять и контролировать направления использования объектов государственного имущества.

В настоящее время арендная плата имеет наибольший удельный вес в структуре неналоговых доходов от управления собственностью в городе Москве.

По состоянию на 15 мая 2012 г. действуют 15 248 договоров аренды, заключенных с льготными категориями арендаторов на общую площадь 3,040 млн. кв. м, в том числе:

– субъекты малого и среднего бизнеса 12 835 договоров – 2,586 млн кв.м;

– льготные категории арендаторов по Постановлению Правительства г. Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП* 2413 договоров – 0,453 млн кв.м.

Доходы от аренды в Москве – один из важнейших источников неналоговых доходов от использования государственного регионального имущества. В 2012 г. они составили 26 656 млн руб. за землю и 13 047 млн руб. за нежилые помещения. В целом доходы от арендной платы в 2012 г. возросли по сравнению с 2005 г. в 1,4 раза. Благодаря тому, что размер арендной платы за объекты городской собственности является важнейшим механизмом поддержки приоритетных для города видов деятельности, многие арендаторы могут получить льготы по арендной плате. Так, субъектам малого предпринимательства, которые арендуют объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города, по действующим договорам аренды, заключенным без проведения торгов, предоставляется имущественная поддержка в виде установления ставки арендной платы в размере 3 500 руб. за кв. м в год**.

Федеральный закон №135-ФЗ «О защите конкуренции» определяет основные категории арендаторов, которым государственное имущество предоставляется на льготных условиях:

– некоммерческие организации (ассоциации, союзы, религиозные, общественные объединения, политические партии, общественные движения, фонды, профсоюзы, объединения работодателей, объедине-

* Постановление Правительства г. Москвы от 25 декабря 2012 г. № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» – http://vestnik.mos.ru/index.php/main/documents/811/1968/

** Постановление Правительства Москвы от 15 апреля 2013 № 236 «О дополнительных мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» // http://dgi.mos.ru/legislation/normative-documents/745617/

Андрей Фролов, заместитель генерального директора ГУП «Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного назначения г. Москвы», докторант РАНХиГС (119571, Москва, проспект Вернадского, 82). E-mail: nlp96@mail.ru

Аннотация: Автор рассматривает арендные платежи не только как основной источник неналоговых доходов городского бюджета, но и как действенный инструмент для восстановления объектов культурного наследия, находящихся в имущественной казне города.

Ключевые слова: аренда, государственная собственность, неналоговые доходы, управление имуществом города, недвижимость.

ния собственников жилья, социально ориентированные некоммерческие организации);

– государственные и муниципальные учреждения;

– адвокатские, нотариальные, торгово-промышленные палаты;

– образовательные учреждения.

В городе Москве получение льготных условий аренды связано с выполнением субъектом предпринимательской деятельности следующих условий:

- включение в Реестр субъектов малого предпринимательства в установленном порядке;
- осуществление одного или нескольких видов деятельности (что подтверждается соответствующими документами) в области здравоохранения или образования (наличие лицензии на осуществление такой деятельности);
- торговли (при условии получения статуса социального магазина в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 28 мая 2002 г. № 399-ПП «Об утверждении Положения о проведении аккредитации социальных магазинов»); социального питания (при условии прохождения аккредитации в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 17 августа 2004 г. № 568-ПП «Об утверждении Положения о проведении аккредитации социальных предприятий питания»); бытового обслуживания; физической культуры и спорта; культуры; производства; ремесленной деятельности (при условии соответствия критериям субъектов ремесленничества, имеющих приоритетное право на получение поддержки со стороны органов государственной власти города Москвы, определенным Законом г. Москвы от 16 июня 1999 г. № 25 «О ремесленной деятельности в городе Москве»);
- использование труда инвалидов, при условии, что их среднесписочная численность среди работников предприятия за налоговый и (или) отчетный периоды составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25%;
- использование объекта нежилого фонда по целевому назначению;
- отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два периода оплаты;
- отсутствие передачи арендатором арендуемого имущества без согласия арендодателя в субаренду;
- заключение отраслевого органа исполнительной власти г. Москвы о наличии оснований для предоставления субъекту малого предпринимательства имущественной поддержки.

В настоящее время поступления от арендной платы за нежилые помещения, предоставленные арендаторам на льготных условиях, составляют 5,603 млрд. руб., в том числе:

– поступления от помещений, арендуемых субъектами малого и среднего бизнеса – 4,656 млрд руб.;

– поступления от помещений, арендуемых иными льготными категориями – 0,947 млрд руб.

При условии перехода на рыночные ставки арендной платы за нежилые помещения, предоставленные на льготных условиях, потенциальный доход бюджета г. Москвы может составить 25,060 млрд руб.. Таким образом, за счет применения минимальных и пониженных ставок арендной платы бюджет города недополучает потенциальный доход в размере порядка 19,459 млрд руб. в год.

Арендодатель, устанавливая определенный порядок расчета арендной платы, может стимулировать арендатора к рациональному, бережному использованию объекта, а также к развитию арендованного имущественного комплекса. В качестве стимула может выступить внесение в договор аренды условия, согласно которому стоимость улучшения объекта вычитается из годового объема арендной платы. Этот факт будет способствовать росту стоимости объекта собственности и укреплению собственной позиции арендатора, что бесспорно является положительным моментом.

Данный принцип используется и при предоставлении в аренду имущества, относящегося к культурному наследию г. Москвы.

В соответствии со ст. 14 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» разработано постановление Правительства Москвы от 24 января 2012 г. № 12-ПП «Об утверждении положения о предоставлении в аренду объектов культурного наследия г. Москвы, находящихся в неудовлетворительном состоянии». Постановление предусматривает установление арендатору объекта культурного наследия, находящегося в федеральной собственности или собственности субъекта Российской Федерации, вложившему свои средства в работы по сохранению объекта культурного наследия, право на льготную арендную плату.

Постановление предлагает алгоритм, согласно которому объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии, передается по договору аренды на 49 лет по ставке, сложившейся по результатам аукциона, при этом предусматривается возможность установления льготной ставки арендной платы, равной 1 рублю за кв. м площади объекта в год, для арендатора, своевременно осуществившего все ремонтно-реставрационные работы.

К категории объектов относятся объекты недвижимости (здания, строения, сооружения), являющиеся объектами культурного наследия, признанные аварийными, и/или объекты, состояние которых угрожает физической утратой особенностей данного объекта.

Кроме того, предусматривается синхронизация пе-

редачи объекта культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в пользование и оформления охранного обязательства (охранное обязательство пользователя объекта оформляется и подписывается одновременно с договором аренды объекта).

Механизм реализации Постановления 12-ПП распространяется только на объекты культурного наследия, которые находятся в имущественной казне города Москвы и не обременены правами третьих лиц, в связи с чем возникает проблема в отношении объектов, находящихся в смешанной собственности, либо в федеральной собственности. На указанные объекты, несмотря на то, что они находятся в неудовлетворительном состоянии и им угрожает физическая утрата, невозможно распространение механизма, предусмотренного Постановлением. В настоящее время для урегулирования вышеуказанных проблем с целью сохранения и восстановления максимального количества объектов культурного наследия проводится их массовая инвентаризация.

Таким образом, развитие арендных отношений создает весомый потенциал наращивания неналоговых доходов г. Москвы, который в настоящее время использован не полностью. Увеличение денежных поступлений в бюджет города и развитие потенциала арендных отношений может быть обеспечено за счет:

- выявления интересных и перспективных для развития предпринимательской активности объектов городской недвижимости;
- уменьшения доли объектов в неудовлетворительном состоянии в общей структуре имущественных объектов г. Москвы за счет продажи или реконструкции, в том числе и за счет привлечения частного капитала;
- установления эффективных ставок арендной платы и рационального распределения нагрузки по арендным платежам среди различных типов арендаторов.

Литература

Авеков В.В., Баранова Т.В., Райзберг Б.А. Аренда объектов государственной и муниципальной собственности. М.: МАМАРМЕН, 2001.

Andrey Frolov, Deputy General Director of state unitary enterprise «Directorate of construction and operation of garage destination of Moscow», doctoral student, RANEPA (Vernadsky Prospekt, 82, Moscow, Russian Federation, 119571). E-mail: nlp96@mail.ru

RENT AS AN INSTRUMENT OF THE STATE PROPERTY MANAGEMENT

Andrei Frolov, deputy general director of the State Unitary Enterprise "Building and operation of the garage designed establishments Directional board, Moscow", doctor degree seeker of RANEPA under the President of the Russian Federation (119571, Vernadsky pr., 82). E-mail: nlp96@mail.ru

Summary: The author analyses rents payments as an effective instrument to restore cultural heritage establishments within the city property Exchequer Treasury, rather than the basic source for the city budget revenues free from tax only.
Keywords: rent, state property, tax free revenues, city property management, real estate.

References

Avekov V.V., Baranova T.V., Raizberg B.A. Arenda ob»ektov gosudarstvennoi i munitsipal'noi sobstvennosti [lease of state and municipal property]. Moscow: MAMARMEN, 2001.

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Борьба с коррупцией

30 сентября 2013 г. Президентом Российской Федерации был подписан Федеральный закон № 261-ФЗ «О внесении изменения в статью 121 Федерального закона «О противодействии коррупции». На основании этого акта исключается правовая коллизия между Федеральным законом от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», которым запрещается лицам, замещающим муниципальные должности, замещать иные должности, и Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», устанавливающим, что представительный орган муниципального района может формироваться из глав поселений и депутатов представительных органов поселений, которые замещают муниципальные должности этих поселений. Теперь, в соответствии с принятыми изменениями, лица, замещающие муниципальные должности, не вправе замещать государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, иные муниципальные должности, должности государственной или муниципальной службы, если иное не установлено федеральными законами.

На оптимизацию порядка проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов направлен подписанный Президентом Российской Федерации Федеральный закон от 21 октября 2013 г. № 279-ФЗ «О внесении изменения в статью 3 Федерального закона «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов». Ныне из числа документов, в отношении которых проводится антикоррупционная экспертиза, исключаются проекты концепций и технических заданий на разработку проектов федеральных законов, поскольку они не содержат в себе норм права.

3 декабря 2013 г. Указом Президента Российской Федерации № 879 образовано Управление по вопросам противодействия коррупции. Начальником Управления назначен Олег Анатольевич Плохой. Управление является самостоятельным подразделением Администрации Президента Российской Федерации.