

УДК 338

Механизмы повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза и пути их формирования

Лейман Е.Н. leimann@mail.ru

Д-р техн. наук, профессор Лозенко В.К. lozenkovk@yandex.ru

Национальный исследовательский университет «МЭИ»

111250, Россия, Москва, Красноказарменная ул., д. 14

В контексте повышения эффективности управления имуществом государственных вузов, что рассматривается как одна из приоритетных задач в рамках совершенствования всей системы управления государственной собственностью, обобщены основные проблемы в развитии материальной базы вузов (физический и моральный износ, ограниченность финансовых ресурсов, необходимость соответствия новым требованиям энергоэффективности, цифровизации, пожарной безопасности, повышения уровня конкурентоспособности в мировом образовательном пространстве) и сформулировано противоречие, заключающееся в низком уровне инвестиционной привлекательности вузов при наличии у них исторически высокого инновационного потенциала. Сделан вывод о необходимости формирования механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза. В качестве таких первоочередных механизмов определены: механизм передачи объектов имущественного комплекса, в том числе земельных участков, в долгосрочную аренду; механизм отказа от прав на объекты имущественного комплекса вуза; механизм передачи объектов имущественного комплекса вуза в доверительное управление; механизм привлечения частных инвестиций в имущественный комплекс вуза. Для каждого механизма повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза: определены особенности для использования в практике управления имуществом вуза, законодательная база, существующие препятствия в формировании и использовании механизмов, пути их преодоления, цели использования механизмов, риски использования и объекты, для управления которыми механизмы являются эффективными, а также разработана обобщенная характеристика механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза по схеме: нормативное правовое обеспечение, информационное обеспечение, субъекты, целевые объекты, инструменты. Формирование и использование механизмов позволит повысить эффективность использования государственной собственности, находящейся в оперативном управлении у вузов, привлечь финансовые ресурсы инвесторов, оптимизировать использование бюджетных средств в целях повышения конкурентоспособности вузов в образовательном пространстве.

Ключевые слова: имущественный комплекс вуза, эффективность управления государственной собственностью, механизмы повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза.

DOI: 10.17586/2310-1172-2019-12-1-102-111

Mechanisms to increase investment attractiveness the of property complex of the university and ways of their formation

Leiman E.N. leimann@mail.ru

D.Sc. Lozenko V.K. lozenkovk@yandex.ru

National Research University «MEI»

111250, Russia, Moscow, Krasnokazarmennaya st., 14

Improving the efficiency of management of the property complex of state universities is considered as a priority task in the framework of improving the entire system of management of all state property. The article summarizes the main problems in the development of the material base of the universities: physical and moral deterioration, limited financial resources, the needed to meet the new requirements of energy efficiency, digitalization, improving competitiveness in global educational world b formulates the contradiction between the high innovation potential of Russian universities and their low level of investment attractiveness. The article concludes that it is necessary to form mechanisms to increase investment attractiveness the of property complex of the university. Such mechanisms are defined as: long-term lease including land, denial of rights to an objects, attraction private investment. For each mechanism of increasing the investment attractiveness of the property complex of the university identified: features of

use, legislative framework, obstacles to the formation and use and ways to overcome them, the goals and risks of using mechanisms and objects for the management of which mechanisms are effective, as well as a general description of the this mechanisms according to the scheme: legislative support, information support, subjects, objects, tools. The formation and use of the proposed mechanisms will improve the efficiency of use of state property under the management of universities, attract financial resources of investors, optimize the use budget funds in order to improve the competitiveness of universities in the educational space.

Keywords: university property complex, efficiency of management of state property, trust management, mechanisms for increasing investment, attracting investment, mechanisms to increase investment attractiveness of the property complex of the university.

Введение

Высшее образование на современном этапе является важным фактором обеспечения инновационного развития отраслей и сфер российской экономики. Выполнение вузами своих функций реализуется через формирование у студентов необходимых для их будущей профессиональной деятельности знаний, навыков и умений, через обеспечение развития их культурного и физического потенциала. Материальной основой для эффективного учебного процесса является имущественный комплекс вуза, особенно по наукоемким специальностям. Вместе с тем, теория и практика управления имущественным комплексом вуза существенно отстает от современных требований, что определило в качестве цели исследования разработку положений по формированию механизмов повышения инвестиционной привлекательности вузов для частных инвесторов.

Проблемы управления имущественным комплексом вузов

Система российского высшего образования на 01.01.2019 г. представлена 484 государственными и муниципальными вузами, и, несмотря на ее сокращение за период 2010-2018 гг. более, чем на 25%, имущественный комплекс в физическом измерении не уменьшился, поскольку закрытие вузов было осуществлено в виде слияний или присоединений, путем объединения балансов или путем передачи имущественного комплекса на баланс нового вуза. В целом имущественный комплекс российских высших учебных заведений характеризуется как многообъектный, сложный, имеющий высокий уровень физического и морального износа, при чем требования к материальной базе подготовки специалистов постоянно возрастают в соответствии с новыми требованиями (обеспечение энергоэффективности, пожарной безопасности, цифровизация, противодействие террористическим угрозам и др.). Бюджетное финансирование обновления имущественного комплекса имеет ограниченную сферу применения и сосредоточено на приоритетных программах.

Совершенствование управления государственной собственностью определено в качестве одной из задач, что нашло свою реализацию в Постановлении Правительства Российской Федерации № 1024 от 09.09.1999 «О Концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации», а также в отраслевых концепциях, в том числе в Концепции осуществления Минобрнауки России полномочий собственника в отношении имущества подведомственных организаций (ПК-2-вн от 31.01.2012). На базе этой концепции, вузами были разработаны программы развития их имущественного комплекса как самостоятельные или как подпрограммы общих стратегий развития на долгосрочный и среднесрочный периоды.

На основе проведенного анализа проблем развития высшей школы, теоретических и методических подходов к оценке эффективности использования государственного офисного [1] и вузовского имущественного комплекса [2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и др.], законодательства, регламентирующего порядок использования вузами имущества, переданного им государством в оперативное управление, нами выявлено следующее **противоречие**: *низкая инвестиционная привлекательность вузов для частных инвесторов при том, что исторически вузы являются инновационно ориентированными организациями с высоким креативным потенциалом.*

Это определяет, с одной стороны, необходимость совершенствования форм и методов управления имущественным комплексом на уровне отдельных вузов, а с другой стороны, необходимость разработки универсальных механизмов с участием государства, обеспечивающих повышение инвестиционной привлекательности имущественных активов высших учебных заведений.

Механизмы повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза

Целесообразность формирования механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественных комплексов вузов определяется следующим.

Сегодня только вузы - участники проекта программы повышения конкурентоспособности ведущих российских университетов (среди ведущих мировых научно-образовательных центров) имеют финансовую

возможность за счет высвобождения других источников осуществляться капитальные вложения в учебный процесс и вузовскую инфраструктуру. В связи с этим необходимо формирование механизмов, которые позволили бы всем вузам финансировать капитальный ремонт и эксплуатацию всех вузовских объектов, в том числе в целях соблюдения безопасности и сохранности жизни обучающихся и сотрудников.

Основным препятствием создания таких механизмов является то, что вуз лишен возможности участия в сделках с объектами имущественного комплекса в необходимых размерах.

В случае, если законодательство, касающееся участия вуза в современных гражданско-правовых сделках, останется прежним, и не будут изменены подходы к управлению имущественным комплексом, в ближайшие годы может наступить ситуация, когда при постоянном секвестрировании бюджета на проведение капитального ремонта и при прекращении реализации Федеральных целевых программ, вузы просто будут вынуждены выводить из эксплуатации объекты имущественного комплекса. Даже если объекты выводиться не будут, будет ухудшаться их состояние, увеличиваться риски наступления аварий инженерных сетей и повышаться угрозы безопасности для обучающихся и сотрудников, находящихся на вузовских объектах.

Таким образом, необходима разработка новых механизмов для распоряжения объектами имущественного комплекса вуза из казны Российской Федерации для привлечения частных инвестиций в целях его сохранения и развития.

В первую очередь, запуск таких механизмов необходим для технических вузов, которые, как правило, имеют большой имущественный комплекс и которым требуются большие вложения в учебно-лабораторную базу: в строительство новых учебно-лабораторных корпусов, в реконструкцию старых, в капитальный ремонт объектов, в закупку нового оборудования - особо ценного имущества.

Вуз, участвуя в гражданско-правовых сделках, является спецсубъектом, поэтому ограничен законодательством в части участия в сделках. Связано это в большей степени с тем, что Гражданский кодекс Российской Федерации принимался во второй половине 90-х годов, когда не была определена модель финансирования государственных бюджетных образовательных учреждений, а правовой статус вузов как субъектов был сформирован окончательно после принятия Федерального закона от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации».

Федеральный закон от 10.11.2009 N 259-ФЗ «О Московском государственном университете имени М.В. Ломоносова и Санкт-Петербургском государственном университете» определил особенности правового положения ведущих классических университетов Российской Федерации. Именно выделение данных вузов стало их существенным преимуществом, так как реально они поставлены в иные условия в части распоряжения объектами имущества и не связаны с процедурами согласования сделок, необходимых для обеспечения их развития.

При этом исключение ряда субъектов из согласовательных процедур не привело к отчуждению имущества или нарушению прав государства как собственника имущества, а лишь создало предпосылки для развития имущественного комплекса и этих университетов в целом.

Изучение проблем управления имущественным комплексом вуза позволило определить четыре основных механизма, формирование которых создаст условия для существенного повышения инвестиционной привлекательности вуза для частных инвесторов:

- передача объектов имущественного комплекса, в том числе земельных участков, в долгосрочную аренду;
- отказ от прав на объекты имущественного комплекса вуза;
- передача объектов имущественного комплекса вуза в доверительное управление;
- привлечение частных инвестиций в имущественный комплекс вуза.

Конкретизируем особенности для вузов данных механизмов.

Механизм передачи объектов имущественного комплекса вуза, в том числе земельных участков, в долгосрочную аренду

Вопрос передачи объектов (помещений) вузом в аренду третьим лицам строго регламентированы:

– Приказом Минобрнауки России от 18 августа 2014 г. № 1026 «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 образования и науки Российской Федерации, договора аренды закрепленных за ней объектов собственности» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2014 г. N 432);

– Положением об осуществлении федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального бюджетного учреждения (Утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июля 2010 г. N 537);

- Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О защите конкуренции»;

– Федеральным законом от 21.11.2011 N 325-ФЗ (ред. от 18.07.2017) «Об организованных торгах».

Таким образом, в рамках действующих норм права вуз участвует в гражданских правовых сделках с учетом ограничений, установленных специальными законами.

В результате анализа норм указанных выше правовых актов мы установили, что чистая прибыль формируется у вуза только путем передачи имущества вуза в аренду, но с учетом соблюдения норм Федерального закона «О защите конкуренции». При этом вуз существенно снижает затраты на содержание данного имущества. Но предложенный законодателем механизм несовершенен: процесс заключения договора аренды федерального имущества требует длительного времени (до 7,5 месяцев), а затраты по заключению каждого договора составляют не менее 22 тыс. руб. Кроме того, могут возникнуть проблемы двух видов: 1) после заключения договора арендатор отказался от исполнения договора, в этом случае прохождение согласований осуществляется вновь; 2) при согласовании кто-либо из лиц, участвующих в этом процессе, принимает решение о нецелесообразности заключения сделки, в этом случае объект выходит из гражданского-правового оборота и приносит убытки в связи с его использованием и эксплуатацией.

Механизм передача земельных участков в аренду

Отдельной проблемой для управления имущественным комплексом вуза является эффективное использование такого актива, как земельный участок.

При этом земельный участок, которым вуз обладает на праве постоянного бессрочного пользования, является объектом налогообложения по кадастровой оценке общей площади земли, и его стоимость полностью возмещается из средств, как федерального бюджета, так и иной приносящей доход деятельности вуза. Вместе с тем по действующим правовым нормам сегодня для вуза невозможно передать земельный участок на правах аренды, как специальный объект.

Правовое закрепление возможности передачи земельных участков в аренду вузом позволило бы минимизировать нагрузку на бюджет. Сокращение сумм, подлежащих перечислению в местные бюджеты, могло бы существенно сократить расходы вуза по управлению эти имущественным активом.

При этом наличие такой возможности – передачи земельных участков в аренду – позволило бы вузу получать дополнительные доходы.

Вместе с тем, как показал анализ, для НИУ «МЭИ» минимальный размер арендной платы равен размеру земельного налога (табл. 1), что определяет эффективность для вузов передачи земли в аренду.

Таблица 1

Сравнительный анализ оплаты аренды и сдачи в аренду земельных участков

Кадастровая стоимость 1 м ² в районе Лефортово г. Москвы, руб.	Ставка аренды	Минимальная стоимость 1 м ² аренды, руб.	Ставка налога (min)	Размер налога, руб. /1 м ²
83432	0,1% от кадастровой стоимости (минимальная)	83, 43	0,1% от кадастровой стоимости	83, 43

Составлено автором

Наличие правовой возможности передачи в аренду земельного участка позволит вузу получать прибыль и минимизировать расходную часть, в том числе совершенствовать инфраструктуру вуза с учетом потребностей как обучающихся, так и сотрудников вуза.

Механизм отказавуза от прав на объекты имущественного комплекса

В связи с оптимизацией как количества вузов, так и их филиальной сети, вузы имеет в составе имущественного комплекса объекты (здания и земельные участки), не вовлеченные (либо вовлеченные в незначительном объеме) в основной вид деятельности, и которые соответственно не используются в уставной деятельности, и, как следствие, являются финансовым обременением для бюджета вуза, а, следовательно, и для федерального (регионального, местного бюджета).

Существующий порядок отказа от права на такие объекты определен Земельным кодексом Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации, вместе с тем, Росимущество Российской Федерации отказывается принимать такие объекты в казну Российской Федерации, поскольку не имеет средств на содержание данных объектов (налоги, оплата коммунальных ресурсов).

Из этого следует, что требуется сформировать механизм, как отказа от права на такие объекты, так и механизм реализации объектов самим вузом, с целью снижения затрат на содержание имущественного комплекса, что даст возможность направить эти средства на развитие вуза.

При этом выбор механизма отказа в сравнении с механизмом долгосрочной аренды должен быть финансово-организационно обоснован с учетом перспектив развития непосредственно вуза или высшего образования в соответствующем регионе.

Механизм доверительного управления имущественными активами вуза

Эффективным механизмом управления имущественным комплексом в целом или отдельными активами является доверительное управление. Механизм его использования для вузов, как показал проведенный анализ (табл. 2), требует существенной доработки с тем, чтобы снизить риски нецелевого и/или неэффективного использования объектов, передаваемых в доверительное управление.

Таблица 2

Доверительное управление и особенности его применения для вузов

Доверительное управление	Ограничения для вузов	Возможности для вузов
Ст. 1012 ГК РФ: «По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему».	Законодательный запрет на передачу в доверительное управление имущества, переданного в оперативное управление (хозяйственное ведение)	Установление правовой возможности передачи имущественных активов вуза в доверительное управление позволило бы совершенствовать механизм управления, в том числе путем получения прибыли

Составлено автором

В связи с этим, по нашему мнению, для конкретизации механизма передачи объектов имущественного комплекса вуза в доверительное управление, необходимо:

- расширить субъектный состав участников доверительного управления, включив в него государственные вузы;
- установить определенные виды объектов имущественного комплекса вуза для передачи в доверительное управление (по видам использования);
- ограничить права доверительных управляющих по управлению имущественными активами вуза путем установления определенных требований к сделкам, которые они могут осуществлять;
- разработать специальный порядок передачи имущественных активов при доверительном управлении, в первую очередь инфраструктурных объектов социальной и спортивной инфраструктуры, а также помещений под аренду.

При этом обязательным условием для всех механизмов должно быть финансово-организационное обоснование эффективности передачи в доверительное управление объектов имущественного комплекса.

По нашему мнению, механизм доверительного управления востребован сегодня в практике управления имущественным комплексом вузов, в первую очередь, для управления фондом общежитий, поскольку бремя содержания студенческих общежитий, возложенное на вузы, создает, с одной стороны, социальную гарантию для обучающегося, а, с другой стороны, приводит к износу объекта без гарантий выделения из бюджета Российской Федерации средств на проведение капитального ремонта. Учитывая отсутствие дополнительного источника на проведение капитального ремонта, подобного рода предоставление социальной гарантии негативно влияет на развитие имущественного комплекса вуза.

Большой износ социальной инфраструктуры вузов и отсутствие источника на проведение капитального ремонта по причине субсидирования стоимости проживания, в проекции ближайших 15-20 лет может катастрофически сказаться на качественном состоянии объектов, и вуз может лишиться общежитий в связи с невозможностью их последующей эксплуатации.

Особенность механизма доверительного управления в данном случае будет заключаться в том, что вуз при передаче общежития в доверительное управление, не имеет права вкладывать средства в капитальный ремонт,

так как по закону здание будет находиться не на балансе вуза, из чего следует, что в стоимость проживания в общежитии должна включаться строка калькуляции затрат «капитальный ремонт», которая является источником финансирования соответствующих работ управляющей компании, которая должна выполнять работы по капитальному ремонту в соответствии с договором доверительного управления. С одной стороны, увеличится стоимость проживания, но она может компенсироваться студентам в соответствии с их реальным экономическим положением. При этом вуз по факту будет тратить не на содержание общежития, а на выплату компенсации нуждающимся обучающимся, а уже управляющая компания будет осуществлять эксплуатацию зданий, в том числе производить капитальный ремонт по плану, который будет согласован в рамках договора доверительного управления. Так, например, НИУ МЭИ, в случае передачи общежитий в доверительное управление имел бы экономию (свободные средства) в размере не менее 153 млн. руб. в год (табл. 3).

Таблица 3

Затраты на содержание студенческого кампуса (на примере НИУ МЭИ), 2017 г

Показатель	Значение
Общее количество койко-мест в общежитиях, ед	4 976
Общая сумма операционных расходов на содержание общежитий, руб	207 084 000
Размер содержания 1 места в общежитии в год, руб	41 616
Общая сумма, возмещаемая обучающимся за проживание в год (10 месяцев), руб	10 800
Размер софинансирования со стороны вуза 1 места в общежитии, руб	30 816
Общий размер софинансирования проживания студентов вузом, руб	153 340 416

Составлено автором

Располагая таким объемом средств, НИУ «МЭИ» получил бы возможность направить данные средства на развитие учебно-материальной базы, а также на осуществление выплат компенсационного характера для проживающей в общежитии льготной категории обучающихся.

При этом вуз мог бы контролировать по стоимости проживания управляющую компанию по следующей методике.

1) Средняя площадь общежития, которая приходится на 1 проживающего – 16,3 кв. м.

2) В соответствии с приказом Министра ЖКХ стоимость капитального ремонта составляет порядка 13 000 руб. за 1 кв. м. Капитальный ремонт 16,3 кв. м при стоимости 13 000 руб./ кв. м обойдется в 211 991 рубль. Если планируется осуществить ремонт в течение 10 лет, целесообразно эту сумму разделить на 10 лет или 120 месяцев, то есть ежемесячные отчисления в фонд капитального ремонта должны составить 1 766 рублей, скорректированное на годовые темпы инфляции.

3) Таким образом, размер содержания 1 места в общежитии с учетом отчислений в фонд капитального строительства составляет 62 815 рублей, где 41 616 рублей – это возмещение операционных затрат и 21 199 рублей - отчисления на капитальный ремонт, то есть с учетом 10 месячного срока проживания в общежитии стоимость проживания должна составлять в базовом году 6 281 руб. / месяц с соответствующей корректировкой. Если предположить ежегодный темп инфляции в 5%, то соответственно по годам стоимость проживания в общежитии должна составить: 6 95 руб. / мес., 6925 руб. / мес., 7 271 руб. / мес., 7635 руб. / мес., 8017 руб. / мес. и т.д. Таким образом, результатом использования механизма доверительного управления является то, что вуз полностью освобожден от затрат на содержание общежитий, руководство вуза – от управления общежитиями, которое в этом случае осуществляется специализированной компанией, что позволяет повысить эффективность использования данного имущественного актива.

Механизм привлечения частных инвестиций в имущественный комплекс вуза путем вывода объекта из казны Российской Федерации. В настоящее время законодательством предусмотрены механизмы привлечения частных инвестиций в экономику Российской Федерации с целью повышения качества работ, услуг, товаров обеспечение которыми потребителей относится к вопросам органов государственной власти.

Существует три основных способа привлечения частных инвестиций: заключение или прямого договора инвестирования, или договора государственно-частного партнерства, или концессионного соглашения.

Применительно к специфике вузовского имущественного комплекса использование данных механизмов призвано обеспечить привлечение частных инвестиций для модернизации или строительства новых объектов недвижимости. При этом, как показал анализ нормативных правовых актов, регламентирующих процесс заключения договоров, обеспечивающих привлечение частных инвестиций, для заключения договоров инвестиционного характера необходимо подготовить следующие документы: проектную документацию, технические условия, техническую документацию, включая кадастровые выписки, градостроительный план

земельного участка, бизнес-план, отчет о рыночной стоимости вовлекаемого в оборот недвижимого имущества, отчет о рыночной стоимости прав заключения инвестиционного договора. Поскольку все эти документы вуз должен финансировать из внебюджетных источников, то, следовательно, во-первых, эти механизмы применимы только для вузов, имеющих значительные внебюджетные средства, и, во-вторых, риски, связанные как с подготовкой инвестиционных договоров, так и с их реализацией, несет непосредственно сам вуз.

Инвестор, с которым вуз заключает инвестиционный договор, в порядке компенсации своих затрат получает или объект недвижимости из казны Российской Федерации, который он может использовать для получения прибыли, или право на приватизацию объекта, находящегося в государственной собственности.

Для использования при управлении имущественным комплексом вуза механизма привлечения частных инвестиций путем вывода объекта недвижимости из казны Российской Федерации должны быть решены следующие задачи: 1) определить объекты недвижимости, вывод которых целесообразен для повышения эффективности управления государственной собственностью, и которые могут быть предметами инвестиционных договоров; 2) согласовать, что стоимость указанных объектов недвижимости, выведенных из казны Российской Федерации, является вкладом государства в реализацию инвестиционного договора; 3) закрепить прекращение права государственной собственности по итогам реализации инвестиционного договора; 4) предусмотреть для инвестора право использования объектов недвижимости, выведенных из казны Российской Федерации, по льготной ценовой политике. В итоге данный механизм обеспечивает следующие положительные результаты: по итогам выполнения инвестиционного договора вуз имеет модернизированный объект недвижимости; затраты, понесенные вузов, касаются только подготовки документации по договору; государство не несет затраты, связанные с содержанием объекта недвижимости, в связи с его выводом из казны.

В целом, для каждого из указанных механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза могут быть определены цели, риски, объекты имущественного комплекса, для которых эти механизмы эффективны (табл. 4).

Таблица 4

Механизмы повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза (ИКВ)

Механизмы	Цели для вуза	Риски	Объекты ИКВ
Передача объектов ИКВ в долгосрочную аренду	Компенсация затрат на содержание объектов	Неэффективное содержание объектов арендатором	Неиспользуемые площади
Передача земельных участков в долгосрочную аренду	Компенсация налоговых выплат	Рост ставок земельного налога	Земельные участки, закрепленные за вузом
Отказ от объектов ИКВ	Снижение затрат	Потребность в помещениях в связи с развитием вуза	Земельные участки Корпуса Общежития Объекты социальной инфраструктуры
Передача объектов ИКВ в доверительное управление	Оптимизация затрат на ИКВ	Неэффективное управление объектами	Общежития Клубы Спорткомплексы Спортивно-оздоровительные лагеря Профилактории Медпункты
Привлечение частных инвестиций путем вывод объекта недвижимости из казны Российской Федерации	Развитие вуза	Недофинансирование инвестиционных проектов	Все объекты ИКВ

Составлено автором

Таким образом, составим общую характеристику механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза по схеме: субъекты, объекты, нормативное правовое обеспечение, информационное обеспечение, инструменты (табл. 5)

Механизмы повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса вуза: общая характеристика

Механизмы	Базовые элементы механизма				
	Нормативное правовое обеспечение	Информационное обеспечение	Целевые объекты	Субъекты	Инструменты
Передача объектов ИКВ в долгосрочную аренду	Федеральное законодательство Локальные нормативные правовые акты	Мониторинг состояния объектов, сданных в аренду	Эксплуатация Текущий ремонт Модернизация	Вуз / Арендатор	Договор аренды Арендные ставки
Передача земельных участков в долгосрочную аренду	Федеральное законодательство Локальные нормативные правовые акты	Мониторинг состояния земельных участков, сданных в аренду	Использование Рекультивация	Вуз / Арендатор	Договор аренды
Отказ от объектов ИКВ	Федеральное законодательство Локальные нормативные правовые акты	Оценка перспектив развития вуза на долгосрочную перспективу		Вуз / Росимуществво Вуз / Инвестор	Компенсационные выплаты
Передача объектов ИКВ в доверительное управление	Федеральное законодательство Локальные нормативные правовые акты	Экономическое обоснование Мониторинг состояния объектов, сданных в доверительное управление	Эксплуатация Капитальный ремонт Текущий ремонт Модернизация	Вуз / Управляющая компания	Договор доверительного управления Финансово-экономические санкции
Привлечение частных инвестиций путем вывода объекта недвижимости из казны Российской Федерации	Федеральное законодательство Локальные нормативные правовые акты	Бизнес-план Мониторинг объектов инвестиционных договоров	Строительство Модернизация Капитальный ремонт	Вуз/ Инвестор	Инвестиционный договор Договор о ГЧП Концессионный договор

Составлено автором

Заключение

Формирование механизмов повышения инвестиционной привлекательности имущественного комплекса на основе предоставления вузам права полноценного участия в гражданско-правовых сделках позволит привлечь средства инвесторов, повысить эффективность использования ограниченных бюджетных средств в интересах развития вузов и повышения их конкурентоспособности.

Литература

1. Соколов Б.И. Проблемы модернизации финансирования и управления государственным офисным недвижимым имуществом в России: монография / Б.И. Соколов, А.Н. Пахомов. – СПб.: Издательский Дом СПбГУ, 2011. – 224 с.
2. Толстухин С.А. Имущественное обеспечение инновационных процессов в высших образовательных учреждениях: автореф. дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05 (управление инновациями). - М., 2012. – 20 с.
3. Фалтинский Р.А. Теория и методология управления недвижимостью имущественных комплексов государственных университетов: автореф. дисс. ... д-ра экон. наук: 08.00.05. – СПб., 2005. – 40 с.
4. Зверев А.Ф., Труфанова С.В. Методика оценки эффективности использования объектов недвижимого имущества (здания, сооружения) вузами, подведомственными Минсельхозу России // Вестник Иркутского аграрного государственного университета. 2013. № 56. С. 135–146.
5. Бончукова, Д.А. Экономические и имиджевые механизмы обеспечения конкурентоспособности учреждений высшего профессионального образования: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. - СПб., 2012. -23 с.
6. Гамукин, В.В. Экономика высшего образования: пространство рисков и угроз // Высшее образование в России. 2014. № 5. С. 23–33.
7. Лобачева, А.В. Модель управления имущественным комплексом вузов и вопросы распоряжения имуществом // ksri.ru (дата обращения 08.07. 2017).
8. Лосева О.В., Федотова М.А., Толстикова Е.А. Обоснование рекомендаций по повышению качества управления имущественным комплексом вузов // Муниципальная академия. 2016. № 4. С. 97–105.
9. Абанкина И.В., Филатова Л.М. Ловушки дифференциации в финансировании российских вузов // Актуальные проблемы экономика и права. 2016. № 2. Т. 10. С. 35–38.
10. Лейман Е.Н. Методы управления имущественным комплексом вуза и их особенности / Е.Н. Лейман // Современные проблемы и тенденции развития экономики, управления и информатики в XXI веке: сб. науч. тр. VII Междунар. науч. – практ. конф. 6 декабря 2017 года. – СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2017. С. 50-55.
11. Развитие системы управления имущественным комплексом университетских кампусов: лучшие российские и зарубежные практики: монография / колл. авторов; под ред. М.А. Федотовой, О.В. Лосевой. – М.: РУСАЙНС. 2017. 144 с.
12. Лейман Е.Н. Формирование целей и задач управления стоимостью имущественного комплекса вуза / Е.Н. Лейман // East European Scientific Journal. 2018. № 4 (32). С. 31-33.
13. Закиров М.М. Пути совершенствования организационно – экономического механизма управления имущественным комплексом университета // Контроллинг. 2018. № 67. С. 32–39.
14. Конченкова Т.Н. Основы арендных отношений вузов // Вестник РЭУ им. Г. В. Плеханова. 2017. № 4 (94). С. 161–166.
15. Пригаро С.В. Системный анализ факторов и показателей принятия решения при управлении имущественным комплексом высших учебных заведений // Вестник АГТУ. Серия Управление, вычислительная техника и информатика. 2018. № 3. С. 90–98.

References

1. Sokolov B.I. Problemy modernizacii finansirovaniya i upravleniya gosudarstvennym ofisnym nedvizhimym imushchestvom v Rossii: monografiya / B.I. Sokolov, A.N. Pahomov. – SPb.: Izdatel'skij Dom SPbGU, 2011. – 224 s.
2. Tolstuhin S.A. Imushchestvennoe obespechenie innovacionnyh processov v vysshih obrazovatel'nyh uchrezhdeniyah: avtoref. diss. ... kand. ehkon. nauk: 08.00.05 (upravlenie innovაციями). - M., 2012. – 20 s.
3. Faltinskij R.A. Teoriya i metodologiya upravleniya nedvizhimost'yu imushchestvennyh kompleksov gosudarstvennyh universitetov: avtoref. diss. ... d-ra ehkon. nauk: 08.00.05. – SPb., 2005. – 40 s.

4. Zverev A.F., Trufanova S.V. Metodika ocenki ehffektivnosti ispol'zovaniya ob"ektov nedvizhimogo imushchestva (zdaniya, sooruzheniya) vuzami, podvedomstvennymi Minsel'hozu Rossii // Vestnik Irkutskogo agrarnogo gosudarstvennogo universiteta. 2013. № 56. S. 135–146.
5. Bonchukova, D.A. EHkonomicheskie i imidzhevye mekhanizmy obespecheniya konkurentosposobnosti uchrezhdenij vysshego professional'nogo obrazovaniya: avtoref. dis. ... kand. ehkon. nauk: 08.00.05. - SPb., 2012. - 23 s.
6. Gamukin, V.V. EHkonomika vysshego obrazovaniya: prostranstvo riskov i ugroz // Vysshee obrazovanie v Rossii. 2014. № 5. P. 23–33.
7. Lobacheva, A.V. Model' upravleniya imushchestvennym kompleksom vuzov i voprosy rasporyazheniya imushchestvom // kspu.ru (data obrashcheniya 08.07. 2017).
8. Loseva O.V., Fedotova M.A., Tolstikova E.A. Obosnovanie rekomendacij po povysheniyu kachestva upravleniya imushchestvennym kompleksom vuzov // Municipal'naya akademiya. 2016. № 4. P. 97–105.
9. Abankina I.V., Filatova L.M. Lovushki differenciacii v finansirovanii rossijskih vuzov // Aktual'nye problemy ehkonomika i prava. 2016. № 2. Т. 10. P. 35–38.
10. Lejman E.N. Metody upravleniya imushchestvennym kompleksom vuza i ih osobennosti / E.N. Lejman // Sovremennye problemy i tendencii razvitiya ehkonomiki, upravleniya i informatiki v XXI veke: sb. nauch. tr. VII Mezhdunar. nauch. – prakt. konf. 6 dekabrya 2017 goda. – SPb.: Izd-vo Politekhn. un-ta, 2017. P. 50-55.
11. Razvitie sistemy upravleniya imushchestvennym kompleksom universitetskih kampusov: luchshie rossijskie i zarubezhnye praktiki: monografiya / koll. avtorov; pod red. M.A. Fedotovoj, O.V. Losevoj. – M.: RUSAJNS. 2017. 144 p.
12. Lejman E.N. Formirovanie celej i zadach upravleniya stoimost'yu imushchestvennogo kompleksa vuza / E.N. Lejman // East European Scientific Journal. 2018. № 4 (32). P. 31-33.
13. Zakirov M.M. Puti sovershenstvovaniya organizacionno – ehkonomicheskogo mekhanizma upravleniya imushchestvennym kompleksom universiteta // Kontrolling. 2018. № 67. P. 32–39.
14. Konchenkova T.N. Osnovy arendnyh otnoshenij vuzov // Vestnik REHU im. G. V. Plekhanova. 2017. № 4 (94). P. 161–166.
15. Prigaro S.V. Sistemnyj analiz faktorov i pokazatelej prinyatiya resheniya pri upravlenii imushchestvennym kompleksom vysshih uchebnyh zavedenij // Vestnik AGTU. Seriya Upravlenie, vychislitel'naya tekhnika i informatika. 2018. № 3. P. 90–98.

Статья поступила в редакцию 05.02.2019 г.