**Содержание**

Введение………………………………………………………………………..3

1. Понятие договора аренды предприятия………………………………..6
2. Содержание договора аренды предприятия…………………………...10
3. Заключение и оформление договора аренды предприятия…………..14
4. Исполнение и прекращение договора аренды предприятия….............16
5. Ответственность по договорам продажи и аренды предприятия…….19

Заключение…………………………………………………………………….28

Сноски…………………………………………………………………………..30

Список литературы……………………………………………………………31

**Введение**

**Актуальность исследования.**

Актуальность исследования заключается в том, что Российское законодательство содержит подробную регламентацию о договоре аренды предприятий, но все же встречаются вопросы, над которыми стоит подумать. Государственной регистрации подлежит право аренды предприятия, если иное не установлено законодательством РФ. Поэтому, более правильно говорить о регистрации права аренды, которая неизбежно требует регистрации сделки аренды. В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК государственной регистрации подлежит договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года. При существующих процедурах и сроках государственной регистрации было бы нелогичным требовать обязательной государственной регистрации права аренды, вытекающего из краткосрочных (до одного года) договоров аренды как зданий (сооружений) в целом, так и их части.

Субъекты отношений, изначально предполагая арендовать предприятие долгосрочно, заключают договор аренды на срок не более одного года, соблюдая простую письменную форму, но, ежегодно предупредив друг друга о намерении продлить данный договор, продолжают быть его участниками столько, сколько это необходимо. Данная схема не противоречит закону, но, на мой взгляд, все-таки необходимо её прописать, дабы при рассмотрении в арбитражных судах дел касающихся заключения и расторжения договоров аренды предприятий исключить затягивание процессов для выяснения истинных намерений сторон.

**Выбор темы исследования не случаен.**

В последние годы в России необходимость договора аренды очень возросла. По договору аренды происходит передача имущества во владение и пользование или пользование без перехода права собственности; возмездный характер; срочный характер договора; предметом аренды могут быть только индивидуально-определенные непотребляемые вещи. Поэтому над этим вопросом можно работать очень долго. Ведь в нем необходимо рассмотреть такие аспекты как: договор аренды предприятия, права кредиторов при аренде предприятия, форму государственной регистрации договора аренды предприятия, передачу арендованного предприятия, обязанности арендатора по содержанию предприятия и оплате расходов на эксплуатацию, возврат арендованного предприятия и т. д.

**Цель работы** – дать определение договору аренды предприятий, уметь находить отличия от других договоров аренды.

Достижение цели исследования возможно путем постановки задач и последующего их разрешения.

**Основные задачи:**

1. Дать понятие аренде предприятий.

2. Расписать содержание договора аренды предприятий.

3. Рассказать о заключении и оформлении договора аренды предприятий.

4. Ознакомиться с исполнением и прекращением договора аренды предприятий.

Для достижения цели работы и разрешения поставленных задач, работа разбита на пять глав. Объектом исследования являются правоотношения, возникающие между субъектами гражданского права, направление на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Предметом исследования являются условия заключения договора аренды предприятий.

Научная значимость работы заключается в первую очередь назревшей необходимостью изучения составления договора аренды предприятия. Важной представляется и попытка охарактеризовать результативность и эффективность механизма правового регулирования.

Практическая значимость исследования заключается в выработке практических рекомендаций разрешения некоторых проблем современной правоприменительной практики, которые могут быть использованы органами государственной власти в процессе их правотворчества.

**Методы исследования**.

Традиционным для юридической науки является, прежде всего, формально-юридический метод. Он позволяет наиболее полно описать, обобщить, систематизировать и передать полученное знание ясным, вполне определенным образом.

Социологический метод использован в работе для изучения результативности решений, принимаемых государственно-политическими институтами. Данный метод позволяет не только глубоко, с учетом запросов общественной практики подойдя к решению правовых вопросов, но и поставить ряд новых проблем.

Сравнительно-правовой метод позволяет сопоставить сходные объекты познания, существующие одновременно или разделенные известным периодом времени. С помощью этого метода можно анализировать количественные и качественные стороны объекта познания, теоретические и эмпирические его характеристики. Законодатель всех времен в своей деятельности использовал сравнительное право.

Кроме того, в работе использованы другие методы познания, такие как исторический, системный и другие.

**1. Понятие договора аренды предприятия**

По договору аренды предприятия в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, 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, а также уступить ему право требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Предметом договора аренды является предприятие в целом, т.е. имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Промышленное или торговое предприятие, как давно было замечено, не телесная вещь и не совокупность вещей. Не будучи в то же время и каким-либо единым правом, оно представляет собой хозяйственное единство ряда имущественных, правовых и фактических ценностей. Их связанность превращает предприятие в возможный объект отчуждения и делает возможным его аренду как некоего замкнутого, способного к принесению доходов хозяйственного целого. Иначе говоря, аренда предприятия есть не что иное, как аренда живого предпринимательского дела - бизнеса. Договор аренды предприятия имеет своей целью, во-первых, получение арендатором в пользование материальных ценностей, составляющих основные фонды предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения оборудование и т.п., а также материальных ценностей, относящихся к оборотным средствам предприятия: запасов сырья, материалов, топлива и т.п. Во-вторых, приобретение арендатором возможности осуществления имущественных прав и исполнения обязанностей, принадлежавших арендодателю. Так, арендатору предприятия могут передаваться принадлежащие арендодателю права владения и пользования землей, водой и иными природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, транспортными средствами, являющимися собственностью третьих лиц, но находящимися у арендодателя в пользовании на основании договора или на другом законном основании. На арендатора предприятия также переводятся права требования и долги, входящие в состав арендуемого предприятия. В-третьих, получение арендатором права на использование исключительных прав арендодателя (интеллектуальной собственности) на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации юридического лица, индивидуализации продукции, выполняемых работ и услуг (фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и т.п.).

И наконец, в-четвертых, получение в пользование таких нематериальных активов, как реноме (деловой репутации) предприятия и его клиентелы. Состав имущественных и неимущественных активов, передаваемых арендодателем арендатору по договору аренды предприятия, позволяет говорить о нем как о смешанном договоре. В нем имеют место:

а) элементы классического договора аренды (передача в составе основных фондов предприятия и индивидуально-определенных непотребляемых вещей: зданий, сооружений, земельных участков, оборудования);

б) элементы договора займа (передача в составе предприятия оборотных средств: сырья, материалов, денежных средств и т.п. - вещей, определяемых родовыми признаками);

в) элементы договора цессии и перевода долга (перевод на арендатора прав требования и долгов арендодателя);

г) элементы договора коммерческой концессии - франчайзинга (предоставление арендатору права пользования исключительными правами и другими объектами интеллектуальной собственности).

Сказанное означает, что к отношениям, возникающим на основе договора аренды предприятия, применимы в субсидиарном порядке нормы о вышеперечисленных договорах - займа, цессии и перевода долга, коммерческой концессии (франчайзинга). Перечисленные нормы должны применяться наряду с нормами 5 гл. 34 ГК, напрямую посвященными аренде предприятия. При этом необходимо учитывать, что к аренде предприятия применяются нормы об аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено правилами об аренде предприятия. Общие нормы об аренде применяются к аренде предприятия в части, не противоречащей предписаниям норм об аренде предприятия и об аренде зданий и сооружений.

Арендодателями предприятия могут быть его собственники - юридические лица и граждане-предприниматели. При аренде имущества унитарного государственного или муниципального предприятия арендодателем может быть только орган Мингосимущества РФ и соответствующий уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом, но не само унитарное предприятие как юридическое лицо.

Унитарное предприятие создается и существует как юридическое лицо, наделенное в силу указания закона (п. 1 ст. 113 ГК) специальной правосубъектностью. При передаче в аренду предприятия как имущественного комплекса оно как юридическое лицо лишается имущества, служившего базой его специальной правосубъектности. Вследствие этого в случае сдачи в аренду предприятия как имущественного комплекса унитарное предприятие, владевшее им как юридическое лицо, должно быть ликвидировано или преобразовано по решению собственника - государства, муниципии. Арендаторами предприятия могут быть субъекты, имеющие в соответствии с действующим законодательством право на осуществление коммерческой (предпринимательской) деятельности, так как аренда предприятия преследует предпринимательские цели.

**2. Содержание договора аренды предприятия**

Рассматриваемый договор является взаимным (двусторонним) и возмездным. В силу этого стороны имеют друг перед другом ряд корреспондирующих прав и обязанностей. Основная обязанность арендодателя - предоставить арендатору предприятие в состоянии, соответствующем условиям договора и дающем арендатору возможность достижения коммерческих целей, ради которых он приобретает его в пользование. Содержание рассматриваемой обязанности определяется предписаниями ст. 611 ГК и особенностями предприятия как имущественного комплекса. Надлежащее состояние предприятия, соответствующее условиям договора, есть результат надлежащего состояния его материальных элементов, действительности принадлежащих ему имущественных и исключительных прав и недискредитированного реноме.

Основное право арендодателя - это возможность получения арендных платежей. Определение размера арендных платежей обязательно, так как в силу п. 2 ст. 650 и п. 1 ст. 654 ГК условие об арендных платежах является здесь существенным. Поэтому при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды предприятия считается незаключенным, а правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК, не применяются. Определение размера арендной платы - это экономическая операция, лежащая в плоскости оценочной деятельности, основанной на общей теории оценки недвижимости и, в частности, на теории оценки бизнеса. В договоре аренды предприятия могут использоваться любые формы платежа. Арендатору предоставляются широкие полномочия по использованию имущества арендованного предприятия. В соответствии со ст. 660 ГК, если иное не предусмотрено договором, арендатор 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 аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия. Указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом. Арендатор, если иное не предусмотрено договором, вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость. Главное в содержании прав арендатора - это возможность распоряжения имуществом, переданным ему в составе арендованного предприятия. Пределы указанного права распоряжения ограничиваются необходимостью сохранения арендатором стоимости предприятия и соблюдения ограничений, предусмотренных в договоре. Поэтому право аренды предприятия по своей юридической сути является правом на предпринимательское использование имущественного комплекса, именуемого предприятием.

Полномочия арендатора предприятия могут быть ограничены в договоре, например, условием о невозможности отчуждения недвижимого имущества, входящего в состав арендуемого предприятия. Зачастую арендатор предприятия, получивший право использования исключительных прав и деловой репутации арендодателя, начинает выпускать продукцию, однородную продукции, выпускаемой арендодателем. В связи с этим стороны в договоре аренды предприятия могут оговорить условия, ограничивающие права сторон, по аналогии с ограничениями прав сторон по договору коммерческой концессии (ст. 1033 ГК). В частности, стороны могут предусмотреть, что арендатор предприятия не будет конкурировать с арендодателем - обладателем исключительных прав на определенной территории, будет согласовывать места расположения коммерческих помещений, используемых им для сбыта продукции, аналогичной продукции, выпускаемой арендодателем. К договору аренды предприятия в силу его смешанной природы применимы нормы о договоре коммерческой концессии. Поэтому арендодатель должен оговорить в договоре, несет он или не несет субсидиарную ответственность по требованиям о несоответствии качества товаров (работ, услуг), продаваемых арендатором с использованием исключительных прав, переданных арендодателем, и т.п. (п. 3 ст. 421, ст. 1034 ГК).

Арендатор предприятия обладает полномочиями по внесению улучшений в арендованное предприятие. При этом права арендатора предприятия на получение возмещения за произведенные улучшения значительно шире, чем у арендаторов иного имущества. Арендатор предприятия имеет право на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендодатель может быть освобожден судом от обязанности возмещения стоимости таких улучшений, если докажет, что издержки арендатора на эти улучшения увеличивают стоимость арендованного имущества несоразмерно улучшению его качества и (или) эксплуатационных свойств или что при осуществлении таких улучшений были нарушены принципы добросовестности и разумности.

Под улучшением арендованного предприятия понимается лишь качественное изменение его вещественных элементов или их приращение.

Увеличение доходности предприятия, достигнутое арендатором за счет коренных изменений в принципах руководства им, улучшение имиджа фирмы, поднятие деловой репутации предприятия на рынке могут считаться улучшениями в арендованном предприятии при условии, что возможность этого предусмотрена договором.

Арендатор предприятия обязан выплачивать арендодателю арендную плату. Помимо указанной обязанности на арендатора предприятия возлагаются обязанности по содержанию предприятия, оплате расходов на его эксплуатацию и по возврату арендованного предприятия. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт (имея в виду ремонт индивидуально-определенных вещей, входящих в состав предприятия).

Обязанность арендатора по поддержанию предприятия в течение всего срока аренды в надлежащем техническом состоянии означает также сохранение функциональной целостности предприятия, способности его к функционированию: выпуску продукции, оказанию услуг. Проведение текущего и капитального ремонта вещественных элементов предприятия является лишь одним из способов исполнения указанной обязанности. Для сохранения надлежащего технического состояния арендуемого предприятия большое значение имеет деятельность арендатора по обновлению оборудования и технологий.

**3. Заключение и оформление договора аренды предприятия**

Перед заключением данного договора стороны должны совершить обязательные предварительные действия по удостоверению состава передаваемого предприятия, аудиторскую проверку. На их основании сторонами до подписания договора аренды предприятия должны быть составлены и рассмотрены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований, определение размера арендной платы.

Удостоверение состава продаваемого предприятия есть не что иное, как его полная инвентаризация. В ходе инвентаризации, во-первых, проверяется фактическое наличие числящихся на балансе ценностей (материальных и нематериальных активов) предприятия, их сохранность, описание основных признаков и определение текущего состояния; во-вторых, оценка состава предприятия. Инвентаризация должна проводиться в соответствии с установленными правилами. Инвентаризация является одним из оснований для определения размера арендной платы.

Акт инвентаризации дополняется заключением независимого аудитора о составе и финансовом состоянии предприятия. Цель внешней аудиторской проверки двояка: во-первых, проверка соответствия (достоверности) финансовой отчетности установленным критериям, во-вторых, проверка законности совершенных хозяйственных операций. Аудиторская проверка подтверждает достоверность бухгалтерского баланса предприятия. При заключении договора аренды предприятия необходимо руководствоваться бухгалтерским балансом, принятым налоговыми органами.

Распределение обязанностей и расходов по проведению инвентаризации и аудиторской проверки должно основываться на соглашении сторон.

Договор аренды предприятия должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность. Договор аренды предприятия как сделка с недвижимым имуществом подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Порядок регистрации договора аренды предприятия определен ст. 22 Закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**4. Исполнение и прекращение договора аренды предприятия**

Передача арендованного предприятия от арендодателя арендатору осуществляется по передаточному акту. Из существа самой сделки вытекает, что к передаточному акту обязательно должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью арендодателя и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Передача предприятия в аренду считается свершившейся только после подписания передаточного акта арендатором и арендодателем.

Помимо передаточного акта стороны договора аренды предприятия должны в надлежащем порядке оформить передачу целого ряда отдельных элементов, составляющих предприятие как имущественный комплекс. Вследствие этого передача предприятия должна носить комплексный характер. Изложенное относительно комплексного отчуждения предприятия при характеристике договора его продажи справедливо и для договора его аренды. По точному смыслу действующего закона (п. 1 ст. 656 ГК) по правилам договора об аренде предприятия возможна передача в аренду только предприятия в целом.

Передача в составе арендованного предприятия недвижимого имущества должна оформляться соответствующими документами о передаче конкретного объекта недвижимости в аренду. В соответствии с п. 2 ст. 22 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" зарегистрированное право аренды предприятия является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения этого объекта.

Передача в составе арендуемого предприятия исключительных прав (интеллектуальной собственности) потребует оформления соответствующих лицензионных соглашений и иных договоров с их последующей государственной регистрацией. Именно в указанных соглашениях должны определяться пределы прав арендатора предприятия по использованию исключительных прав, входящих в состав предприятия. Перевод долгов, входящих в состав арендуемого предприятия, осуществляется с соблюдением прав кредиторов. При аренде предприятия кредиторы по обязательствам, включенным в состав предприятия, должны быть письменно уведомлены арендодателем о передаче предприятия в аренду до его передачи арендатору. Кредитор, который письменно не сообщил арендодателю о своем согласии 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 уведомлен о передаче предприятия в аренду, может предъявить иск о прекращении или досрочном исполнении обязательства и возмещении причиненных этим убытков 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 переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

По общему правилу права и обязанности арендодателя по отношению к его работникам при сдаче предприятия в аренду переходят к арендатору в порядке, установленном для перехода таких прав и обязанностей в случае реорганизации юридического лица.

В соответствии со ст. 664 ГК при прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю. Возврат предприятия арендатором арендодателю требует совершения ряда специальных действий. Переданные арендатору арендодателем права владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, в том числе землей и другими природными ресурсами, должны быть переведены на арендодателя в порядке, предусмотренном законом или иными правовыми актами. До передачи возвращаемого предприятия арендодателю кредиторы по обязательствам, входящим в состав предприятия, должны быть уведомлены арендатором о возврате предприятия арендодателю. При этом права кредиторов регламентируются нормами ст. 657 ГК. Арендатор, если иное не предусмотрено договором, также обязан совершить действия по подготовке предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта.

Аренда предприятия связана со множеством социальных проблем, в том числе с проблемами лиц, работающих на данном предприятии, монополизацией рынка товаров и услуг и т.п. В связи с этим правила гражданского законодательства о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору 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 (ст. 663 ГК).

**5. Ответственность по договорам продажи и аренды предприятий**

Среди соглашений, предметом которых является предприятие, договоры о продаже и аренде занимают ведущее положение.

Сделки с предприятием отличаются рядом особенностей. Они проявляются при заключении и оформлении договоров, а также при несоблюдении условий соглашений, объектами которых являются предприятия.

В случае нарушения таких договоров негативные последствия для продавца (арендодателя) в основном связаны с передачей предприятия с недостатками. Дефекты могут быть выявлены сторонами соглашения о продаже или аренде предприятия уже после фактической передачи или в момент таковой. В последнем случае претензии отражаются в передаточном акте.

Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи, в том числе в отношении качества передаваемого имущества, определяются общими положениями о договоре купли-продажи, если иное не вытекает из договора или не предусмотрено законом. Следует согласиться с мнением Г.Е. Авилова, который замечает, что "в силу специфики предмета договора продажи предприятия большинство из названных норм, за исключением, пожалуй, относящихся к качеству товара, трудно применить к этому договору".\*(1) Практическое значение для установления последствий передачи и принятия предприятия с изъянами имеют в первую очередь специальные нормы, содержащиеся в п.2-5 ст.565 ГК РФ.

Если дефекты либо утрата имущества предприятия обнаружены уже при передаче предприятия покупателю и сведения об этом внесены в передаточный акт, покупатель имеет право требовать от продавца только соответствующего уменьшения покупной цены предприятия. Договором продажи предприятия может быть предусмотрена возможность предъявления покупателем иных требований.

В отличие от продажи, соглашение об аренде предприятия не заключает в себе специфических требований в отношении ответственности сторон. К договорам аренды отдельных видов имущества применяются общие положения договора аренды, если иное не установлено конкретным договором. Таким образом, при наличии у сданного в аренду имущества недостатков, полностью или частично препятствующих пользованию им, ответственность несет арендодатель. В данном случае, у арендатора есть возможность по своему выбору:

а) потребовать у арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения всех расходов на устранение недостатков имущества;

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

в) потребовать досрочного расторжения договора.

Единственная возможность для арендодателя не допустить перечисленных негативных последствий состоит в том, чтобы, получив соответствующее сообщение арендатора, без промедления заменить предоставленное имущество аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, или безвозмездно устранить недостатки уже сданного в аренду имущества.

В отличие от специального правила, установленного п.2 ст.565 ГК РФ, согласно которому покупатель может требовать уменьшения покупной цены в случае передачи предприятия с недостатками, отраженными в передаточном акте, при аренде арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, если они были им оговорены при заключении договора аренды, или заранее известны арендатору, или должны были быть обнаружены арендатором при передаче имущества в аренду (п.2 ст.612 ГК РФ).

Покупатель имеет право требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или в передаточном акте. Это положение трудно объяснить, поскольку долги, не упомянутые в передаточном акте, не могут перейти к покупателю, о чем, в частности, свидетельствует формулировка ст.563 ГК РФ. Никакие обязательства продавца не могут быть переданы покупателю без его согласия. Передача обязательств невозможна помимо передаточного акта или иного документа, подписанного новым должником. Кроме того, сам по себе перевод долга всегда требует согласия кредитора. Однако если все же в составе предприятия переданы долги без согласия кредитора, стороны договора продажи (аренды) предприятия несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия обязательствам. Данное правило служит для кредитора гарантией исполнения. До регистрации перехода права ответственность перед кредитором несут и передающая, и принимающая стороны.

Российское дореволюционное торговое право обеспечивало кредитору дополнительную защиту в случае передачи предприятия: прежний собственник и после совершения сделки нес субсидиарную ответственность перед кредиторами в случае неисправности приобретателя предприятия. "Прежний собственник, передавая свое предприятие другому лицу, не выбывает окончательно из принятых им на себя обязательств, и положение его кредиторов не только не должно ухудшаться, перед ним становятся ответственными два лица: приобретатель и прежний собственник".\*(2)

Такая позиция очень удобна для кредитора. Однако, поскольку речь идет о сделках в предпринимательской сфере, где каждый из участников действует на свой риск, ответственность перед кредитором по обязательствам, переданным в составе предприятия, после регистрации перехода права по справедливости должен нести только новый приобретатель. Разумеется, при передаче обязательств должны соблюдаться все требования действующего законодательства. В случае получения от покупателя уведомления о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или об отсутствии отдельных видов имущества продавец может незамедлительно заменить имущество и тем самым предупредить наступление возможных неблагоприятных последствий нарушения договора продажи предприятия.

Правила о последствиях нарушения договора продажи предприятия имеют специальный характер и не подлежат расширительному толкованию, что подтверждается судебно-арбитражной практикой.

Так, товарищество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом о внесении изменений в договор купли-продажи. Истец просил включить в договор пункт о том, что покупатель становится правопреемником прав и обязанностей приобретаемого предприятия в соответствии с условиями конкурса. Обосновывая свои требования, ТОО указало, что, согласно опубликованным сведениям, продаваемое предприятие (магазин "Овощи") должно иметь кредиторскую задолженность в размере 10 млн руб. После оформления договора купли-продажи выяснилось, что фактически она составляет 40 млн руб.

Решением арбитражного суда в иске было отказано. Апелляционная и кассационная инстанции не нашли оснований для изменения принятого решения. Отказывая в иске, суд исходил из того, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передать другим лицам (п.1 ст.559 ГК РФ). В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности. Внесение в договор условия, которое ограничивало бы правопреемство покупателя по обязательствам приобретенного предприятия объемом кредиторской задолженности, указанным в опубликованном сообщении об условиях конкурса продажи магазина, не основано на положениях Гражданского кодекса РФ.\*(3)

Недостатки передаваемого предприятия могут состоять не только в том, что отсутствуют отдельные элементы имущественного комплекса, но и в том, что предприятие не имеет надлежащего качества. Последняя характеристика обычно обозначает должное состояние имущества предприятия. Если в отношении этого имущества нет никаких требований, оговоренных сторонами соглашения, надлежащее качество подразумевает возможность использовать это имущество по назначению. Кроме того, качество предприятия определяется пребыванием самого предприятия в состоянии, пригодном для целей использования, а именно - для производства товаров или оказания услуг.

Представляется, что претензии покупателя к продавцу относительно качества предприятия будут вполне обоснованны в случае, если он обнаружил, что все оборудование предприятия сдано в аренду третьему лицу. Такой недостаток делает предприятие непригодным для использования в целях, указанных в договоре. Поэтому, если продавец не устранил подобные недостатки в сроки, в порядке и на условиях, установленных гражданским законодательством, или если эти недостатки неустранимы, покупатель вправе в судебном порядке потребовать изменения или расторжения договора продажи предприятия.

При определении качества предприятия следует знать об особенностях таких его характеристик, как прибыльность и объем товарооборота. Во многом они зависят от внешних факторов: конъюнктуры рынка, управления производством и т.д. и могут служить действительными показателями качества предприятия только в случаях, когда соответствующее условие сформулировано сторонами в договоре продажи предприятия в качестве специальной гарантии продавца. Такой вывод подтверждается судебной практикой стран с развитыми рыночными отношениями. Немецкий юрист Г.Мюллер описал следующий случай из судебной практики, который свидетельствует о том, что доходность и объем товарооборота не являются обычными признаками качества. В ходе переговоров по поводу продажи ювелирного дела продавец представил покупателю данные о том, что среднегодовой товарооборот за последние три года перед заключением договора составил 200 000 DM. После совершения сделки и передачи предприятия покупатель с удивлением узнал, что фактический товарооборот за предшествовавшие три года был таким: за третий год - 92 000 DM, за второй - 88 000, за последний - 14 000 DM. Покупатель обратился в суд, оспаривая сделку и обосновывая иск умышленными обманными действиями продавца.

Суд отклонил иск нового владельца (злой умысел в действиях продавца доказан не был), указав, что "фактическая доходность предприятия до момента его отчуждения не может и не должна рассматриваться как одно из свойств (качеств) предприятия или как проявляющееся впоследствии качество. Недостаток лишь в предполагаемой в договоре доходности не представляется ошибкой в оценке предприятия... Только в случае отражения в договоре гарантии доходов предприятия доходность становится качеством вещи (предприятия), присущим ей достаточно долгое время".\*(4)

Продажа (аренда) предприятия имеет особое социально-экономическое значение, так как указанные действия обычно оказывают влияние на судьбы лиц, работающих на таком предприятии, связаны с монополизацией рынка товаров и услуг и т.п. Поэтому в ГК РФ имеются положения об изменении или расторжении договора, а также о последствиях недействительности сделок. Эти нормы предусматривают возврат или взыскание в натуре переданного (полученного) по договору, они могут применяться к договору продажи (аренды) предприятия при условии, что такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя (арендодателя и арендатора), других лиц и не противоречат общественным интересам.

Предприятие в целом или его часть могут стать объектом купли-продажи (аренды) и других сделок. Такое положение на практике легко использовать для злоупотреблений. Допустим, собственник, согласно приведенному правилу, передает приобретателю только активы предприятия. Соответственно новый хозяин не принимает на себя исполнение прежних обязательств. Прежний собственник остается лично ответственным перед своими кредиторами, но у него уже нет имущества, способного обеспечить долги. В подобном случае кредиторы вправе предъявить иск прежнему и новому собственнику о признании сделки о переходе предприятия недействительной. Конечно, продавец (арендодатель) может быть объявлен банкротом, а сделка по передаче предприятия признана недействительной по нормам Закона о банкротстве.\*(5) Однако и объявление юридического или физического лица банкротом, и применение процедур банкротства занимают весьма продолжительное время, а сложившаяся ситуация успеет отрицательно сказаться на положении кредиторов. Представляется, что для предупреждения подобных действий недобросовестных лиц ст.562 и 657 ГК РФ должны быть дополнены положением, согласно которому продавец или арендодатель должен заявить о предстоящей передаче предприятия в орган, регистрирующий сделки с недвижимостью, и это сообщение должно быть опубликовано. Сама передача должна состояться по истечении определенного срока (например, 1-2 месяца). За это время кредиторы прежнего собственника получат информацию о предстоящей передаче предприятия и сумеют защитить свои права. Другими словами, кредитор, обязательства которого не вошли в состав переданного предприятия, зная о существенном уменьшении имущества контрагента, может потребовать изменения или расторжения договора.

Продажа, как и аренда предприятия, представляет собой передачу покупателю (арендатору) в составе предприятия не только материальных элементов, но и нематериальных активов, в частности, клиентелы. Состояние нематериальных активов во многом обусловливает привлекательность объекта соглашения. При продаже (аренде) предприятия приобретателю может быть безразлично, откроет ли прежний собственник новую организацию аналогичного профиля. Однако чаще всего это обстоятельство не оставляет приобретателя равнодушным, поскольку он не заинтересован в появлении нового конкурента, который к тому же осведомлен обо всех особенностях отчужденного предприятия.\*(6) Другими словами, новый собственник в подобной ситуации рискует потерять значительную часть клиентов, что снижает ценность его приобретения. Не случайно в Едином торговом кодексе США предусмотрена норма, запрещающая продавцу при комплексной продаже заниматься тем же или сходным видом предпринимательской деятельности после продажи.\*(7) Российское законодательство подобных правил не содержит. Представляется, что в целях устранения конкуренции стороны могут внести соответствующие условия в договор о передаче предприятия в целом или заключить дополнительное соглашение об устранении конкуренции.

Конкуренция может быть прямой (состоящей, например, в производстве однородной продукции) или косвенной (которая выражается, в частности, в содействии конкурентам преемника). Конкуренция второго вида принимает самые разные формы, и, как отмечал А.П. Башилов, "иная косвенная конкуренция может быть существеннее прямой".\*(8) Поэтому в договоре об устранении конкуренции следует максимально подробно определить, какие действия будут считаться недопустимыми. Тем не менее, в каждом конкретном случае вопрос о том, являются ли те или иные шаги проявлением конкуренции, решает суд.

Стороны самостоятельно определяют ограничения, имеющие целью предотвращение конкуренции. Они бывают трех типов: пространственные (запрещается открывать новое предприятие на таком расстоянии от старого, при котором возможно отвлечение части клиентов), временные (прежний собственник в непосредственной близости от проданного предприятия не вправе открыть аналогичное предприятие, пока не истечет время, достаточное для установления хозяйственных связей клиентов с новым собственником), предметные (они относятся к торговле или к производству, аналогичным отчуждаемым). В соответствии с условиями об устранении конкуренции отчуждатель не должен разглашать известные ему секреты переданного предприятия или использовать их, поступив на работу к третьему лицу.

В случае нарушения условий об устранении конкуренции продавец (арендодатель) должен нести ответственность, которая может выражаться в возмещении убытков, понесенных приобретателем предприятия, и даже в закрытии вновь созданного предприятия.

Изложенное позволяет сделать следующие выводы. Недостатки предприятия, за которые продавец (арендодатель) несет ответственность перед покупателем (арендатором), должны касаться качества предприятия. Они могут быть присущи отдельным элементам, находящимся в составе предприятия, либо предприятию в целом. В целях устранения конкуренции целесообразно заключение заинтересованными сторонами договора об устранении конкуренции либо внесение такого положения в договор о передаче предприятия. Согласно такому договору, прежний собственник, хорошо знающий все преимущества и недостатки переданного предприятия, не должен организовывать аналогичное, в противном случае у приобретателя появится конкурент, который легко может свести на нет ценность приобретенного предприятия.

**Заключение**

По договору аренды предприятий в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие, входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, 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, а также уступить ему права требования и перевести не него долги, относящиеся к предприятию. 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.

Права арендодателя, полученные на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче арендатору, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Включение в состав передаваемого по договору аренды предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

**Ссылки**

\*(1) Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1996. Ч. II. С.142.

\*(2) Башилов А.П. Русское торговое право. Спб., 1887. С.157.

\*(3) См.: Вестн. ВАС РФ. 1998. N 1. С.83.

\*(4) См.: Гражданское право: Учебник / Отв. ред. Проф. Е.А. Суханов. В 2 т. М., 1999. Т.2. Полутом 1. С.277.

\*(5) Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

\*(6) Флейшиц Е.А. Торгово-промышленное предприятие в праве западно-европейском и РСФСР. Л., 1924. С.37.

\*(7) ЕТК США. М., 1996. С.270.

\*(8) Башилов А.П. Указ. соч. С.162.

**Список литературы**

**Нормативные акты**

Гражданский Кодекс Российской Федерации. Новосибирск, 2005.

Основы гражданского законодательства ред. От 26.01.1996.

Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ// Под ред. Брагинский М. И., Витрянский В. В. М., 1995.

**1.**Андреева Л. В. Форма договора и последствия ее несоблюдения, - М., 1999 №4.

**2.** Анисимов А. Л. Честь, достоинство, деловая репутация: Гражданско-правовая защита. М., 1994

**3.** Беленков Р. Гражданское право. Особенная часть. М., 2005.

**4.** Гражданское право. Часть первая. Учебник. М.: Юрист, 1997.

**5.** Гражданское право в 2-х томах. Учебник. М., БЕК, 1993.

**6.** Гражданское право. Часть первая. Учебник. М.: Юрист, 1997.

**7.** Гражданское право. В 2 т. Учебник / Под редакцией Е. А. Суханова, М.,1993.

**8.** Гражданское право. В 2 т. Учебник / Под редакцией Ю. К. Толстого, А. М. Сергеева, М., 1996.

**9.** Гражданское и торговое право капиталистических государств: Учебник. М., Международные отношения, 1993.

**10.** Елизаров В. А. Гражданско-правовые сделки, М., 1996 № 1.

**11.** Котин В. Н. Фиктивные сделки в предпринимательской деятельности, - М., 1996 № 10.

**12.** Кузнецов Н. В. Гражданское право. Учебное пособие. М., 2001.

**13**. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998.

**14.** Право собственности// Под редакцией И. Бачило. М., 1998.

**15.** Сергеев А.П. Право собственности в Российской Федерации. М., 1996

**16**. Соловьева Л. А. Рассмотрение дел о защите деловой репутации юридических лиц // Юридический мир. 1997, № 2.

**17.** Суханов Е. А. Гражданское право в 2 томах. М., 1998.

**18.** Юридическая энциклопедия. Юринформцентр. М., 1995.

**19.** Юридический мир. Журнал, Выпуск №1 за 1997, издательство “Дело и право”.