Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации»

Факультет «Налоги и налогообложение»

Кафедра «Гражданское право и процесс»

**Курсовая работа**

**на тему: «Особенности аренды предприятия»**

Москва 2008 г.

**План**

Введение

Глава 1. 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

Список использованной литературы

# 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.

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.

Работа состоит из двух глав и пунктов, содержания, введения, заключения, списка использованной литературы.

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 ходе изучения представленной темы использовались как нормативно правовые акты, так и научные труды и публикации.

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

# 1.1 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 прекращение гражданских прав и обязанностей. 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 наиболее распространенным основанием возникновения большинства гражданско-правовых обязательств.

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

**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, относящиеся 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 арендодателя, 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.

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 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 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 были 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.

# 1.2 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.

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:

1. *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).

1. *акцепт* (согласие заключить договор). Соответственно, стороны называются оферент и акцептант. Договор считается заключенным, когда оферент получает акцепт от акцептанта.

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

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).

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).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (ст. 433 ГК).

Местом заключения договора является то место, которое указано в самом договоре.

Если в договоре не указано место его заключения, то он признается заключенным по месту жительства гражданина или в месте нахождения 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.

Заключение договора в обязательном порядке

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

**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.

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.

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 днейдо 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.

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.

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:

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:

- при существенном нарушении договора другой стороной (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);

- в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;

- в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст.450,451ГК).

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.

# 1.3 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 или 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 (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.

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

Договор аренды предприятия является основным 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 другими природными ресурсами.

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.

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. Предприятие как имущественный комплекс является недвижимостью, поэтому договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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.

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.

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).

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.

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.

**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 воли 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.

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).

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.

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.

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.

**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.

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).

*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.

*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.).

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.

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).

#### 2.4 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.

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.

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.

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) непредставление 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.

**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.

Арендатор вправе требовать уменьшения арендной платы, если по обстоятельствам, за которые он не несет ответственности, существенно 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.

**Выводы.** Данная глава курсовой 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, также 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.

**Список использованной литературы**

Заступницкий Д.И. «Сбереги предприятие». - СПб., 2002 г.

«Заключение договоров по аренде предприятий». - СПб., 2003 г.

Гуциев Д.У. «Как побороть страх перед кредиторами». - М., 2005 г.

1. Потапов Б.В. «Передача арендованного предприятия». - М., 2004 г.

Игнатьева И.С. «Договорные отношения». - Киев, 2000 г.

1. Харитонов С.Ф. «Государственное регулирование арендных отношений». - М.: ЮНИТИ-Дана, 2005 г.
2. Сомов В.И. «Арендные отношения». - М., 2002 г.