**Содержание**

# Введение

# Глава 1. Понятие аренды предприятия. Договор аренды предприятия как

#  основание возникновения гражданско-правовых отношений

# 1.1.Характеристика предприятия как объекта договора аренды

# 1.2.Заключение договора аренды предприятия при оформлении отношений

#  по аренде предприятия

# 1.3. Права кредиторов при аренде предприятия

# Глава 2. Элементы договора аренды предприятия

# 2.1. Предмет договора

# 2.2. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия. Передача арендованного предприятия

# 2.3. Содержание договора (права и обязанности сторон)

# 2.4. Характеристика субъектов (арендатор и арендодатель)

# 2.5. Цена договора аренды предприятия и ее соотношение с арендной платой

# Заключение

# Библиографический список

# **Введение**

Актуальность данной темы заключается в том, что во время рыночных отношений все в нашем государстве строится на отношениях купли-продажи, а также аренды.

Арендная деятельность затрагивает как частный спектр деятельности, так и отношения между лицом и целым предприятием. Что убеждает нас в необходимости знания договорных отношений в сфере аренды предприятия.

Правильность составления договора аренды предприятия позволяет в дальнейшем не сталкиваться с трудностями, возникающими за неимением в тексте договора основных принципов и правил составления договора данного типа.

Аренда предприятия представляет собой определенного рода сделку, которая совершается только после заключения сторонами договора, в котором будут заранее обговорены: сроки аренды, обязательства, погашение внешних и внутренних долгов предприятия, а также цена аренды и размеры арендной платы и другие необходимые в данном случае обязательства сторон.

Предмет исследования – арендуемое предприятие.

Цель исследования – показать процесс аренды предприятия, его составляющие через массив необходимых для этого задач.

Задачи:

1. Рассмотреть аренду предприятия как комплексный процесс.
2. Рассмотреть договорные отношения в данной области.
3. Определить вид, содержание, состав и форму договоров, порядок их заключения.
4. Рассмотреть составляющие договора аренды предприятия.

Методологическая база данной работы основана на нормативных документах и учебной литературе по данной теме.

Дипломная работа состоит из 2 глав и пунктов, введения, заключения, списка использованной литературы, содержания.

В первой главе раскрыты понятия аренды предприятия, определены виды договоров и общее понятие договора, как основание возникновения гражданско-правовых отношений.

Во второй главе рассмотрены составляющие элементы договора аренды предприятия: предмет, содержание, форма и государственная регистрация и т.д.

В конце каждой главы имеются выводы.

В данной работе использована следующая литература: Тарищев Т.Д. Твой капитал. – М., 2005; Устинов Т.Д. Методика аренды. – М., 2000; Утлов Ж.З. Растить потомство нищеты. – М.: Альтернатива, 2005; Харинов Т.А. Предрассудки. – М., 2000; Харитонов С.Ф. Государственное регулирование арендных отношений. – М.: ЮНИТИ-Дана, 2005 и др.

# **Глава 1. Понятие аренды предприятия. Договор аренды предприятия как основание возникновения гражданско-правовых отношений**

# ***Характеристика предприятия как объекта договора аренды***

Договор – это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п.1. ст. 420 ГК). Он возникает всегда в результате выражения воли двумя или несколькими лицами. Волеизъявления указанных лиц должно быть взаимно согласовано. Однако договором является не любое соглашение лиц, а только такое, которое специально направлено на то, чтобы вызвать юридические последствия, т.е. на возникновение, регулирование, изменение или преаращение гражданских прав и обязанностей. В связи с этим соглашение двух или более лиц, например о посещении театра, не может рассматриваться в качестве гражданско-правового договора, поскольку оно не направлено на достижение определенного правового результата, возникновение юридических прав и обязанностей. Соглашение же двух лиц о купле-продаже, ремонте, строительстве, аренде является договором, т.к. устанавливаются права и обязанности, регулируемые нормами гражданского законодательства.

Договор— разновидность сделки, но только двусторонняя или многосторонняя сделка, в которой происходит взаимное согласова­ние волеизъявления двух или более лиц, является договором. Так, за­вещание, выдача доверенности, отказ от наследства — сделки, но не договоры, поскольку в обоих случаях выражена воля одного лица.

Договор – это юридический факт, порождающий, изменяющий или прекращающий гражданские права и обязанности. Но в отличие от других юридических фактов (например, событий, причинения вреда и т.д.), которые влекут только установление, изменение или прекращение гражданских правоотношений, договор, кроме того непосредственно и регулирует в соответствии с законом и соглашением сторон поведение сторон, определяет их права, обязанности и ответственность.

Как и любая сделка, договор представляет собой волевой акт. Специфика здесь заключается в едином волеизъявлении и свободном за­ключении договора.

Ст. 421 ГК закрепляет правила, обеспечивающие свободу договора:

а) субъекты гражданского права свободны в решении вопросов
заключения договора (не считая случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством);

б) субъекты гражданского права свободны в выборе партнера при заключении договора;

в) субъекты гражданского права свободны в выборе вида договора; стороны вправе заключить договор, содержащий элементы различных договоров (смешанный договор);

г) стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами;

д) субъекты гражданского права свободны в определении условий договора, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иным правовым актом;

е) если условие договора предусмотрено диспозитивной нормой,
стороны могут своим соглашением исключить ее применение
либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней;

ж) если условие договора не определено сторонами или диспози­тивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота.

Законы, устанавливающие обязательные для сторон правила, об­ратной силы не имеют. Договоры продолжают действовать на перво­начально оговоренных условиях.

Если в законе прямо указано, что его положения распространяют­ся на ранее заключенные договоры, применяются нормы закона (п. 2 ст.422ГК).

Договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей. Это основной способ оформления связей участников гражданского оборота.

Договор определяет объем прав и обязанностей участников гражданских правоотношений, порядок и условия исполнения обязательства, ответственность за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Договор позволяет правильно определить спрос и предложение, а значит и общественно-необходимые затраты на товары, услуги и т.п.

Договор стабилизирует отношения гражданского оборота, делает их предсказуемыми, обеспечивает формирование уверенности в том, что предпринимательская деятельность будет обеспечена всем необ­ходимым.

Договор стимулирует инициативу субъектов гражданских правоотношений, а значит, и способствует развитию производства.

Договор имеет большое значение в гражданском обороте, развитии рыночных отношений, поскольку используется в качестве одного из основных средств их регулирования.

В условиях рыночной экономики, использовании товарно-денежных отношений производимая продукция, работы, услуги являются товаром, предназначенным для реализации. [8;67]

Она осуществляется путем обмена продукции, работ, услуг на деньги или другие товары. Договор же представляет объективно-необходимую и основную правовую форму такого обмена. Он помогает субъектам предпринимательства устанавливать деловые связи по обмену результатами их деятельности, учесть экономические интересы предпринимателей, более объективно определять общественные потребности в продукции, работах, услугах, обеспечивать их удовлетворение с учетом изменений покупательского спроса.

Договор используется всеми участниками регулируемых гражданским законодательством отношений. Особенно важную роль он играет в регулировании предпринимательской деятельности граждан и юридических лиц в связи с расширением содержания правоспособности граждан и коммерческих юридических лиц, которым предоставлено право заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью, совершать любые не противоречащие закону сделки (ст. 18,49 ГК).

Договор является наиболее распространенным основанием возникновения большинства гражданско-правовых обязательств.

Это основной документ, определяющий предмет, цену, срок исполнения обязательств, права и обязанности, ответственность сторон.

### Виды договоров

Виды договоров по моменту возникновения обязательства

*Основной договор —* непосредственно порождает права и обязанности сторон, связанные с перемещением имущества, выполнением обязательств, оказанием услуг и т, п.

*Предварительный договор —* соглашение сторон о заключении основного договора в будущем (ст. 429 ГК). Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если (такая форма не установлена, то в письменном виде. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основ­ного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если этот срок не определен, то основной договор должен быть заключен в течение года с момента заключения предварительного договора. Если в указанные сроки основ­ной договор не будет заключен и ни одна из сторон не сделает другой стороне такое предложение, предварительный договор прекращает свое действие.

Если одна из сторон уклоняется от заключения договора, то применяются правила, предусмотренные для заключения обязательных дого­воров.

Виды договоров по субъекту, в пользу которого совершен договор

*Договор в пользу их участников* — право требовать исполнения та­кого договора принадлежит только их участникам.

*Договор в пользу третьего лица* (ст. 430 ГК) — договор, в котором установлено, что должник обязан произвести исполнение не кредито­ру, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу (дого­вор денежного вклада на имя другого лица с банком, договор личного страхования жизни с указанием лица, которое вправе требовать вы­платы определенной в договоре суммы).

Виды договоров по соотношению прав и обязанностей сторон

*Односторонний договор —* порождает у одной стороны только права, а у другой — только обязанности (например договоры займа, поручи­тельства).

*Двусторонним* называется договор, в котором каждая из сторон имеет права и обязанности. Здесь обе стороны выступают в качестве должника и кредитора.

*Взаимный договор —* каждая из сторон приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне (договоры купли-продажи, перевозки, аренды, хранения, подряда и др.).

Виды договоров в зависимости от возмездности:

*Возмездный договор —* договор, по которому имущественное предъявление одной стороны обусловливает встречное имуще­ственное предъявление от другой стороны.

*Безвозмездный договор —* имущественное предоставление произво­дится только одной стороной без получения встречного имуществен­ного предоставления от другой стороны (договор дарения, безвозмез­дного пользования имуществом).

Некоторые договоры могут быть как возмездными, так и безвозмез­дными (договор поручения, хранения).

Виды договоров в зависимости от степени обязательности заключения договора:

*Свободный договор* — договор, заключение которого всецело зави­сит от усмотрения сторон.

*Обязательный договор —* договор, заключение которого обязательно для одной или обеих сторон в силу действующего законодательства.

Если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или дого­вором, с момента выражения третьим лицом должнику намерения воспользо­ваться своим правом по договору стороны не могут расторгать или изменять заключенный ими договор без согласия третьего лица. Должник в договоре вправе выдвигать против требования третьего лица возражения, которые он мог бы выдвинуть против кредитора (ст. 430 ГК).

От встречного имущественного предоставления следует отличать возмещение расходов, понесенных стороной в безвозмездном договоре. Так, договор поруче­ния не становится возмездным от того, что поверенному возмещаются, например, транспортные расходы в связи с выполнением данного ему задания. В то же время если, помимо указанных расходов, ему выплачивается обусловленное до­говором вознаграждение, то это делает договор возмездным, так как здесь предусматривается встречное предоставление, которого у поверенного не было.

Так, в случае создания юридического лица заключение договора бан­ковского счета становится обязательным как для банковского учрежде­ния, так и для созданного юридического лица (п. 2 ст. 846 ГК). Выдача ордера на жилое помещение обязывает жилищно-эксплуатационную организацию заключить договор социального жилищного найма с тем гражданином, которому выдан ордер.

Среди обязательных договоров особое значение имеют публичные
договоры (ст. 426 ГК).

Признаки публичного договора:

1. обязательным участником является коммерческая организация;
2. коммерческая организация должна осуществлять деятельность по продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг;
3. деятельность коммерческой организации должна осуществлять­ся в отношении каждого, кто к ней обратился. [23;190]

К публичным договорам применяются следующие специальные правила.

1. Коммерческая организация не вправе отказаться от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю определенные товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы.
2. При необоснованном уклонении от заключения публичного договора другая сторона вправе по суду требовать заключения с ней этого договора.
3. Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публич­ного договора, кроме случаев, когда законодательством допу­скается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.
4. Цены товаров, услуг, работ устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законода­тельством устанавливаются льготы для отдельных категорий потребителей.

Виды договоров по времени возникновения правоотношения:

*Консенсуалъный договор —* договор, для заключения которого достаточно соглашения сторон; права и обязанности по нему возникают с момента достижения такого соглашения (купля-продажа, имущественный наем, подряд и др.).

*Реальный договор —* договор, права и обязанности по которому устанавливаются только с момента передачи вещи или для возникнове­ния которого, кроме соглашения сторон, необходима и передача вещи (Договор займа, хранения с участием граждан).

Виды договоров в зависимости от участия сторон в согласовании условий договора

*Взаимосогласованные договоры —* условия устанавливаются всеми сторонами, участвующими в договоре,

*Договоры присоединения* — условия устанавливаются только одной стороной. Например договоры перевозки, проката, страхования, быто­вого подряда и т. д.

Различают также смешанный и учредительный договоры.

*Смешанный договор —* договор, в котором содержатся элементы раз­личных договоров. Соответственно, к ним применяются правила о дого­ворах, элементы которых имеются в смешанном договоре. (Например договор о передаче имущества на хранение с предоставлением храните­лю права безвозмездного пользования имуществом; о купле-продаже вещи с условием оплаты ее стоимости деньгами и выполнением опреде­ленной работы). [47;213]

*Учредительный договор* — договор о создании и порядке деятельно­сти хозяйственных товариществ, обществ, ассоциаций и других объе­динений — юридических лиц (п. 2 ст. 52 ГК).

Договор аренды предприятия – договор, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору предприятие как единое целое за плату во временное владение и пользование, а арендатор обязуется уплачивать обусловленную арендную плату.

Отличительные черты договора.

Предметом договора выступает предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендато­ру за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Договором аренды определяются порядок, условия и пределы, в которых арендодатель обязан передать арендатору запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права.

Кроме того, по договору аренды предприятия арендодатель, обязан уступить арендатору права требования и перевести на него долги, от­ носящиеся к предприятию.

Правила, касающиеся аренды здания или сооружения, применяются и к аренде предприятия; за исключением специальных правил; предусмотренных ГК для аренды предприятия.

В соответствии с ГК, передаче арендатору не подлежат права арендателя, полученные им на основании лицензии на занятие соответствующей деятельностью, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него лицензии, не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

Размер арендной платы является существенным условием и дол­жен быть определен договором аренды предприятия. Договор оформляется в письменной форме путем составления од­ного документа и подлежит государственной регистрации. С момента регистрации договор считается заключенным. [19;50]

Передача арендованного предприятия осуществляется по передаточному акту.

На арендодателе лежит обязанность до передачи предприятия в аренду письменно уведомить всех кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, и о передаче предприятия в аренду. Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласий на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уве­домления о передаче предприятия в аренду потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков.

Кредитор, который не был вообще уведомлен о передаче предприя­тия в аренду, может предъявить иск об удовлетворении его требова­ний в течение года со дня; когда он узнал или должен был узнать о пе­редаче предприятия в аренду;

После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор не­сут солидарную ответственность по включенным в состав предприятия долгам, которые был и переведены на арендатора без согласия кредитора. Обязанностью арендатора является поддержание предприятия в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществление его текущего и капитального ремонта. На арендатора возлагаются расхо­ды, связанные с эксплуатацией предприятия, а также с уплатой плате­жей по страхованию арендованного имущества.

Порядок пользования имуществом арендованного предприятия и внесения арендатором улучшений в арендованное предприятие опре­деляется договором аренды. Если этот порядок не определен, приме­няются правила ст. 660 и 662 ГК.

Суть их сводится к следующему: арендатор без согласия арендода­теля имеет право:

а) продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальное ценности, входящие в состав арендованного предприятия;

б) сдавать материальные ценности в субаренду;

в) передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении материальных ценностей другим лицам (перечисленные права осуществляются при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды);

г) вносить изменения в состав арендованного имущественного ком­плекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Арендатор вправе получить возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения. Последний может быть освобожден от указанной обязанности, если докажет, что издержки арендатора превышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и/или эксплуатационных свойств, или при осуществле­нии таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности. [37;528]

# ***Заключение договора аренды предприятия при оформлении отношений по аренде предприятия***

В соответствии с законом договор вступает в силу и приобретает обязательность для сторон с момента его заключения. Вместе с тем сторонам предоставлено право установить, что условия заключенного ими договора распространяются на их отношения, которые возникли до заключения договора.

В законе или договоре может быть установлено, что истечение срока договора прекращает обязательства его сторон. При отсутствии в договоре такого условия он считается действующим до предусмотренного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства. Однако окончание срока действия договора не влечет освобождения сторон от ответственности за его нарушение (ст.425 ГК).

Договор признается заключенным, если стороны в требуемый в подлежащих условиях форме, достигли соглашения по всем существенным условиям договора (п.1. ст. 432 ГК). Заключение договора регламентируется ст. 432 – 449 ГК. В них закреплены две стадии при заключении договора:

* оферта (предложение заключить договор);

Присоединившаяся сторона имеет право требовать расторжения или изме­нения договора, если он лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность дру­гой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обреме­нительные для присоединившейся стороны условия, которые она не приняла бы, если бы участвовала в определении условий договора. Изложенное касается граждан. Коммерческие организации таких прав не имеют, если они при­соединились к договору в связи со своей предпринимательской .деятельно­стью и знали или должны были знать, на каких условиях заключают договор (СТ.428ГК).

2) акцепт (согласие заключить договор). Соответственно, стороны называются оферент и акцептант. Договор считается заключенным, когда оферент получает акцепт от акцептанта. Офертой признается такое предложение, которое в силу ст. 435 ГК:

а) должно быть достаточно определенным и должно выражать явное намерение лица заключить договор;

б) должно содержать все существенные условия договора;

в) должно быть обращено к одному или нескольким конкретным лицам.

Оферта может быть отозвана. Она считается не полученной, если, извещение об отзыве поступило раньше или одновременно с офертой

От вызова на оферту необходимо отличать публичную оферту, под которой понимается содержащее все существенные условия договора, предложение, выражающее волю лица, делающего такое предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется (П. 2 ст. 437 ГК).

Акцептом признается согласие лица, которому адресована офер­та, принять это предложение, причем не любое согласие, а лишь та­кое, которое является полным и безоговорочным (п. 1 ст. 438 ГК).

Молчание не является акцептом, если иное не вытекает из закона, обычая делового оборота или предыдущих деловых отношений сто­рон. Акцептом считается также совершение лицом, получившим офер­ту в срок, установленный для акцепта, действий по выполнению ука­занных в ней условий договора, если иное не предусмотрено законом или не указано в оферте (п. 3 ст. 438 ГК).

Акцепт может быть отозван. Если извещение об отзыве акцепта по­ступило оференту ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт счи­тается неполученным (ст. 439 ГК).

Будучи полученными, оферта и акцепт порождают определенные юридические последствия для совершивших их лиц.

С момента получения оферты ее адресатом она юридически связы­вает оферента. Так, оферта не. Может быть отозвана в течение срока, ус­тановленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки (ст. 436 ГК). Оферент не может в течение этого срока в одностороннем порядке снять оферту или заключить договор, указанный в оферте, с другим лицом.

В противном случае он будет обязан возместить своему контрагенту все понесенные убытки.

Акцепт связывает акцептанта с того момента, когда он получен оферентом. С этого момента он не вправе в одностороннем порядке отказаться от акцепта, кроме случаев, указанных в законе.

Момент заключения договора

* Для консенсуальных договоров соглашение считается состояв­шимся в тот момент, когда оферент получил согласие акцептанта. При этом необходимо иметь в виду следующее:
* когда в оферте определен срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим офер­ту, в пределах указанного в ней срока (ст. 440 ГК);
1. когда в письменной оферте не определен срок для акцепта, дого­вор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законом или иными правовыми актами, а если такой срок не установлен — в течение нормально необходимого для этого времени (ст. 441ГК);
2. если оферта сделана устно без указания срока акцепта, договор считается заключенным, если другая сторона немедленно зая­вила о ее акцепте (ст. 441 ГК).
3. Реальные договоры считаются заключенными с момента передачи соответствующего имущества (т.е. с момента вручения его приобретателю, сдачи перевозчику для отправки последнему, сдачи в организацию связи для пересылки покупателю).
4. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ст. 433 ГК).

Место заключения договора

1. Местом заключения договора является то место, которое указано в самом договоре.
2. Если в договоре не указано место его заключения, то он призна­ется заключенным по месту жительства гражданина или в месте на­ хождения юридического лица, направившего оферту (ст. 444 ГК).

Начало-окончание действия договора

1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.
2. Стороны вправе установить, что условия заключенного договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.
* Истечение срока договора только тогда прекращает его дей­ствие, когда стороны надлежащим образом исполнили все лежащие на них обязанности. …
* Если не исполнена хотя бы одна обязанность, вытекающая из договора, то он не прекращает своего действия и по истечении срока, на который был заключен.
* Законом или договором может быть предусмотрено, что оконча­ние срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон.
* Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Заключение договора в обязательном порядке

Указанный порядок применяется в тех случаях, когда заключение договора является обязательным для одной из сторон в силу закона.

При заключении договора в обязательном порядке применяются правила ст: 445 ГК. Заинтересованная в договоре сторона, для которой его: Заключение не является обязательным, направляет другой сторо­не для которой заключение договора является обязательным, проект договора (Оферту). Сторона, для которой заключение договора является обязательным, должна в течение 30 дней со дня получения офер­ты рассмотреть ее и направить другой стороне:

либо извещение об акцепте;

либо извинение об акцепте оферты на других условиях (протокол разногласий к проекту договора);

либо извещение об отказе от акцепта.

В первом случае договор считается заключенным в момент получе­ния оферентом извещения об акцепте. [16;76]

Во втором случае сторона, получившая извещение об акцепте оферты на иных условиях, вправе либо известить другую сторону о принятии договора в ее редакции, либо, передать разногласия, воз­никшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение 30 дней со дня получения такого извещения или истечения срока для акцепта. Если же сторона, не согласная с протоколом разногласий, в указанные сроки не передает, возникший спор на рассмотрение суда, договор считается незаключенным.

В третьем случае, а также в случае неполучения ответа на оферту в установленный. Срок оферент вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Проект Договора может направить и сторона,для которой *заклю­чение* договора обязательно. В таком случае другая сторона, для которой заключение договора не является обязательным, вправе в тече­ние 30 дней направить другой стороне:

-либо извещение об акцепте;

-либо извещение об отказе от акцепта;

-либо извещение об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора).

В первом случае договор считается заключенным на условиях, содержащихся в оферте.

Во втором случаема также в случае неполучения ответа на оферту в установленный срок, договор не будет заключен.

В третьем случае сторона, для которой заключение договора яв­ляется обязательным, должна в течение 30 дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направив­шая этот протокол, вправе передать разногласия, возникшие при за­ключении договора, на рассмотрение суда, который и определит ус­ловия, по которым у сторон имелись разногласия. Если сторона, направившая протокол разногласий, не перенесет возникший спор на рассмотрение суда, договор считается незаключенным. [20;48]

Изложенные правила о сроках применяются, если другие сроки не установлены законом, иными правовыми актами или не согласованы сторонами.

Заключение договора на торгах

Заключение договора на торгах регламентируется ст. 447-449 ПС. Сущность указанного способа состоит в том, что договор заключается организатором торгов с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права, либо специализирован­ные организации.

Торги могут проводиться в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу — лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложи­ло, лучшие условия; Форма торгов определяется собственником про­даваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом. [43;208]

Аукционы и конкурсы могут быть как открытыми, так и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении тор­гов должно быть сделано организатором не менее чем за 30 дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене. В случае, если предметом торгов является только право на заключение договора (например право на заключение договора подряда), в извещении должен быть указан пре­доставляемый дли этого срок.

Организатор открытых торгов вправе отказаться от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем *за 3 дня* до наступления даты его проведения, а конкурса — не позднее чем *за 30 дней* до про­ведения, если иное не предусмотрено в законе или в извещении о про­ведении торгов. В случае, если организатор открытых торгов отка­зался от их проведения с нарушением указанных сроков, он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб. Если же от торгов откажется организатор закрытого аукциона или закрытого конкурса, то он обязан возместить приглашенным участникам реаль­ный ущерб независимо от того, в какое время последовал отказ.

Определенные обязанности возлагаются и на участников торгов. Участники торгов должны внести задаток в размере, в срок и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток также возвращается лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их. [21;115]

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательства по заключенному договору.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, ко­торый имеет силу договора. Лицо, выигравшее торги, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Если же от подписания протокола уклоняется организатор торгов, он обязан возвратить лицу, выигравшему торги, задаток в двойном размере, а также возместить ему убытки, причиненные участием в торгах, в частности превышающие сумму задатка.

Если предметом торгов было только право на заключение договора - такой договор должен быть подписан сторонами не позднее 20 дней или иного указанного в извещении срока после завершения торгов и оформления протокола.

В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклоне­нием от его заключения.

Действительность заключенного на торгах договора зависит от дей­ствительности проведенных торгов. Если торги будут признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица, недействитель­ным признается и договор, заключенный с лицом, выигравшим торги (ст.449ГК).

 Изменение и расторжение договора

Основания изменения и расторжения договора

По общему правилу договор должен исполняться на тех условиях, на которых он был заключен.

Изменение или расторжение договора возможно только по взаим­ному соглашению сторон. Решения суда в этом случае не требуется. Исключения из этого правила могут быть установлены законом или договором.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым или измененным.

В тех случаях, когда возможность изменения или расторжения дого­вора не предусмотрена законом или договором и сторонами не достиг­нуто об этом соглашение, договор может быть изменен или расторгнут одной из сторон только по решению суда и только в следующих случаях:

1. при существенном нарушении договора другой стороной;
2. в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых
стороны исходили при заключении договора;
* в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст.450,451ГК).

*Существенным* признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значитель­ной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при зак­лючении договора.

Изменение обстоятельств признается *существенным, хотя* они изменились настолько что если бы стороны могли это разумно предви­деть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на совершенно других условиях.

В этом случае заинтересованная сторона вправе потребовать по суду расторжения договора при наличии одновременно следующих условий:

1. в момент заключения договора стороны исходили из того, что
такого изменения обстоятельств не произойдет;
2. изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям граждан­ского оборота;
3. исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соотношение имущественных интересов сторон и
повлекло для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в
значительной степени лишилась бы того, на что была вправе
рассчитывать при заключении договора;
4. из обычаев делового оборота или существа обязательства не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересован­ная сторона.

При расторжении договора из-за существенно изменившихся об­стоятельств суд по требованию любой из сторон должен определить последствия расторжения договора, исходя из необходимости спра­ведливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с его исполнением.

Так, из существа договора страхования вытекает, что он заключен на случай наступления вероятных, и непредвиденных событий, составляющих страхо­вой случай. Поэтому, даже если такие события стали возникать в массовом порядке, это не является основанием для расторжения или изменения дого­вора страхования по требованию страховщика. [15;49]

# ***Права кредиторов при аренде предприятия***

Исполнением обязательства признается совершение должником в пользу кредитора определенного действия, составляющего содержание обязательства, либо воздержание от совершения обусловленного обязательством действия, которого вправе требовать кредитор. Наиболее часто исполнение обязательства проявляется именно в совершении должником активных действий, но иногда и в воздержании от их совершения.

В соответствии с п.1. ст. 307 Гк исполнение обязательства может выражаться в совершении должником таких действий, как: передача имущества кредитору в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление (в договорах купли-продажи, поставки, контрактации, на снабжение энергоносителями и др.), во временное пользование (в договорах аренды, найма жилого помещения и др.); выполнение работы (по договорам подряда, строительного подряда, на проектные и изыскательные работы и др.); оказание различных услуг; уплата денег.

Во внедоговорных обязательствах исполнение должником своих обязанностей проявляется в возмещении ущерба, причиненного потерпевшему, в возврате неосновательного обогащения лицу, за счет которого оно произошло, и др.

В некоторых случаях для исполнения определенных видов обязательств фактического совершения действий, составляющих содержание обязательства недостаточно. Если иное не предусмотрено законом или договором, требуется еще их специальное оформление, подтверждение соответствующим передаточным актом или иным документом, подписанным сторонами, без чего обязательство не признается исполненным.

Уклонение одной из сторон таких обязательств от подписания документов о передаче продаваемой недвижимости иили сдаваемых в аренду зданий и сооружений считается отказом продавца или арендодателя от исполнения их обязанности по передаче имущества, а покупателя или арендатора – от его принятия (абз.3.п.1. ст.556, абз.3. п.1. ст.655 ГК).

Должнику предоставлено право при исполнении обязательства потребовать подтверждения, доказательств того, что исполнение поручает сам кредитор или уполномоченное им на это лицо и несет риск последствий непредъявления такого требования, если иное не предусмотрено договором, не вытекает из обычаев делового оборота, или существа обязательства.

Принцип реального исполнения обязательств выражается в том, что должник обязан исполнить обязательство в натуре, фактически, т.е. совершить те действия, которые составляют содержание обязательства не заменяя это денежной компенсацией.

Кредитор также наделен правами требовать от лица, получившего в аренду предприятие погашение долгов предыдущих хозяев, т.к. в договоре это было обговорено.

Лицо, арендовавшее предприятие подчиняется кредитору на тех же условиях, что и существовали ранее до совершения сделки аренды предприятия и т.д.

В соответствие со ст. 397 ГК при неисполнении должником обязательства кредитор имеет право передать дело в судебные органы или же налоговые органы. [33;19]

***ВЫВОДЫ:***

Данная глава содержит понятие аренды предприятия. Понятие договора аренды предприятия, как основание возникновения гражданско-правовых отношений.

Договор аренды предприятия является основных регламентирующим документом и основанием заключения сделки.

Сделку невозможно считать совершенной, пока не будет подписан договор аренды, а также произведена государственная регистрация договора аренды предприятия.

Заключение договора аренды предприятия при оформлении отношений по аренде предприятия между арендодателем и арендатором, также учитывает права кредиторов при аренде предприятия.

**Глава 2. Элементы договора аренды предприятия**

***2.1. Предмет договора***

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предприниматель­ской деятельности, арендодатель обязан передать арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здание, сооружение, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства. Запасы сырья, топлива, матери­алов и иные оборотные средства передаются арендатору в поряд­ке, на условиях и в пределах, определяемых договором. Также по договору передаются права пользования землей, водой и другими

Договор аренды природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудова­вшем, иные имущественные права арендодателя, связанные с «предприятием. Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами. Арендатору пе­редаются также права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия (товарный знак, фирменное наимено­вание, знак обслуживания и т.п.), и другие исключительные пра­ва. Арендодатель может уступить арендатору право требования и пе­ревести на него долги, относящиеся к предприятию.

Однако не подлежат передаче арендатору права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, если иное не предусмотрено за­коном или иными правовыми актами. Если же арендодатель вклю­чит в состав предприятия обязательства, исполнить которые арен­датор не сможет из-за отсутствия у него такого разрешения (ли­цензии), то арендодатель не освобождается от соответствующих обязательств перед кредиторами.

Впервые возможность передачи предприятия в аренду была предусмотрена в Основах законодательства Союза ССР и союзных республик об аренде от 23 ноября 1989 г. Положения указанных Основ были направлены в основном на разгосударствление пред­приятий и создание на их базе арендных предприятий, которые в то время рассматривались как самостоятельная организационно-правовая форма юридических лиц.

Согласно ст. 658 ГК договор аренды предприятия заключается только в письменной форме путем составления одного докумен­та, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора вле­чет его недействительность: он считается ничтожным и его испол­нение не допускается. Отсюда следует, что положение о форме договора аренды предприятия является императивной нормой и стороны по своему усмотрению не могут предусмотреть иную форму. Кроме того, предприятие как имущественный комплекс является недвижимостью, поэтому договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момен­та такой регистрации. [47;14]

До передачи предприятия в аренду арендодатель должен пись­менно уведомить об этом кредиторов по обязательствам, включен­ным в состав предприятия. Предприятие подлежит передаче арен­датору по передаточному акту (ст. 650 ГК). Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление к подписа­нию передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено догово­ром. Для составления передаточного акта необходимо провести инвентаризацию и составить баланс.

Порядок проведения инвентаризации регулируется Методичес­кими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (утверждены приказом Министерства финансов РФ от 12 июня 1995 г. № 40). По итогам инвентаризации составляется передаточный акт, в котором указываются объекты, передаваемые в аренду и входящие в состав предприятия, записывается их ба­лансовая стоимость, процент износа, остаточная стоимость и т.д.

При прекращении договора предприятие должно быть возвра­щено арендодателю также по передаточному акту. В этом случае подготовка предприятия к передаче осуществляется арендатором и за его счет. Необходимо также провести инвентаризацию мате­риальных ценностей предприятия и составить баланс.

По договору аренды предприятия арендатор наделяется широ­кими правами по распоряжению имуществом. Так, согласно ст. 660 ГК он вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материаль­ные ценности, входящие в состав имущества арендованного пред­приятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязан­ности по договору в отношении таких ценностей другому лицу. Однако это не должно повлечь уменьшения стоимости предприя­тия и не должно нарушать других положений договора аренды. Такой порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

К правам арендатора относится также право вносить измене­ния в состав арендованного предприятия, проводить его реконст­рукцию, расширение, техническое перевооружение, увеличиваю­щее его стоимость, если иное не предусмотрено договором. Также в соответствии со ст. 662 ГК арендатор имеет право на возмеще­ние ему стоимости неотделимых улучшений арендованного иму­щества независимо от разрешения арендодателя на такие улучше­ния.

Однако арендодатель может быть освобожден судом от обязан­ности возмещения стоимости улучшений. Для этого он должен доказать, что издержки арендатора на эти улучшения повышают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при этом были нарушены принципы добросовестности или разумности. Это пра­вило направлено прежде всего на то, чтобы прежде, чем осуще­ствлять реконструкцию или улучшать имущество, арендатор оце­нил целесообразность этих улучшений. Так, если, например, на произведенные арендатором улучшения были потрачены большие средства, а качество имущества улучшилось незначительно, суд может освободить арендодателя от обязанности возмещать аренда­тору стоимость этих улучшений.

Все расходы, связанные с эксплуатацией предприятия, а так­же уплата платежей по страхованию арендованного имущества возлагается на арендатора, однако договором может быть установ­лено иное (т. е. Арендодатель может взять на себя эти расходы). Поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии в течение всего срока действия договора, включая текущий и ка­питальный ремонт, также обязан арендатор (ст. 661 ГК). Эта норма носит императивный характер, т.е. не может быть изменена по соглашению сторон.

При передаче предприятия в аренду права и обязанности арен­додателя по отношению к работникам предприятия переходят к арендатору в том же порядке, что и при реорганизации предпри­ятия. Данные отношения регулируются не ГК, а законодательством о труде.

Установленные ГК правила о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора, предусматрива­ющие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются и к договору аренды предприятия (ст. 662 ГК). По общему правилу, записанно­му в ст. 167 ГК, при признании сделки недействительной каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре — возме­стить его стоимость в деньгах. Однако данные положения приме­няются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и интересы кредиторов арендо­дателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

В договоре аренды предприятия необходимо определить размер арендной платы и периодичность внесения арендных платежей. Одностороннее изменение условий договора не допускается. Ос­нования досрочного расторжения договора перечислены в ГК и распространяются на все виды арендных сделок. В то же время в договоре стороны могут предусмотреть дополнительные основания досрочного расторжения договора аренды предприятия. В тексте договора стороны могут также предусмотреть имущественную от­ветственность и штрафные санкции в отношении виновной сто­роны за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

Предметом договора аренды предприятия является предприятие, вместе с хозяйственными постройками, технологией производства, оборудованием и т.д.

Договор аренды предприятия невозможно заключить не определив его содержания, предмета и формы. [5;320]

***2.2. Форма и государственная регистрация договора аренды предприятия. Передача арендованного предприятия***

Форма договора подчиняется общим правилам о форме сделок. Если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма, договор может заключаться в любой форме, которая предусмотрена для совершения сделок. Когда стороны достигли соглашения заключить договор в определенной форме, он признается заключенным после придания ему условленной формы, даже если законом для договоров данного вида такая форма и не требовалась (п.1. ст.434 ГК).

Форма сделок бывает устной и письменной. Отдельные сделки могут совершаться путём осуществления конклюдентных действий и молчания.

Конклюдентные действия — это поведение, посредством которого обнаруживается намерение лица вступить в сделку. Так, опуская в автомат деньги, лицо изъявляет волю на покупку товара, содержащегося в автомате.

Молчание может иметь правообразующую силу, если законом или соглашением сторон ему придается такое свойство. Только в этих случаях молчание свидетельствует о выражении води субъекта породить или допустить юридические последствия. Договор доверительного управления имуществом заключается на срок, не превышающий пяти лет, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были пре­дусмотрены договором.

Устно могут совершаться любые сделки, если:

а) законом или соглашением сторон для них не установлена письменная форма;

б) они исполняются при самом их совершении (исключение со­ставляют сделки, требующие нотариальной формы, а также сдел­ки, для которых несоблюдение простой письменной формы влечет их недействительность);

в) сделка совершается во исполнение письменного договора и име­ется соглашение сторон об устной форме исполнения (ст. 159 ГК).

Все остальные сделки совершаются в письменной форме.

Письменная форма сделки бывает простой и нотариальной. Про­стая письменная форма представляет собой выражение воли участни­ков сделки путем составления документа, отражающего содержание сделки и подписанного сторонами сделки. [7;25]

Необходимость соблюдения простой письменной формы сделки законом ставится в зависимость от ее субъектного состава. Так, ука­занную форму должны иметь:

а) все сделки юридических лиц между собой и с гражданами (ст. 161 ГК). Исключение составляют сделки, требующие нотариальной формы, а также сделки, которые могут совершаться устно;

б) сделки граждан между собой на сумму, превышающую несколько сотен тыс. рублей.

В) сделки между гражданами, письменная форма совершения ко­торых предусмотрена законом независимо от их суммы (соглашение о неустойке, залог, поручительство, уступка требований и перевод долга, основанные на сделке, совершенной в письмен­ной форме (ст. 331,339,380,389,391,429 ГК).

Договор в письменной форме может быть заключен путем составле­ния одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной связи.

При этом не принимается в расчет сумма, на которую совершается сделка, Примером такой сделки является приобретение товара в магазине, когда передача товара и его оплата происходят одновременно.

Например, в соответствии с письменным договором поставки, на протяже­нии года будет производиться отпуск товаров по устным заявкам покупателя. [40;73]

Например устно совершаются сделки по перевозке граждан общественным транспортом, хотя с одной стороны действует физическое лицо, а с другой - юридическое.

Письменная форма договора считается соблюденной, если пись­менное предложение заключить договор принято путем выполнения указанных в нем условий договора (отгрузка товаров, предоставле­ние услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. п. (ст. 434,438 ГК).

Нотариальная форма, отличается от простой письменной формы тем, что на документе совершается удостоверительная надпись нота­риусом.

Нотариальная форма требуется для совершения сделок в случаях, прямо предусмотренных законом, а также соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма и не требовалась (ст. 163ГК).

Нотариальное удостоверение сделок осуществляется в соответ­ствии с законом РФ «Об основах законодательства о нотариате» го­сударственными и частными нотариусами. При отсутствии в насе­ленном пункте нотариуса необходимые действия совершают уполномоченные на это должностные лица исполнительной власти. На территории других государств функции нотариусов исполняют должностные лица консульских учреждений Российской Федерации. В случаях, установленных законом, к нотариальному оформлению сделки приравнивается ее удостоверение опредленным должност­ным лицом: капитаном морского судна, главным врачом больницы, начальником исправительно-трудового учреждения, командиром во­инской части и др. (см. п. 3 ст. 185 ГК).

Наряду с простой письменной и нотариальной формами соверше­ния сделок, законом введена дополнительная стадия совершения не­которых сделок — государственная регистрация.

Государственная регистрация предполагает внесение информации о совершенных сделках в единый государственный реестр, открытый для заинтересованных лиц. Государственную регистрацию сделок осу­ществляют органы юстиции.

Если сделка подлежит государственной регистрации, то до момен­та такой регистрации сделка не считается облеченной в требуемую форму.

Требование государственной регистрации не может быть установлено соглашением сторон, т.е. стороны не вправе требовать регистра­ции сделки, если это не предусмотрено законом.

Несоблюдение нотариальной формы сделки либо требования о государственной регистрации всегда влечет недействительность сделки. Несоблюдение простой письменной формы влечет недействительность сделки только в случаях, специально предусмотренных законом. [53;17]

***2.3. Содержание договора***

***(права и обязанности сторон)***

Содержание договора – это совокупность условий, на которых он заключен. По общему правилу, закрепленному в законе, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или другими нормативными актами (п.4 ст.421 ГК).

Согласно закону договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, которые установлены законом и иными правовыми актами, действующими при его заключении. В случае принятия после заключения договора закона, устанавливающего обязательные для сторон правила, иные, чем действовавшие на момент его заключения, условия заключенного договора сохраняют силу. Это правило не применяется в случаях, когда в самом законе его действие распространено на отношения, которые возникли из ранее заключенных договоров (ст. 422 ГК РФ).

Условия, на которых заключается договор, имеют разное значение и оказывают неодинаковое влияние на его заключение. Вследствие этого условия делят на существенные, обычные и случайные. Это деление имеет практическое значение для установления факта заключения договора и разработки его условий.

К существенным относятся обязательные условия, достижение совершения по которым необходимо для возникновения договора. Если не будет соглашения хотя бы по какому-то одному из существенных условий договора или оно совсем не будет в него включено, договор не может признаваться заключенным. Договор считается заключенным, когда между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п.1. ст.432 ГК).

Отнесение условий договора к существенным зависит от указаний закона, вида договора, а также соглашения сторон.

Существенными признаются условия:

1. о предмете договора;
2. те, которые названы в законе или иных нормативных актах как существенные;
3. необходимые для конкретного договора;
4. все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п.1. ст.432 ГК).

Условия, на которых достигнуто соглашение сторон, составляют содержание договора. По своему юридическому значению все усло­вия делятся на существенные, обычные и случайные.

Существенными признаются условия, которые необходимы и достаточны для заключения договора. Для того чтобы договор считался заключенным, необходимо согласовать все его существенные условия.

*Существенные условия (п.* 1 ст. 432 ГК):

* предмет договора (например условие о предмете в договоре купли-продажи);
* условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида (например условие о цене в договоре купли-продажи недвижи­мости; договор страхования невозможен без определения стра­хового случая);
* условия, которые необходимо согласовать по требованию одной из сторон.

*Обычные условия* не нуждаются в согласовании сторон. Они предусмотрены в соответствующих нормативных актах и вступают в действие в момент заключения договора. Предполагается, что если стороны зак­лючили договор, то тем самым они согласились и с теми условиями, которые содержатся в законодательстве об этом договоре. Например при заключении договора аренды автоматически вступает в действие усло­вие, предусмотренное ст. 211 ГК, в соответствии с которым риск случай­ной гибели имущества несет его собственник. Если стороны не желают заключать договор на обычных условиях, они могут включить в содер­жание договора пункты, отменяющие или изменяющие обычные усло­вия, если последние определены диспозитивной нормой.

*Случайными* называются такие условия, которые изменяют либо
дополняют обычные условия. Они включаются по усмотрению сторон
(так, применительно к последнему примеру стороны могут догово­риться, что риск случайной гибели имущества будет нести арендатор,
а не арендодатель).

Содержание договора может определяться *типовыми договорами.* Типовые договоры утверждаются в порядке, предусмотренном зако­ном, компетентными государственными органами. Так, в п. 4 ст. 426 говорится о праве Правительства РФ издавать законы, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (ти­повые договоры, положения и т. п.). Правительство РФ может делеги­ровать это свое право министерствам, ведомствам или поручать им разработку таких договоров. Типовые договоры носят обязательный характер для участников. В связи с этим условия конкретных договоров, заключенных на основании типовых, не должны противоречить последним. [18;29]

Типовые договоры утверждаются в порядке, предусмотренном законом, компетентными государственными органами, носят обязательный характер для участников регулируемых ими отношений. В связи с этим условия конкретных договоров, заключенных на основании типовых, не должны противоречить последним, ухудшать, например, положение потребителей, иначе будут недействительными. Вместе с тем сами условия типовых договоров должны соответствовать закону.

Возможность разработки типовых договоров закреплена ГК РФ. Как показано в п.4. ст. 426, в случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ вправе издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.). Правительство РФ может делегировать это свое право министерства, ведомствам или поручать им разработку таких договоров.

Содержание договора может определяться и примерным договором. В отличие от типового он не является обязательным для сторон, а носит рекомендательный характер, помогает и облегчает им вырабатывать условия заключаемого ими конкретного договора. Использование примерных договоров также предусмотрено ГК. Как указывается в ст. 427 ГК, сторонами в договоре может быть предусмотрено, что некоторые его условия определяются примерными условиями, которые разработаны для договоров соответствующего вида и опубликованы в печати. При отсутствии в договоре отсылки к примерным условиям последние применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, если последние применимы к отношениям сторон.

Примерные условия могут быть изложены в форме примерного договора или иного документа, в котором они содержатся (ст.427ГК).

Обязанности арендодателя:

* производить капитальный ремонт передаваемой вещи (если иное не предусмотрено в договоре);

 -предупредить арендатора о правах третьих лиц. Права арендодателя:

* требовать уплаты аренды;
* требовать от арендатора в случае существенного нарушения им сроков внесения арендной платы ее досрочного внесения в установленный арендодателем срок (не более чем за два срока подряд), если иное не предусмотрено договором;
* требовать расторжения договора, если арендатор пользуется иму­ществом не в соответствии с его назначением или условиями до­говора, ухудшает состояние имущества, более двух раз подряд не вносит арендную плату.

Обязанности арендатора:

* использовать имущество в соответствии *с* договором и назначением;
* своевременно вносить арендную плату;
* производить текущий ремонт; а также нести иные расходы по содержанию имущества;
* возвратить имущество в состоянии, определенном условиями
договора, или в состоянии нормального износа.

Права арендатора:

* истребовать сданное внаем имущество и возмещение убытков,
причиненных несвоевременностью предоставления имущества;
* требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных неисполнением договора;
* при обнаружении недостатков в арендуемом имуществе:

а) требовать их устранения либо уменьшения цены, либо воз­мещения расходов на их устранение, либо расторжения дого­вора;

б) удержать из арендной платы сумму расходов на устранение недостатков, уведомив об этом арендодателя;

в) требовать уменьшения арендной платы либо расторжения дого­вора при появлении не оговоренных прав третьих лиц на аренду­емое имущество;

* если арендодатель не произвел капитальный ремонт:

а) произвести его за счет арендодателя;

б) потребовать уменьшения арендной платы или расторжения
договора и возмещения убытков.

Немало случаев, когда вследствие не совсем четкого изложения условий заключенных договоров бывает затруднительно установить их действительное содержание, цель, подлинный смысл или даже определить вид самого договора. Это вызывает споры между сторонами при исполнении таких договоров, в частности, установлении прав и обязанностей, а также возложении ответственности за их нарушение. В подобных случаях закон наделяет судебные органы правом толкования договора, которое является новым для ГК (ст.431 ГК).

При этом суд должен прежде всего принять во внимание буквальное содержание содержащихся в договоре слов и выражений, что устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора. Если же это правило не помогло определить содержание договора, суд обязан выяснить действительную общую волю сторон с учетом целей договора. В этих условиях должны приниматься во внимание все соответствующие обстоятельства, включая переписку и переговоры, которые предшествовали договору, а также практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. [5;47]

При установлении действительной общей воли сторон договора она должна определяться на момент именно его заключения, а не толкования судом. Кроме того суд может толковать письменные договоры, заключенные не только путем составления одного документа, подписанного сторонами, но и путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телефонной или иной связи (п.2. ст.434 ГК).

Правила ст. 431 ГК могут использоваться судом для выяснения самого факта заключения договора, его вида, цели, содержания конкретных условий, правильного понимания употребленных в нем слов, выражений, понятий, терминов, установления соответствия волеизъявления сторон их подлинной общей воле и других вопросов, которые согласовывались при заключении договора.

#### Характеристика субъектов (арендатор и арендодатель)

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имуще­ство за плату во временное пользование и владение или должно во вре­менное пользование.

По договору аренды, происходит передача имущества во владение и пользование или пользование без перехода права собственности.

Аренда — консенсуальный, возмездный, срочный договор.

Объектом аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи.

Арендодателем может быть любое физическое или юридическое лицо, имеющее статус собственника, а также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Вместе с тем выделяют такие виды договора аренды, в которых, лица одной из сторон, либо обеими сторонами могут быть только су6ъекты.

*Существенным условием договора* аренды является условие о его предмете, т. е. Том имуществе, которое подлежит передаче арендатору. Законом могут быть установлены виды имущества, сдача в аренду которых не допускается или ограничивается. Кроме того, законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Объект аренды должен быть четко определен в договоре (наименование имущества; характеристика его качества и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние). Если имущество нельзя определенно установить, условие о предмете считается несогласованным, а договор аренды — незаключенным. [38;217]

Если хотя бы одной из сторон договора выступает юридическое лицо, договор аренды заключается в письменной форме. Письменная форма необходима, если аренда заключается на срок *более одного года,* независимо от того, кто является сторонами договора. Устно может заключаться договор аренды только между гражданами на срок менее одного года.

Если объектом аренды является недвижимое имущество, договор подлежит государственной регистрации. В ряде случаев такой регист­рации не требуется, например для аренды транспортных средств — воз­душных и морских судов, а также судов внутреннего плавания (ст. 663, 643ГК).

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результа­те использования арендованного имущества, являются его собствен­ностью.

Передача имущества в аренду не влечет прекращения прав третьих лиц на него (арендодатель обязан уведомить арендатора о правах тре­тьих лиц на арендуемое имущество).

Переход права собственности (права хозяйственного ведения, пра­во оперативного управления) на арендованное имущество также не влечет за собой прекращения договора аренды.

Права и обязанности арендатора по договору аренды могут перехо­дить по наследству. Арендодатель вправе отказать наследнику умер­шего арендатора во вступлении в договор на оставшийся срок, только если предоставление имущества в аренду было обусловлено личными качествами арендатора.

Договором законом может быть предусмотрен выкуп арендо­ванного имущества, *т.*е. переход его в собственность арендатора при внесении им обусловленной выкупной цены. К отношениям сторон по выкупу арендованного имущества применяются нормы о, купле-продаже.

Условие о сроке аренды не является существенным. Если он в дого­воре не определен, договор аренды считается заключенным на неопре­деленный срок; в этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив другую сторону (по движимому имуществу — за один месяц, а по недвижимости — за три месяца). Иной срок для предупреждения о прекращении может быть установлен законом (на­пример для проката) или договором.

Для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества максимальные сроки могут устанавливаться законом.

Если арендодатель отказал в заключении договора аренды на новый срок, но в течение года заключил договор с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмеще­ния указанных убытков. [20;36]

Если договор истек, а арендодатель, не возражает против продолжения пользования имуществом, договор считается возобновленным на тех же условиях, но уже на неопределенный срок.

Досрочное расторжение договора

Основаниями досрочного прекращения договора по *требованию арендодателя* являются:

а) использование арендатором имущества не по назначению с существенным нарушением условий договора;

б) значительное ухудшение арендатором арендованного имущества;

в) невнесение арендатором арендных платежей в установленный срок два раза подряд;

г) невыполнение арендатором взятых на себя или возложенных на него обязанностей по капитальному ремонту имущества в установленный срок;

д) в иных случаях, предусмотренных договором.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения, договоpa только после направления арендатору письменного предупрежде­ния о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок

*По требованию арендатора* договор может быть расторгнут при следующих обстоятельствах:

а) непредоставление арендодателем имущества, предусмотренного договором, либо создание препятствий для пользования им в соответствии с его назначением;

б) выявление в имуществе недостатков, препятствующих его использованию по назначению за которое отвечает арендодатель;

в) нарушение арендодателем лежащей на нем обязанности по про­ведению капитального ремонта;

г) непригодность имущества для использования в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает.

Передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному доку­менту о передаче, который подписывается сторонами. Уклонение от подписания Такого документа рассматривается как отказ от исполне­ния обязанностей, предусмотренных договором, и влечет соответству­ющие последствия. Возврат арендованного имущества также осуще­ствляется путем составления передаточного акта.

Арендатор не вправе производить никакие капитальные преобразования, затрагивающие несущие конструкции, перепланировку арен­дованного здания или сооружения, без согласия арендодателя.

Правила о последствиях недействительности сделок, об изменении и расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре всего полученного по договору имущества; с одной стороны или с обеих сторон; применяются к договору аренды предприятия, если такие последствия не нарушают существенно права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам. [47;60]

***2.5. Цена договора аренды предприятия и ее соотношение с арендной платой***

Условие об арендной плате не является существенным (кроме
арендной платы для договоров аренды зданий и сооружений). Если
плата не определена, то применяются условия, обычно используемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятель­ствах.

Арендная плата может устанавливаться в виде:

а) твердой суммы платежа;

б) доли продукции, плодов, доходов, полученных в результате ис­пользования имущества арендатором;

в) передачи обусловленной договором вещи в собственность арендодателю;

г) предоставления арендатором определенных услуг;

д)возложения на арендатора затрат на улучшение арендованного имущества.

Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в год. Законом могут предусматриваться и дру­гие минимальные сроки пересмотра ее размера.[50;3]

Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существен но ухудшаются условия пользования имуществом либо его качество. Арендодатель может потребовать досрочного внесения соответ­ствующих платежей, но не более чем за два срока подряд.

*Условия,* при которых арендатор имеет преимущественное право на продление договора аренды на новый срок:

* надлежащее исполнение обязательств по ранее заключенному договору: использование имущества по назначению, обеспечение его сохранности своевременное внесение арендной платы и т. д.;
* готовность арендатора заключить договор на условиях, предлагаемых другими потенциальными арендаторами;
* письменное уведомление арендодателя о желании арендатора продолжить арендные отношения в срок, предусмотренный договором, а если такой срок не предусмотрен, то в разумный срок.

Арендная плата взимается в соответствии, что представляет данный объект и следующие параметры:

* назначения помещения (биржевая, банковская, правоохранительная, научная деятельность, игорный бизнес, социальная защита малоиму­щих граждан и т. д.);
* принадлежности здания к памятникам истории, культуры, архитектуры;
* степени обустройства (лифт и т. п.);
* пригодности здания к коммерческой эксплуатации;
* вида помещения (основное или вспомогательное помещение, подвал);
* фактической площади здания.

Данный перечень не является исчерпывающим. Арендная пла­та может покрывать коммунальные услуги, услуги по охране зда­ния или сооружения, однако может заключаться и отдельное со­глашение, по которому они будут оплачиваться сверх арендной платы.

Гражданский кодекс (ст. 655) закрепляет особый порядок пе­редачи арендатору и возвращения им здания (сооружения). Пере­дача здания осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, который подписывают обе стороны. Обяза­тельство арендодателя передать здание (сооружение) арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору в пользование или владение и подписания сторонами соответству­ющего документа о передаче, если иное не предусмотрено зако­ном или договором. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания (сооружения) на условиях, преду­смотренных договором, рассматривается как отход от исполнения взаимных обязанностей: арендатора — от принятия имущества, арендодателя — от передачи имущества. В случае, если обе сторо­ны отказываются от подписания передаточного акта, это следует рассматривать как расторжение договора по соглашению сторон. [38;218]

***ВЫВОДЫ:***

Данная глава дипломной работы рассматривает элементы договора аренды предприятия, такие как предмет договора, форму и государственную регистрацию договора аренды предприятия, передачу арендованного предприятия, содержание договора и т.д.

Прежде чем составить договор аренды предприятия необходимо определить предмет договора, а затем перейти к содержанию договора, т.е. к определению прав и обязанностей сторон, затем характеристика субъектов, позволяет разграничить такие понятие как арендатор и арендодатель. Определение цены договора аренды предприятия и ее соотношение с арендной платой также необходимы для правильности заключения договора.

Если в договоре отсутствует хотя бы один из пунктов – договор не может быть подписан, или же если стороны не могут определить общие обязательства.

Срок аренды предприятия оговаривается в тексте договора, где также оговаривается цена аренды и внешний/внутренний долг организации, сроки оплаты арендной стоимости и т.д.

**Заключение**

Аренда предприятия – получения внаем необходимого производственного комплекса, для осуществления затем производственного процесса, приносящего прибыль, для создания своего капитала.

Но аренда предприятия не так уж и простое дело, т.к. во первых вместе с переходом в руки нового владельца самого предприятия во временное пользование, сроки которого оговорены заранее в договоре, так же переходят и долги предприятия, долгосрочные и краткосрочные кредиты, которые необходимо погашать на правах предыдущего владельца.

Гражданский кодекс Российской Федерации учитывает не только права и обязанности, обязательства и возможные последствия от уклонения исполнения обязательств оговоренных в договоре аренды, но также и форму, содержание и основные положения заключения договоров и иных договорных отношений.

Заключение договора невозможно на устных обязательствах сторон, необходимо их законное подтверждение в письменное форме, а если это необходимо то и методом государственной регистрации.

Прекращение договора не всегда означает прекращение договорных обязательств, особенно в тех случаях, если речь заходит о неуплате или возмещении определенного процента имущества предприятия.

Договорные отношения позволяют регламентировать как экономическую, так и предпринимательскую деятельность, позволяют относиться к совершению сделки законодательно, серьезно, зная, что за вашими правами стоят обязательства, невыполнение которых может рассматриваться в судебном порядке.

**Библиографический список**

1. Алейников Б.В. Арендные отношения промышленных предприятий. – М.: Инфра-М, 2004
2. Антонова Е.Л. Арендный процесс. – СПб., 2003
3. Аренда офисных помещений. – М., 2005
4. Арендные отношения /Под ред. В.И. Сомова. – М., 2002
5. Арендные отношения, как альтернатива. – М., 2005
6. Варламов Д.И. Экономические тенденции современной России. – СПб., 2005
7. Введение в арендную деятельность/ Под ред. Исаевой С.В. – М.: Просвещение, 2004
8. Высоков А.И. Аренда предприятия: курс лекций. – СПб.: ПИТЕР, 2004
9. Гончарова С.И. Аренда предприятия юридическими лицами. Свои цели. – М., 2005
10. Гражданские правоотношения. – СПб., 2003
11. Гражданское право России. Часть вторая: Учебник /Под ред. З.И. Цыбуленко. – М.: Юристъ, 2000
12. Гражданское право России. Часть первая: Учебник/ Под ред. З.И. Цыбуленко. – М.: Юристъ, 2000.
13. Гуциев Д.У. Как побороть страх перед кредиторами. – М., 2005
14. Договор аренды /Под ред. Афанасьева Т.А. – М.: Экономика. – 2005
15. Договорные отношения в новом тысячелетии / Под ред. А.Ю. Ристорова. – СПб., 2005
16. Драгунов К.С. Аренда предприятий, подлежащих капитальному ремонту. – М., 2000
17. Зайцев Н.Я. экономика организаций. – М.: экзамен, 2003.
18. Заключение договоров по аренде предприятий. – СПб., 2003
19. Заступницкий Д.И. Сбереги предприятие. – СПб., 2002
20. Игнатьева И.С. Договорные отношения. – Киев, 2000
21. Как арендовать помещение /Под ред. Зиновьевой И.Л. – М.: ПИТЕР, 2005
22. Как начать жить по-новому. – М., 2000
23. Карлов Т.М. Аренда предприятия – новый взгляд. – СПб., 2004
24. Карпов Ю.А. Отгремевшие дни суеты: о том, как сберечь свой капитал при арендных отношениях. – М., 2000
25. Копотов Е.А. Как открыть свое дело. – М., 2000
26. Методика заключения договоров. – М., 2000
27. На договорной основе: о составлении текста договоров. – М., 2000
28. Нестеренко Ю.А. Исторические тенденции арендных отношений. – М., 2003
29. Никонов А.О. Сегодня офис – завтра целое предприятие. (О том как развиваются отечественные предприниматели). – М., 2004
30. Нотариат России. – М., 2005
31. Основы государства и права. – СПб., 2003
32. Парусов И.А. Займись арендой. – М., 2005
33. Погнаться за мечтой/ Под ред. Ошерова Т.А. – М.: Проспект, 2005
34. Потапенко А.С. Экономика России. – М., 2005
35. Потапов Б.В. Передача арендованного предприятия. – М., 2004
36. Правоведение/ Под ред. Ушакова Т.В. – М.: Просвещение, 1999
37. Правовые отношения России. – М.: АСТ-ПРЕСС, 2004
38. Предприятия пищевой промышленности /Под ред. А.В. Вронских. – М., 2004
39. Разимов Г.Л. Основы договорных отношений. – М., 2001
40. Раицкий К.А. Экономика организаций и предприятий: учебник. – М.: Дашков и К, 2004
41. Ростовский Д.И. Аренда. – М., 2004
42. Саитов Б.В. Кредиторы в призме времен. – М., 2005
43. Сацких Д.М. Капитальный ремонт – во сколько выльется? – М., 2000
44. Сергеев Д.И. Поделись успехом. – М., 2001
45. Тарищев Т.Д. Твой капитал. – М., 2005
46. Устинов Т.Д. Методика аренды. – М., 2000
47. Утлов Ж.З. Растить потомство нищеты. – М.: Альтернатива, 2005
48. Харинов Т.А. Предрассудки. – М., 2000
49. Харитонов С.Ф. Государственное регулирование арендных отношений. – М.: ЮНИТИ-Дана, 2005
50. Хворостов Н.Т. Предприятие как объект договора. – М., 2005
51. Экономика предприятия /Под ред. В.Я. Горфинкеля, В.А. Швандера. – М.: ЮНИТИ-Дана, 2002
52. Экономика предприятия/ Под ред. О.И. Волкова. – М.: Инфра- М, 2003
53. Яковлева И.А. Не гнаться за модой: как делают деньги в России. – М., 2003
54. Ястребов И.В. Аренда и реклама предприятий торговли. – М., 2004