

НАУЧНЫЕ ТРУДЫ

Московского
Педагогического
Государственного
Университета



СЕРИЯ СОЦИАЛЬНО-ИСТОРИЧЕСКИЕ НАУКИ

2003

003

Министерство образования Российской Федерации
Учебно-научный центр высшего педагогического образования МПГУ
Федеральная целевая программа «Интеграция»

НАУЧНЫЕ ТРУДЫ

МОСКОВСКОГО ПЕДАГОГИЧЕСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА

**СЕРИЯ:
СОЦИАЛЬНО-ИСТОРИЧЕСКИЕ НАУКИ**

Сборник статей

Москва
«Прометей»
2003

ББК 20

Н 34

Печатается по постановлению Ученого совета
Московского педагогического государственного университета

Научные труды МПГУ. Серия: Социально-исторические
Н 34 науки. Сборник статей. – М.: Прометей, 2003. – 544 с.

ISBN 5-7042-1221-2

Главная редакционная коллегия:

Матросов В.Л. (главный редактор)
Лубков А.В. (зам. главного редактора)
Маландин В.В., Иванов А.Е., Котова М.Д.

Редакционная коллегия серии:

Буданова М.А., Воронин И.А., Данилов А.А.,
Дворецкая И.А., Зыбайлов Л.К., Ковалева В.Е.,
Кузнецова Т.Ф., Куринова И.А., Микешина Л.А.,
Родригес А.М., Савельев П.Ю., Студеникин М.Т.,
Талина Г.В., Шупарина О.П., Щагин Э.М.

© Московский педагогический государ-
ственный университет, 2003

© Оформление. Издательство «Прометей» МПГУ, 2003

Мякина С.Б. Особенности исковых требований миноритарных акционеров	462
Уманский Е.Я. Из истории российской адвокатуры	470
Болотова Е.Л. Особенности правового регулирования аренды имущества образовательных учреждений	477

ПОДСЕКЦИЯ ПОЛИТОЛОГИИ И СОЦИОЛОГИИ

Красина О.В. Перспективы становления «политического общества» в условиях трансграничного взаимодействия	481
Привалова В.В. Гендерная идентификация в контексте универсальной идентичности	486
Широков Ю.А. Соотношение экономики и политики с позиций либерализма	489
Розачева В.И. Сущностное определение кросс-культурной коммуникации	494
Котова Т.Г. Социально-психологические механизмы воздействия в сектах XXI века	498

ПОДСЕКЦИЯ ТЕОРИИ И ИСТОРИИ СОЦИОЛОГИИ

Елютина Е.Н. Использование методов социологии в современной рекламе	503
Иванов С.Ю. Создание трудового арбитражного суда – новый этап совершенствования системы трудового арбитража	507
Клементьева Е.Е. Особенности управления персоналом в ходе реализации программных проектов	512
Крюкова Д.Ю. Социально-стратегический потенциал современного поколения молодых россиян	516
Привалова В.В. Гендерная идентификация в контексте универсальной идентичности	520
Старыгина П.С. Судебный процесс как способ разрешения социальных конфликтов	523

ПОДСЕКЦИЯ КУЛЬТУРОЛОГИИ

Бирюкова М.А. Понятия и реалии культурного партикуляризма	527
Васильев А.Г. Социология памяти Мориса Хальбвакса и современная культурология	530
Николаева И.В. «Мы» и «наши» в Повести временных лет	538
Бояркина Ю.В. Девиантное поведение в молодежной среде	540

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
АРЕНДЫ ИМУЩЕСТВА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ
УЧРЕЖДЕНИЙ**

Проблема поиска помещений для размещения персонала, установки необходимого для работы оборудования, проведения занятий существует не только у образовательных учреждений, нуждающихся в дополнительном аудиторном фонде, но и у предприятий и организаций, стремящихся приблизить свой бизнес к сфере образования.

Указанные обстоятельства привели образовательные учреждения к активному участию в арендных отношениях.

Анализ, действующих в настоящее время договоров аренды, показывает, что из собственности образовательных учреждений (жилые помещения, располагающиеся в корпусах, составляющих единый архитектурный ансамбль образовательных учреждений; жилые помещения в домах, находящихся в сельской местности; клинические и санаторно-курортные базы учреждений медицинского образования; учебно-опытные, учебно-производственные помещения образовательных учреждений и др.) наиболее часто в аренде имущества фигурируют нежилые помещения. При этом по одним договорам арендуются целые здания и сооружения, а по другим – всего лишь одна или несколько аудиторий.

Право распоряжения собственностью закрепленной за образовательным учреждением регулируется не только гражданским законодательством, но и законами и другими нормативными актами в сфере образования. Так, законы «Об образовании» и «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» устанавливают нормы, позволяющие образовательным учреждениям выступать арендодателями закрепленного за ними имущества. Это является дополнительным источником финансирования образовательных учреждений в виде получения ими арендной платы.

В настоящее время сдача помещений в аренду – это один из самых распространенных видов предпринимательской деятельности образовательных учреждений.

Следует отметить, что в отношении аренды нежилых помещений образовательных учреждений какие-либо специальные правила в ГК РФ отсутствуют. Поэтому к указанным правоотношениям применяются общие правила договора аренды.

Своеобразие аренды зданий (или части целого здания, т.е. нежилого помещения) образовательных учреждений заключается в том, что образовательное учреждение, даже в случаях, когда оно не является собственником имущества, выступает активным участником этих правоотношений.

Арендные отношения возникают у образовательного учреждения с момента заключения договора о предоставлении закрепленных за ним зданий (или части зданий) во временное пользование за плату другой стороне.

Образовательное учреждение в силу такого договора становится арендодателем и приобретает соответствующие права и обязанности.

Специфика договора аренды, в котором участвует образовательное учреждение, выражается еще и в том, что таких договоров у образовательного учреждения может быть несколько. Однако их совместное существование возможно при условии, если среди них нет двух и более договоров, предоставляющих арендаторам права владения имуществом. Вместе с тем может существовать несколько договоров аренды, дающих арендаторам только право пользования имуществом.

Образовательное учреждение может также само арендовать различные помещения. При этом, согласно Указу Президента РФ от 27.03.1996 № 424 «О некоторых мерах по усилению государственной поддержки науки и высших учебных заведений государственной поддержки науки и высших учебных заведений РФ» (ред. 2001 г.) для вузов устанавливается срок аренды здания, сооружения (нежилого помещения), находящегося в федеральной соб-

ственности не более 10 лет. После чего данные объекты могут быть переданы в оперативное управление государственным высшим учебным заведениям.

Образовательное учреждение выступает стороной в договоре аренды только с согласия своего учредителя, т.е. получив специальное уполномочие собственника имущества (п. 2 ст. 39 Закон РФ «Об образовании», ст. 297 ГК РФ).

Учредитель или органы местного самоуправления имеют право приостановить предпринимательскую деятельность образовательного учреждения при условии, что она идет в ущерб образовательной деятельности, предусмотренной уставом, до решения суда по этому вопросу (п. 5 ст. 47 Закона РФ «Об образовании»). Например, образовательное учреждение сдало в аренду столько помещений, что в результате ухудшились условия обучения.

Несоблюдение установленных сторонами условий договора, неправомерные действия по отношению к другой стороне приводят к наступлению ответственности в виде санкций и возмещению убытков, что, несомненно, не укрепляет имущественное положение сторон и их репутацию (ст. 15, 393, 399 ГК РФ).

Поэтому существенным моментом в осуществлении арендных отношений в сфере образования является знание сторонами нормативной базы договора аренды нежилых помещений; заключение договора аренды нежилых помещений в письменной форме с обязательной его государственной регистрацией (ст. 651 ГК РФ).

Существенно и то, что изменение условий действия договора аренды нежилых помещений или его досрочное расторжение возможно как по соглашению сторон, так и в судебном порядке при наличии оснований к таким требованиям. Смена собственника арендуемого помещения не влечет требования нового арендатора в изменении условий договора или его расторжения (п. 1 ст. 617 ГК РФ). Данные требования будут не законны, и при обращении такого арендатора в суд, в иске ему должно быть отказано.

Анализ юридической практики аренды нежилых помещений образовательных учреждений позволяет выделить их некоторые особенности:

1. Аренда - временное и возмездное владение имуществом и другими объектами. Арендные отношения в сфере образования регулируются ГК РФ, федеральными законами, нормативными актами гражданского законодательства и законами об образовании.

2. Арендные отношения в сфере образования возникают только из договора, заключенного образовательным учреждением с арендатором и прекращаются с истечением срока действия договора или его расторжением в установленном порядке. Договоры аренды нежилых помещений образовательных учреждений являются основанием только для перехода имущества арендодателя в пользование, а не в собственность, не в право хозяйственного ведения или право оперативного управления арендатора (ст. 296 ГК РФ). Выкуп арендованного имущества образовательного учреждения не допускается (п. 11 ст. 39 Закон РФ «Об образовании», п. 4 ст. 27 Федеральный Закон «О высшем и послевузовском профессиональном образовании»).

3. Аренда помещений – это одно из законных оснований владения и пользования имуществом, находящимся в собственности учредителя, а арендодатель (образовательное учреждение) является, уполномоченным законом лицом сдавать имущество в аренду. Сдача в аренду помещений образовательным учреждением может производиться только с разрешения своего учредителя (ст. 297 ГК РФ).

4. Порядок сдачи помещений в аренду, порядок управления и оценки зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся в государственной (муниципальной и др.) собственности устанавливается субъектами федерации, а также органами местного самоуправления. (Федеральный закон от 21.07.1997 № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Право на сдачу имущества в аренду образовательные учреждения получают при предъявлении документов в комиссию органов управления образованием по рассмотрению заявок на аренду поме-

щений системы образования (см. например, Приказ Комитета образования г. Москвы от 02.07.1999 № 298 «Об установлении единого порядка использования и оформления объектов недвижимого имущества учреждений образования»).

5. В арендных отношениях в сфере образования предусмотрен запрет на установление цены арендной платы ниже цен, сложившихся в данном регионе (ст. 39 Закона РФ «Об образовании»). Коммунальные услуги (вода, тепловая и электрическая энергия, центральное отопление) оплачиваются арендатором сверх арендной платы по установленным тарифам, ценам и фактическому потреблению.

6. Средства, полученные образовательным учреждением в качестве арендной платы, используются на обеспечение и развитие образовательного процесса в данном образовательном учреждении, поскольку являются источником пополнения его внебюджетных средств (ст. 47 Закона РФ «Об образовании»).

Опубликовано в: *Научные труды МПГУ. Серия: Социально-исторические науки. Сборник статей.* – М.: Прометей, 2003. – С. 477 – 481.