**План**

1. Индивидуальный предприниматель как субъект хозяйственной деятельности

2. Договор аренды: общая характеристика

3. Задача

Правовые акты, учебники и дополнительная литература

**1. Индивидуальный предприниматель как субъект хозяйственной деятельности**

Конституция закрепляет право граждан на свободное использование способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ст. 13). Это означает, что для реализации своих экономических интересов гражданин вправе: 1) быть наемным работником; 2) осуществлять индивидуальную предпринимательскую деятельность; 3) создать самостоятельно либо совместно с другими лицами коммерческую организацию; 4) осуществлять иную экономическую деятельность, например, ремесленную деятельность[[1]](#footnote-1), деятельность по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма[[2]](#footnote-2), использовать собственные ценные бумаги, банковские счета в качестве средств платежа или сохранения денежных приобретений, осуществлять разовую реализацию на торговых местах на рынках произведенных, переработанных либо приобретенных им товаров, отнесенных к товарным группам, определенным в Перечне видов деятельности, при осуществлении которых индивидуальные предприниматели и иные физические лица уплачивают единый налог, и базовых ставок единого налога[[3]](#footnote-3) (далее — Перечень) не более 60 дней в году (с 1 января по 31 декабря включительно); 5) получать личный доход, сочетая перечисленные варианты при условии соблюдения закрепленных в нормах права ограничений и т.д.

Индивидуальная предпринимательская деятельность является правовой формой реализации права на осуществление предпринимательской деятельности. Право легитимно осуществлять такую деятельность возникает после государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя. Иными словами, требование о государственной регистрации распространяется не только на коммерческие организации, но и на физических лиц. В этой связи для целей некоторых нормативных правовых актов в качестве индивидуального предпринимателя признают «физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и зарегистрированное в установленном порядке» (ст. 1 ХПК, п. 1 ст. 19 Общей части Налогового кодекса).

Приобретение статуса индивидуального предпринимателя в отличие от статуса юридического лица включает только одну стадию - государственную регистрацию, процедура которой также закреплена в нормах Положения о регистрации и аналогична рассмотренной в предыдущей главе процедуре государственной регистрации коммерческих организаций. При этом прием регистрирующим органом документов для государственной регистрации индивидуального предпринимателя осуществляется в присутствии гражданина, который регистрируется в качестве индивидуального предпринимателя (п. 18 Положения о регистрации). Ставка государственной пошлины, взимаемой за государственную регистрацию индивидуального предпринимателя, составляет 0,5 базовых величин. Статус индивидуального предпринимателя считается приобретенным с даты принятия регистрирующим органом решения о государственной регистрации индивидуального предпринимателя и внесения записи об этом в ЕГР и подтверждается выдаваемым этим же органом свидетельством о государственной регистрации установленного Правительством образца. В целом применительно к легитимации индивидуальной предпринимательской деятельности можно отметить, что для регистрации рассматриваемых субъектов не требуется начальный капитал, предусмотрено меньшее количество соответствующих документов, в частности, приобретение статуса индивидуального предпринимателя не предполагает наличие учредительных документов.

Поскольку индивидуальный предприниматель по своей природе остается физическим лицом, он обладает одновременно: а) правосубъектностью в сфере отношений, не связанных с предпринимательской деятельностью; б) правосубъектностью в сфере предпринимательских отношений[[4]](#footnote-4).

При этом объем правосубъектности физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, больше чем объем правосубъектности обычного физического лица, так как включает дополнительный элемент - предпринимательскую правосубъектность, т.е способность быть участником предпринимательских отношений. В соответствии с нормой п. 3 ст. 22 ГК физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица с нарушением требований о государственной регистрации, не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что оно не является индивидуальным предпринимателем. К таким сделкам применяются правила, установленные нормами права для предпринимательской деятельности. Данная норма представляет собой исключение из отмеченного выше общего правила о несовпадении- правосубъектности физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, и физического лица, не обладающего таким статусом.

1. К предпринимательской деятельности физических лиц, осуществляемой без образования юридического лица, применяются правила ГК, которые регулируют деятельность коммерческих организаций, если иное не вытекает из норм права или существа правоотношения (п. 2 ст. 22 ГК). С 1 января 2008 г. деятельность индивидуального предпринимателя может осуществляться только с привлечением членов семьи и близких родственников (супруг (супруга), родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабка, внуки)). Индивидуальные предприниматели, желающие использовать наемный труд лиц, не являющихся членами семьи и близкими родственниками, обязаны создать коммерческую организацию в форме частного унитарного предприятия в соответствии с нормами Положения о порядке создания индивидуальным предпринимателем частного унитарного предприятия и eгo деятельности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28 июня 2007 г. № 302[[5]](#footnote-5).
2. Использовать для производства и (или) реализации товаров, а также выполнения работ, оказания услуг одновременно в совокупности не более четырех торговых объектов (торговых мест на торговых объектах, являющихся самостоятельными торговыми объектами), торговых мест на рынках, объектов, в которых индивидуальные предприниматели оказывают услуги (выполняют работы) потребителям, включая транспортные средства, применяемые для перевозок пассажиров и грузов на основании специального разрешения (лицензии) (далее - обслуживающие объекты), иных объектов, используемых для осуществления предпринимательской деятельности (для хранения товаров, их переработки и др.). При этом запрет на использование более четырех объектов дополнен обязанностью заключения в письменной форме гражданско-правовых договоров в случае использования индивидуальными предпринимателями помещений (площадей) других организаций и физических лиц, а также передачи товаров на хранение другим организациям и физическим лицам.
3. Предпринимательская деятельность, осуществляемая с нарушением указанный условий, в соответствии с нормой ч. 2 п. 2 Указа № 285 запрещается и влечет применение мер ответственности, предусмотренных ч. 2 ст. 12.7 КоАП.

Как и коммерческие организации, индивидуальные предприниматели обладают специальной правоспособностью. До начала осуществления видов деятельности, на осуществление которых не требуется получение лицензии, они обязаны письменно уведомить соответствующие регистрирующий (по месту государственной регистрации) и налоговый (по месту постановки на учет в качестве плательщика) органы о тех видах деятельности, которые они предполагают осуществлять. Уведомление об осуществлении видов деятельности, указанных в заявлении о государственной регистрации, свидетельстве о государственной регистрации не требуется (п. 11 Положения о регистрации). Следует иметь в виду, что отдельные виды деятельности могут осуществлять только организации со статусом юридического лица, но не индивидуальные предприниматели (в частности, банковскую деятельность, деятельность инвестиционных фондов, деятельность по производству, экспорту, импорту, хранению (как виду предпринимательской деятельности) алкогольной, непищевой спиртосодержащей продукции и непищевого этилового спирта, оптовой и (или) розничной торговле ими, туроператорскую деятельность и т.д.).

Индивидуальные предприниматели не являются субъектами бухгалтерского учета. Они ведут только налоговый учет, предполагающий отражение доходов, расходов и хозяйственных операций в учетных документах (книгах учета).

Налогообложение индивидуальной предпринимательской деятельности также характеризуется определенной спецификой. Индивидуальные предприниматели вправе уплачивать налог в общеустановленном порядке, единый налог либо исполнять налоговое обязательство посредством использования упрощенной системы налогообложения при условии соответствия определенным критериям.

В случаях, предусмотренных нормами законодательных актов, предпринимательская деятельность гражданина (индивидуального предпринимателя, учредителя, участника, собственника имущества или руководителя организации со статусом юридического лица и др.) может быть ограничена в судебном порядке на срок до трех лет (ст. 31 ГК).

Имущество индивидуального предпринимателя не обособлено на балансе, т.е. он отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с нормами законодательства не может быть обращено взыскание. Перечень такого имущества закреплен в Приложении № 1 к ГПК. Этим ответственность индивидуального предпринимателя отличается от ответственности физического лица, выступающего учредителем (участником) коммерческой организации, т.к. в результате приобретения статуса юридического лица имущество организации обособляется от имущества учредителей (участников), а риск их ответственности ограничивается размером внесенного вклада, за исключением случая банкротства коммерческой организации (п. 3 ст. 52 ГК). Под имуществом, принадлежащим физическому лицу - индивидуальному предпринимателю, имеется в виду как его личное имущество, так и доля в общем имуществе, не принимающем участия в гражданском обороте.

Деятельность индивидуального предпринимателя может быть прекращена по соответствующим основаниям и в порядке, установленном для ликвидации коммерческой организации. Кроме этого деятельность индивидуального предпринимателя может быть приостановлена в случае вьшесения индивидуальному предпринимателю приговора, связанного с ограничением права занятия предпринимательской деятельностью (п. 36, п. 39 Положения о регистрации).

Нормы действующего права (ГК и Закон о несостоятельности) предусматривают возможность признания индивидуального предпринимателя, который не в состоянии удовлетворить требования кредиторов, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности, экономически несостоятельным (банкротом). Процедура признания индивидуального предпринимателя экономически несостоятельным может быть осуществлена в судебном порядке (п. 1 ст. 24 ГК) либо индивидуальный предприниматель может объявить о своем банкротстве (п. 5 ст. 24 ГК). В процессе осуществления этой процедуры кредиторы индивидуального предпринимателя по обязательствам, связанным с осуществлением им предпринимательской деятельности, обязаны предъявить свои требования. Кредиторы по обязательствам, не связанным с осуществлением физическим лицом предпринимательской деятельности, могут предъявить свои требования как в процессе осуществления процедуры банкротства, так и после ее завершения. Индивидуальный предприниматель-банкрот после завершения расчетов с кредиторами освобождается от исполнения оставшихся обязательств, связанных с его предпринимательской деятельностью. С момента вынесения решения суда об открытии ликвидационного производства в отношении индивидуального предпринимателя утрачивает силу регистрация физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (ч. 3 ст. 46 Закона о несостоятельности).

**2. Договор аренды: общая характеристика**

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наимодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч. 1 ст. 577 ГК).

Нередко организации или гражданину покупать вещь экономически невыгодно, а возможно, и обременительно, так как вещь нужна только на определенное время. В целях удовлетворения потребностей в такого рода вещах и служит договор аренды[[6]](#footnote-6).

В соответствии с действующим законодательством договор аренды применяется и тогда, когда отдельное имущество в данный момент не принимает участия в хозяйственной жизни, не используется в производстве. Такое имущество по договору аренды может передаваться другой организации. Иными словами, договор аренды создает возможности для наиболее экономичного использования имущества. Он получил широкое распространение в различных областях хозяйственной и культурной жизни страны и применяется между организациями, между организациями и гражданами, а также между гражданами.

В отличие от таких договоров, как купля-продажа, мена, дарение, по которым передается имущество от одного лица к другому в собственность, по договору аренды (имущественного найма) переходит лишь право владения и пользования имуществом на определенный срок.

Общие нормы, регулирующие аренду имущества, помещены в гл. 34 ГК. К специальным нормам относятся: Закон Республики Беларусь от 12 декабря 1990 г. № 460-ХП «Об аренде», с изм. и доп.[[7]](#footnote-7) и др.

Договор аренды двусторонний, возмездный, нонсенсу альный.

Сторонами договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Закон проводит довольно четкое разграничение сторон в арендных отношениях. Так, ст. 579 ГК закрепляет право сдачи имущества в аренду за его собственником . Что же касается арендодателей вообще, то ими могут быть лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно п. 3 ст. 276 ГК унитарное предприятие не вправе сдавать в аренду принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество. Иными словами, если имущество находится в ведении государственных предприятий, объединений, организаций и учреждений, то сдача его в аренду допускается с согласия государственного органа, уполномоченного управлять этим имуществом. В настоящее время функции управления имуществом, которое относится к республиканской собственности, в частности по вопросу сдачи его в аренду, в основном принадлежат министерствам и другим республиканским органам, непосредственно выполняющим функции управления предприятиями, объединениями, организациями и учреждениями.

В качестве второй стороны выступает арендатор. Им может быть физическое и юридическое лицо, отвечающее предъявленным требованиям.

Имущество по рассматриваемому договору переходит от арендодателя (наймодателя) к арендатору (нанимателю) не в собственность, а во временное владение и (или) временное пользование. В отдельных случаях пользование имуществом со стороны арендатора может осуществляться при условии, что имущество остается во владении арендодателя. Например, арендатор пользуется механизмами, оборудованием, находящимся в цехах арендодателя, или наниматель пользуется пианино, которое находится в комнате проигрывания непосредственно в ателье (пункт сдачи в аренду, прокат).

Объектами аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи.

Поскольку речь идет о передаче имущества во временное пользование, объектом договора аренды (имущественного найма) могут быть только вещи индивидуально определенные и непотребляемые, ибо использование потребляемых вещей означает прекращение их существования. Вещь, взятая для временного пользования, должна быть возвращена наймодателю по окончании договора. Из этого вытекает, что право собственности на предмет договора имущественного найма не переходит от наймодателя к нанимателю.

Здесь же следует подчеркнуть, что объектом договора аренды являются не любые вещи, а лишь те, которые не изъяты из гражданского оборота.

В отношении некоторых видов имущества законодательными актами могут быть установлены изъятия, касающиеся имущества, сдача в аренду которого не допускается или ограничивается.

Законодательством могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. В частности, согласно ст. 47 Кодекса Республики Беларусь о земле собственники земельных участков, приобретенных для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, могут передавать их в аренду гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения земельных участков, а также с учетом того, что жилые дома, дачи и садовые домики могут передаваться в аренду только вместе с земельным участком в установленных соответствующими статьями Кодекса размерах. При получении в наследство таких же земельных участков несовершеннолетними наследниками допускается передача участков в аренду другим гражданам законными представителями наследников под контролем соответствующих исполнительных и распорядительных органов до приобретения наследниками полной дееспособности.

Учитывая свойства передаваемых в аренду вещей, их повышенную ценность, законодатель предъявляет высокие требования к их четкому определению и указанию качественных характеристик. Так, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (п. 3 ст. 578 ГК).

Предоставляемое арендатору имущество должно соответствовать условиям договора аренды и назначению имущества.

Стоимость аренды (арендная плата) определяется в договоре исходя из оценки этого имущества на момент сдачи его в аренду с учетом фактического износа.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если эти элементы не отражены в договоре, то считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (п. 1 ст. 585 ГК).

Закон предоставляет возможность устанавливать арендную плату за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или одновременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Помимо указанных, стороны могут предусматривать и иные формы арендной платы. Они могут изменять размер арендной платы в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества законодательством могут быть предусмотрены иные минимальные сроки арендной платы.

Если условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились из-за обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, он вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если законодательством не предусмотрено иное.

Требование о досрочном внесении арендной платы, если иное не предусмотрено договором, не допускается. Законодатель такую возможность предоставил арендодателю только в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд (ст. 585 ГК).

Арендатору предоставлено право выкупа арендованного имущества. Это может быть предусмотрено законодательством или договором аренды. Переход имущества в собственность арендатора происходит по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Отсутствие условия о выкупе арендованного имущества в договоре может быть восполнено дополнительным соглашением сторон, которые вправе договориться о включении ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену.

Законодательством могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества (ст. 595 ГК).

Срок договора аренды (имущественного найма) определяется соглашением сторон.

Если в договоре срок не указан, договор считаетсязаклю-ченным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе отказаться от договора во всякое время, предупредив об этом Другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества — за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды\* заключенного на неопределенный срок (п. 2 ст. 581 ГК).

Действующее законодательство допускает возможности установления максимальных (предельных) сроков договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Это, в частности, следует из ст. 45 Кодекса Республики Беларусь о земле, согласно которой сроки аренды земельных участков не должны превышать 99 лет, а аренда земельных участков для сельскохозяйственного использования не может быть менее пяти лет. В данном случае, если ни одна из сторон не отказалась до истечения предельного срока, установленного законодательством, договор по истечении этого срока прекращается.

Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законодательством предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (ст. 581 ГК).

Форма договора аренды зависит от срока, на который он заключается, субъектного состава и от тего, движимое или недвижимое это имущество.

Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, то независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме (ст. 580 ГК).

При заключении договора аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законодательством, он подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 580 ГК).

Договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Из анализа действующего законодательства следует, что аренда представляет собой основанное на договоре, как правило, срочное, возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями и другими имущественными комплексами, а также необходимым арендатору имуществом для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Итак, аренда может применяться в соответствии с действующим законодательством во всех отраслях народного хозяйства в отношении имущества всех форм и видов собственности.

Каждая из сторон в договоре аренды имеет права и обязанности. Причем если одной стороне присущи права, то второй стороне соответствуют обязанности.

На арендодателе (наймодателе) лежат следующие обязанности:

1) предоставлять имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Передаваемое имущество должно быть снабжено соответствующими документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором. Если такие документы, принадлежности переданы не были и арендатор без них не может пользоваться имуществом в соответствии с его назначением либо в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, он может потребовать предоставления ему арендодателем таких принадлежностей и документов при расторжении договора, а также возмещения убытков (п. 1, 2 ст. 582 ГК);

2) передать арендатору (нанимателю) в пользование и владение имущество и сделать это своевременно (в срок). В противном случае наниматель вправе истребовать от него это имущество, потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения,

3) либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением (п. 3 ст. 582 ГК); произвести за свой счет капитальный ремонт сданного внаем имущества.

По договору аренды (имущественного найма) обязанность капитального ремонта лежит на арендодателе (наймодателе). Но иногда устанавливается и другое правило. Так, при сдаче в аренду отдельным гражданам небольших домов, принадлежащих местным Советам, наниматель принимает на себя обязанности своевременно производить весь необходимый капитальный ремонт, т.е. такая обязанность установлена, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если наймодатель не исполняет своей обязанности по производству капитального ремонта, арендатор (наниматель) имеет право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый неотложной необходимостью, и взыскать с наймодателя стоимость ремонта или зачесть ее на счет арендной платы, потребовать соответственного уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (п. 1 ст. 587 ГК); передать имущество в аренду, как правило, свободным от прав третьих лиц. Если же имущество, сдаваемое в аренду, обременено правами третьих лиц (сервитутом, правом залога и т.п.), арендодатель должен предупредить арендатора о наличии таких прав. Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 584 ГК). Арендодатель (наймодатель) должен воздерживаться от любых действий, которые могут помешать арендатору (нанимателю) владеть и пользоваться нанятым имуществом. Закон предоставляет нанимателю действенное средство защиты против всяких нарушителей его права пользования и владения, в том числе и против собственника. Иными словами, защита права владения и права пользования имеет абсолютный характер.

Арендатор (наниматель) обязан:

1) пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если они в договоре не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 586 ГК);

1. поддерживать полученное во владение и (или) пользование имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды (п. 2 ст. 587 ГК);
2. по окончании рассматриваемого договора возвратить имущество в состоянии, обусловленном договором.

Невозврат либо несвоевременный возврат арендованного имущества дает право арендодателю требовать внесения арендной платы за все время просрочки, а если она не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

За несвоевременный возврат арендованного имущества может быть предусмотрена штрафная неустойка (ст. 593 ГК).

Исключение из этого правила составляют плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором. Они переходят в собственность арендатора (ч. 2 ст. 577 ГК);

4) своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) (п. 1 ст. 585 ГК), которая выражается обычно в периодических платежах (за месяц, квартал, год). Арендная плата вносится независимо от фактического пользования имуществом. Однако, если в силу обстоятельств, за которые арендатор (наниматель) не отвечает, имущество существенно изменилось, арендатор (наниматель) вправе требовать уменьшения платы (например, здание было настолько ветхим, что в процессе эксплуатации пришло в негодность).

В процессе пользования имуществом арендатор может произвести улучшения арендованного имущества. Законом установлено, что если улучшения произведены с согласия арендодателя, то арендатор имеет право на возмещение произведенных для этих целей расходов. Улучшения, произведенные арендатором без разрешения другой стороны и не отделимые без вреда для имущества, не могут быть изъяты арендатором. Улучшения арендованного имущества, как отделимые, так и неотделимые, произведенные за счет амортизационных отчислений от этого имущества, являются собственностью арендодателя (ст. 594 ГК).

По требованию арендодателя названный договор может быть досрочно расторгнут, если арендатор: пользуется имуществом с существенными нарушениями условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; не вносит арендную плату более двух раз подряд со дня истечения срока платежа; не производит капитального ремонта в установленные сроки в тех случаях, когда обязанность возлагается на него.

В случаях, установленных законом, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок (ст. 590 ГК).

В свою очередь, наниматель имеет право в суде, хозяйственном и третейском суде предъявлять требование о досрочном расторжении договора найма в следующих случаях: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное имущество имеет препятствующие пользованию недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть им обнаружены во время осмотра имущества или проверки его исправности; арендодатель не производит в установленные сроки капитального ремонта, входящего в его обязанности; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, пришло в негодность и не может в дальнейшем использоваться (ст. 591 ГК).

Указанный перечень оснований расторжения договора аренды не является исчерпывающим. Договором могут быть предусмотрены и другие основания досрочного расторжения со стороны арендатора, в частности при существенном нарушении договора другой стороной.

Досрочное прекращение договора аренды одновременно влечет прекращение и договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращения договора аренды (п. 1 ст. 589 ГК).

Распространенным основанием прекращения договора аренды, как любого другого договора, является истечение срока его действия. Что касается арендатора, то законодатель наделил его преимущественным правом на заключение договора аренды на новый срок. Порядок регламентации такого рода отношений изложен в ст. 592 ГК: если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Для этого арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан - в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

В том случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В целом же досрочное расторжение договора одной стороной может иметь место при невыполнении другой стороной своих обязанностей.

Помимо общих оснований прекращения договора аренды (имущественного найма), указанных в законодательстве, существуют и дополнительные основания, вытекающие из специфики предмета найма и предусмотренные в соответствующих нормативных правовых актах. Так, договор аренды нежилых помещений может быть досрочно расторгнут в случае государственной надобности в строении или помещении, арендуемом по договору.

Законодательством (ст. 596 ГК) к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества отнесены прокат, аренда транспортных средств (с экипажем и без экипажа), аренда зданий или сооружений, аренда предприятия, финансовая аренда (лизинг). Определено также, что положения, предусмотренные в договоре аренды, применяются к указанным видам договоров, если иное не установлено законодательством. Следовательно, они являются самостоятельным объектом исследования.

**Задача**

Индивидуальный предприниматель продавал на вещевом рынке текстильные изделия. При проведении рейдовой проверки проверяющие установили, что срок действия гигиенического удостоверения на продаваемые изделия истек, поэтому в отношении предпринимателя был составлен акт об экономическом правонарушении, выразившемся в реализации товаров без документов, подтверждающих качество товаров.

Вопросы:

1. Какие меры ответственности должны быть приняты к индивидуальному предпринимателю.

2. Каков порядок получения гигиенического удостоверения.

**Ответ:**

В соответствии с Постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 29.09.2008 № 152 «Об утверждении Положения о Министерстве здравоохранения Республики Беларусь»[[8]](#footnote-8) государственную гигиеническую регламентацию и регистрацию химических и биологических веществ, материалов и изделий из них, продукции производственно-технического назначения, товаров для личных (бытовых) нужд, продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также материалов и изделий, применяемых для производства, упаковки, хранения, транспортировки, продажи, иных способов отчуждения продовольственного сырья и пищевых продуктов и их использования осуществляет Министерство здравоохранения.

Для проведения государственной гигиенической регламентации и регистрации необходимо предоставить: заявление о государственной гигиенической регламентации и регистрации; перечень продукции, подлежащей государственной гигиенической регламентации и регистрации; технические нормативные правовые акты (технические регламенты, стандарты, технические условия и другие), в соответствии с которыми производится продукция; перечень материалов или исходных компонентов, использованных при производстве продукции, с указанием технических нормативных правовых актов и предприятий, их производящих; документы, удостоверяющие качество и безопасность материалов или исходных компонентов для здоровья людей, использованных при производстве продукции; инструкции (рекомендации, регламент) по использованию (эксплуатации) продукции; документ изготовителя о качестве и безопасности продукции; санитарно-гигиеническое заключение, выданное территориальным центром гигиены и эпидемиологии по местонахождению производства (в случае отсутствия полной информация в технических нормативных правовых актах) с указанием рекомендаций по применению, противопоказаний, результатов клинических испытаний (при необходимости их проведения); проект этикетки для биологически активной добавки к пище; акт гигиенической экспертизы, оформленный в аккредитованной лаборатории после проведения лабораторных исследований

Срок проведения государственной гигиенической регистрации - не более 30 дней.

В соответствии с ч.1 ст. 12.17 КоАП, нарушение правил торговли и оказания услуг населению – влечет наложение штрафа в размере от двух до десяти базовых величин.

Часть 4 КоАП гласит, что приобретение, хранение, использование в производстве, транспортировка, реализация товаров в нарушение установленного законодательством порядка (без наличия требуемых в предусмотренных законодательством случаях документов, подтверждающих качество товаров, сопроводительных документов, документов, подтверждающих приобретение (поступление) либо отпуск товаров для реализации, или при наличии не соответствующих действительности документов), а также реализация товаров (выполнение работ, оказание услуг) в нарушение запрета органов Комитета государственного контроля Республики Беларусь – влекут наложение штрафа на индивидуального предпринимателя в размере от тридцати до пятидесяти базовых величин с конфискацией товара, независимо от того, в чьей собственности они находятся, выручки, полученной от реализации товаров.

**Правовые акты**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.) // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (с изм. и доп.) // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
3. **Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-З (с изм. и доп.)** // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
4. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Республики Беларусь от 1999 г. (с изм. и доп.) // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
5. Об упорядочении государственной регистрации и ликвидации (прекращения деятельности) субъектов хозяйствования: Декрет Президента Республики Беларусь от 16 марта 1999 г. № 11 (с изм. и доп.) 302 // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
6. О некоторых вопросах осуществления физическими лицами ремесленной деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 16 мая 2005 г. № 225// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
7. О мерах по развитию агроэкотуризма в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 2 июня 2006 г. № 372// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
8. О некоторых мерах по регулированию предпринимательской деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 18 июня 2005 г. № 285// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
9. Об утверждении Положения о порядке создания индивидуальным предпринимателем частного унитарного предприятия и его деятельности» утвержден упрощенный порядок перехода к хозяйственной деятельности в рамках юридического лица (унитарного предприятия): Указ Президента Республики Беларусь от 28 июня 2007 г. № 302 // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009
10. Об утверждении Положения о Министерстве здравоохранения Республики Беларусь: Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 29.09.2008 № 152 // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2000

**Учебники и дополнительная литература**

1. Вабищевич С.С., Маньковский И.А. Хозяйственное право: правовое регулирование хозяйственной деятельности. Мн., 2008.
2. Колбасин Д.А. Гражданское право. Особенная часть. Мн., 2003.
1. О некоторых вопросах осуществления физическими лицами ремесленной деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 16 мая 2005 г. № 225// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009 [↑](#footnote-ref-1)
2. О мерах по развитию агроэкотуризма в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 2 июня 2006 г. № 372// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009 [↑](#footnote-ref-2)
3. О некоторых мерах по регулированию предпринимательской деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 18 июня 2005 г. № 285// [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009 [↑](#footnote-ref-3)
4. Вабищевич С.С., Маньковский И.А. Хозяйственное право: правовое регулирование хозяйственной деятельности. Мн., 2008. С. 63 [↑](#footnote-ref-4)
5. Об утверждении Положения о порядке создания индивидуальным предпринимате­лем частного унитарного предприятия и его деятельности» утвер­жден упрощенный порядок перехода к хозяйственной деятельности в рамках юридического лица (унитарного предприятия): Указ Президента Респуб­лики Беларусь от 28 июня 2007 г. № 302 // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009 [↑](#footnote-ref-5)
6. Колбасин Д.А. Гражданское право. Особенная часть. Мн., 2003. С 125 [↑](#footnote-ref-6)
7. [↑](#footnote-ref-7)
8. Об утверждении Положения о Министерстве здравоохранения Республики Беларусь: Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 29.09.2008 № 152 // [Электронный ресурс] / ооо «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Мн., 2009 [↑](#footnote-ref-8)