

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ  
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

# **РОССИЙСКОЕ ПРАВОВЕДЕНИЕ:**

**Трибуна молодого ученого**

***Выпуск 7***

**Томск  
2007**

Так, для установления и регламентации прав и обязанностей вуза необходимо определить предмет договора оказания платных образовательных услуг. Исходя из общего понятия договора, его предметом является оказание услуги исполнителем по заданию заказчика. Но это определение предмета раскрывает его содержание лишь в самых общих чертах. Под услугами понимается совершение определенных действий или осуществление определенной деятельности. Если рассматривать предмет договора как деятельность, то, исходя из нормативно-правовых актов, под такой деятельностью мы должны понимать образование. То есть, образование как процесс – образовательная деятельность. При этом, в процесс образования включаются действия исполнителя по воспитанию и обучению человека, состоящую в передаче знаний, умений и навыков, направленных на развитие духовного состояния личности в его собственных интересах, интересах общества и государства.

Исполнитель по договору имеет ряд прав и возложенных обязанностей. В самом общем виде, их регламентация в заключаемых договорах идентична. Однако, на практике возникают случаи когда студенты обращаются к администрации вуза с устными и письменными жалобами и требованиями.

Острой проблемой стоит вопрос о воспитательной работе в институте. Студентам не нравится жесткий контроль администрации за посещаемостью занятий. Студент настаивает на своей свободе выбора времяпровождения, ссылаясь на важность лишь конечного результата в виде оценки на зачете или экзамене. Весомым аргументом они считают недопустимость вуза контролировать их посещаемость и применять за это меры взыскания и ответственности.

Не менее актуален вопрос о платных повторных сдачах дисциплин студентами. И в этой связи, вузы практически ежегодно меняет условия о платности или бесплатности пересдач. Так, студенты и их заказчики на обучение ссылаются на письмо Министерства образования РФ от 1998 года «О недопустимости установления платы за образовательные услуги, оказываемые государственными и муниципальными образовательными учреждениями в рамках основных образовательных программ». Где закреплено, что в оказываемые услуги включаются и повторные пересдачи. А соответственно оплату за них дополнительно вуз не имеет права взимать.

В этой связи, вузам приходится объяснять, что письмо касается бюджетных образовательных учреждений, где действительно невозможно установить в смете оплаты за обучение предполагаемые затраты на обучения каждого конкретного студента.

Весьма спорен вопрос об исполнении договора в связи с невыполнением учебного плана и невозможностью выдать ему диплом.

## **ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ БИЗНЕС-ИНКУБАТОРА**

**О.О. Мельников, ЮИ ТГУ**

*Научный руководитель – д-р юрид. наук, профессор Р.П. Мананкова*

Согласно Программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006–2008 гг.) бизнес-инкубаторы – организации, формируемые для поддержки предпринимателей на ранней стадии их деятельности путем предоставления в аренду помещений и оказания консультационных, бухгалтерских и юридических услуг.

В процессе бизнес-инкубирования отношения между бизнес-инкубаторами и их членами, то есть субъектами малого предпринимательства, которым бизнес-инкубатор оказывает поддержку, должны строиться на договорной основе. Главной целью участия субъектов малого предпринимательства в бизнес-инкубаторе является получение на льготных условиях не-

жилых помещений. С прекращением аренды нежилых помещений интерес в дальнейшем участии в бизнес-инкубаторе со стороны субъектов малого предпринимательства утрачивается. В связи с этим договор аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе имеет особое значение: он оформляет не только отношения сторон по передаче нежилых помещений во владение и пользование, но, по сути, и «отношения членства» в бизнес-инкубаторе, приобретая значение своего рода «устава».

Специфическая цель создания бизнес-инкубаторов обуславливает следующие особенности договора аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе:

1. Договор аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе должен заключаться на определенный срок. Бизнес-инкубирование не предполагает не ограниченных во времени арендных отношений, срок инкубирования устанавливается, как правило, в три года. По истечении этого срока членство в бизнес-инкубаторе прекращается, на место выбывшего члена бизнес-инкубатора приходит новый субъект предпринимательства.

2. В бизнес-инкубаторе арендатор не вправе (даже с согласия арендодателя) сдавать нежилое помещение в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу, предоставлять нежилое помещение в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Это обстоятельство объясняется тем, что в договоре аренды нежилых помещений бизнес-инкубатора личность арендатора имеет существенное значение. К членам бизнес-инкубатора (арендаторам) предъявляются особые требования, связанные с их научным и экономическим потенциалом, размещение в бизнес-инкубаторе осуществляется на конкурсной основе.

3. Арендная плата в бизнес-инкубаторе устанавливается, как правило, в процентном отношении к ставке арендной платы, установленной в субъекте РФ для аренды нежилых помещений.

4. Договором аренды нежилых помещений бизнес-инкубатора должно быть предусмотрено, что по истечении срока договора арендатор не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды. Бизнес-инкубатор – своего рода конвейер по введению субъектов малого предпринимательства в рыночные условия. Для успешного осуществления функций бизнес-инкубатора его члены должны периодически меняться.

5. В договор аренды нежилых помещений бизнес-инкубатора должно включаться условие о дополнительных специфических основаниях его прекращения, в том числе и не связанных с каким-либо нарушением со стороны арендатора (утрата статуса субъекта малого предпринимательства в результате увеличения числа работников, изменение сферы деятельности, непредставление отчетов о деятельности, недостижение производственных или научных результатов и т.д.). Подобное условие следует признать соответствующим действующему законодательству и судебной практике. Пунктом 1 ст. 619 ГК предусматриваются некоторые основания для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя. Эти основания касаются тех или иных нарушений со стороны арендатора. В соответствии с п. 2 ст. 619 ГК РФ, договором аренды могут быть установлены и другие основания для досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. Следует учитывать, что ч. 2 ст. 619 ГК РФ отсылает ко всему п. 2 ст. 450 ГК РФ, а не только к пп. 1 этого пункта. Таким образом, стороны вправе оговорить любое основание для досрочного расторжения договора в судебном порядке по требованию арендодателя, в том числе и не связанное с каким-либо нарушением со стороны арендатора<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Киселев А.А. Недействительность сделок, совершенных за пределами полномочий или правоспособности. М. Юрист, 2004. С.40.