На вопрос можно ли распоряжаться недвижимостью, закрепленной на праве оперативного управления, ответил руководитель Управления Росреестра по Кабардино-Балкарской Республике Виталий Дмитриев: «Имущество в оперативном управлении можно продавать, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование и т.д.

Безвозмездное пользование мало чем отличается от аренды. Главное отличие в том, что торги проходят по размеру единовременного платежа, а не арендной платы. Торги при отчуждении имущества, находящегося на праве оперативного управления проводить обязательно. Чтобы продать такое имущество, как правило, нужны оценка, согласие собственника и соответственно торги. При продаже недвижимости следует иметь ввиду, что перед продажей, как правило, проводится оценка имущества. Договор с оценщиком заключается в порядке закупок. Также нужно согласие собственника на продажу и одобрение крупной сделки или сделки с заинтересованностью. Имущество продается, как правило, на торгах.

Следует обратить внимание, что при продаже здания желательно заранее решить вопрос о передаче покупателю земельного участка под этим зданием. Например, учреждение может отказаться от права постоянного пользования участком до продажи здания. Если, например, правообладатель захочет сдать такое имущество в аренду, то при сдаче недвижимости в аренду нужно проводить оценку арендной платы. В проекте договора она устанавливается именно на основании этой оценки. Также учреждению нужно получить согласие собственника на аренду или одобрение крупной сделки либо сделки с заинтересованностью. Порядок получения согласия может быть установлен ведомственным актом, например, распоряжением.

Для сдачи госимущества в аренду, как правило, проводятся торги, в форме аукциона или конкурса. Без торгов сделка может быть признана недействительной. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме, при этом сам договор подлежит государственной регистрации в Росреестре.

Предоставить в безвозмездное пользование недвижимость, которая находится в оперативном управлении, нужно в том же порядке, который предусмотрен для аренды. Единственное отличие в том, что при проведении торгов начальной ценой может быть единовременный платеж за право заключить договор, а не плата за пользование. Если по указанным договорам предоставляется объект культурного наследия, то так такую сделку необходимо зарегистрировать в Росреестре».