

Яцкевич Валентина Алексеевна

магистрант

Саенко Виктория Игорьевна

канд. экон. наук, старший преподаватель

НАН ЧОУ ВО «Академия маркетинга

и социально-информационных технологий – ИМСИТ»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

Аннотация: авторы представленной работы отмечают, что аренда предприятия как особый вид аренды наиболее популярна была в переходный экономический период бывшего СССР. Объект договора – само предприятие в целом, за исключением прав, которые не могут быть переданы другим лицам (в данной статье рассмотрено лицензирование), кроме случаев, особо установленных законодательно. Рассматриваются аспекты, связанные с защитой прав кредиторов, а также особенности возврата предприятия после истечения срока его аренды.

Ключевые слова: гражданский кодекс, договор аренды, аренда предприятия, договор аренды.

Известно, что правовое регулирование вопросов, связанных с арендой предприятий, изобилует специфическими особенностями и в значительной мере отличается от регулирования вопросов, связанных с арендой имущества.

Имущественным комплексом, используемым для предпринимательской деятельности, в Гражданском кодексе определяется объект гражданского права. Предприятие же в своем составе содержит все объекты, связанные с всевозможной его деятельностью, в том числе земельные участки, предназначенные для деятельности предприятия, здания, на оных построенные, оборудование, задействованное в рабочих процессах предприятия. Так же в этот перечень входят и долги, накопленные предприятием, готовая продукция и сырье для нее. Согласно статье 132 гражданского кодекса, права на обозначения, индивидуализирующие

предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права так же могут быть включены в этот список. В итоге, предприятие в качестве имущественного комплекса, законодательно признается недвижимостью.

Следовательно, из этого обстоятельства проистекает и множество особенностей правового регулирования вопросов, связанных с вопросами аренды предприятий.

К примеру, в случае сдачи действующего и работающего предприятия в аренду, для арендатора предусмотрена не только сдача оборудования, площади, зданий и прочего овеществленного имущества, но так же и переход в полном объеме от арендодателя прав и обязанностей в тех вопросах, которые касаются взаимоотношения предприятия и его деятельности с третьими лицами.

Если обратиться к истории, можно увидеть, что до принятия нового гражданского кодекса арендная сдача предприятия предполагалась исключительно по отношению к арендаторам, которые были образованы трудовыми коллективами предприятий, принадлежащих государству (либо их структурных подразделений). Арендатор, подписав договор аренды, в определенном порядке, установленном действующим законодательством, с арендодателем, в роли которого могли выступать, как это было сказано выше, государственные структуры – министерства, ведомства, объединения, – получал в свое распоряжение предприятие, имеющее статус арендного (согласно ст. 16 Основ законодательства об аренде).

Сегодня арендные предприятия в перечне организационно-правовых форм коммерческих организаций не состоят. Так же в этот перечень не включены в качестве субъектов гражданских прав трудовые коллективы государственных предприятий.

Иными словами, в соответствии с действующим законодательством, предприятие по договору аренды за плату во временное владение и пользование арендодатель обязуется предоставить арендатору.

Исключением из этого списка являются только права арендодателя, которые были им, получены на основании проеденного лицензирования, дающего право

заниматься соответствующей деятельностью. Такие права, как правило, могут быть переданы только при наличии специального законодательного на то указания, либо иного правового акта.

В то же время, если в состав сданного в аренду предприятия входят некоторые права и обязательства, невозможность исполнения каких-либо связана с отсутствием упомянутой выше лицензии, ответственность перед кредиторами за неисполнение таковых все еще закреплена за арендодателем.

Договор аренды представлен в виде единого документа, который должен быть подписан обеими сторонами. Так же стоит учитывать, что совершенно любой договор аренды предприятия необходимо провести через процедуру государственной регистрации. Любое из этих требований, в случае их нарушения, влечет признание договора недействительным.

Поскольку вместе со сдачей в аренду самого предприятия, к арендатору переходят так же и все долги предприятия, права кредиторов так же защищаются дополнительно Гражданским кодексом Российской Федерации.

В первую очередь, должно иметь место письменное уведомление кредиторов об обязанностях, входящих в состав предприятия до момента передачи арендных прав арендатору. Следовательно, объем требований кредиторов, на которые они будут иметь право, будет всецело зависеть от исполнения данного обязательства.

В свою очередь, кредиторы, после получения уведомления о передаче в аренду предприятия, своего согласия на передачу долга арендатору не давшие, могут требовать досрочного исполнения обязательств, либо же возмещения причиненных убытков со стороны арендодателя. Но данным правом кредитор может воспользоваться в пределах трех месяцев с того момента, как данное уведомление было получено. Если же уведомление получено не было, предъявить требования кредитор может в течение года с того дня, когда он узнал, либо должен был узнать об арендной передаче предприятия.

Анализируя положения Гражданского кодекса, регламентирующие порядок использования имущества, полученного арендатором при аренде предприятия,

делаем вывод: относительно имущества, входящего в состав арендованного предприятия, арендатор располагает весьма значительным перечнем прав.

К примеру, любые материальные ценности, официально указанные в составе имущества предприятия, могут быть проданы арендатором без обязательного согласия арендодателя.

Не требует согласия арендодателя также сдача указанных материальных ценностей в субаренду или передача арендатором его прав и обязанностей в отношении таких материальных ценностей другому лицу.

Действия же, которые влекут за собой изменение в меньшую сторону стоимости как всего арендованного предприятия в целом, так и нарушающие условия договора аренды, для арендатора строжайше запрещены. Помимо этого, природные ресурсы (такие, как, к примеру, земля), под действие данной директивы не попадают.

Касаемо действий, увеличивающих стоимость имущества арендованного предприятия посредством изменения состава имущественного комплекса, его реконструкции, арендатором может совершаться без запроса согласия арендодателя.

Эксплуатируя имущество предприятия, арендатор может произвести какие-либо улучшения этого самого имущества, в роли которого выступает предприятие. Отдельного разрешения от арендодателя для проведения подобных действий в то же время не требуется. Такие улучшения, в случае, если в них были вложены средства арендатора, должны быть полностью компенсированы финансово арендодателем. Отсутствие финансовой компенсации арендодателем может быть произведено исключительно в том случае – если арендодатель сумеет доказать, что улучшения, заявленные арендатором, не несоразмерны реальному улучшению качества и эксплуатационных свойств имущества, либо они произведены арендатором без учета принципов добросовестности и разумности

Особое внимание следует уделить задолженностям перед фондами, бюджетными и внебюджетными. Такая задолженность арендатору передана быть уже не может. Обусловлено это тем, что к налоговым отношениям гражданский

кодекс применен быть не может, что описано в его второй статье (третий пункт). Кроме того, возможность передачи собственного долга любому иному лицу согласно налоговому законодательству не предусматривается в принципе.

Совместно с самим предприятием, арендатор получает так же все активы и пассивы предприятия.

Форма, содержание и опорные положения заключения договоров, как и иных договорных отношений, наравне с правами и обязанностями, а так же возможные последствия от уклонения исполнения обязательств, ранее задокументированных в первоначальном Договоре аренды, уже учтены Гражданским кодексом. При этом, при заключении договора аренды предприятия следует руководствоваться не только Гражданским кодексом РФ, но и целым рядом иных законов и подзаконных актов федерального, регионального и местного значения.

В связи с прекращением договора аренды, предприятие должно быть возвращено арендатором. Процесс возврата происходит в соответствии с правилами, регламентирующими передачу в аренду предприятия. Различие заключается в том, что за все обязательства по описи имущества предприятия, его подготовке и составлению передаточной документации теперь возложены на арендатора.

В заключении подведем итог: имущественные комплексы, к каковым относятся и предприятие, являются особыми объектами гражданских прав. Законодательство, регламентирующее сдачу предприятия в аренду, имеет в себе множество нюансов, являясь совершенно особым случаем договора аренды.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ) // Российская газета – 1993. – 25 декабря. – №237.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 №51-ФЗ (в ред. от 09.02.2009 №7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1992. – №32. – Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 №14-ФЗ (в ред. от 09.04.2009 N56-ФЗ) // Собрание Законодательства РФ. – 1996. – №5. – Ст. 410.

4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой / Под ред. В.Д. Карповича. – М., 2012.

5. Певницкий С.Г. Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – №1.