Содержание

[Введение 6](#_Toc232868744)

[Глава 1. Институт аренды в зарубежном и российском законодательстве 8](#_Toc232868745)

[1.1. История развития правового регулирования арендных отношений 8](#_Toc232868746)

[1.2. Понятие и существенные условия договора аренды 11](#_Toc232868747)

[1.3. Классификация договоров аренды 30](#_Toc232868748)

[Глава 2. Общие сведения о договоре аренды предприятия 37](#_Toc232868749)

[2.1. Природа предприятия как объекта гражданских прав 37](#_Toc232868750)

[2.2. Понятие и существенные условия договора аренды предприятия 45](#_Toc232868751)

[2.3. Заключение договора аренды предприятия и его государственная регистрация 55](#_Toc232868752)

[Глава 3. Содержание договора аренды предприятия 63](#_Toc232868753)

[3.1. Права и обязанности арендодателя 63](#_Toc232868754)

[3.2. Права и обязанности арендатора 63](#_Toc232868755)

[3.3. Особенности исполнения договора аренды предприятия 65](#_Toc232868756)

[Заключение 72](#_Toc232868757)

[Список использованных источников 75](#_Toc232868758)

# Введение

В данной выпускной квалификационной работе пойдёт речь об одном из видов гражданско-правовых договоров, а именно, договору аренды (имущественного найма) предприятия.

Договор аренды один из древнейших договорных институтов и известен ещё со времен римского права. Выбрана данная тема квалификационной дипломной работы не случайно.

Экономическая реформа в нашей стране - сложный и длительный процесс, связанный с преобразованием форм собственности и хозяйствования. Основная цель реформы - формирование рыночных отношений, ликвидация командно-административной системы.

Гражданский Кодекс СССР, действующий с 1964 г. не содержал в себе какие-либо нормы, в которых бы говорилось о договоре аренды предприятия. Само предприятие, в свою очередь, в нем не было рассмотрено как объект сделок.

Заслугой современного законодательства является то, что в нём предусмотрен целый комплекс особых правил, которые в полной мере учитывают особенности правоотношений, которые связаны с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

**Актуальность исследования** объясняется в первую очередь тем, что переход к рыночной экономике предполагает создание многоукладной экономики на базе различных форм собственности как новой организационно-правовой основы хозяйствования, развитие частной собственности и предпринимательства, преобразование значительного числа государственных предприятий в акционерные общества, передачу их в аренду, продажу трудовым коллективам или в частную собственность.

 Также актуально исследование тем, что в настоящее время происходит такое явление как мировой финансовый кризис, он, в свою очередь, создает преграду предпринимателям на осуществление ими предпринимательской деятельности, поскольку спрос на многие виды товаров и услуг падает, а начать свое дело с нуля в таких условиях довольно проблематично. Тогда предприниматель и открывает для себя аренду уже действующего и находящегося на плаву предприятия, которая поможет ему за наименьшую плату заниматься делом, которое для него интересно.

Анализ норм об аренде показывает, что сущность аренды заключается в основанном на договоре о возмездном владении и пользовании землей, иными природными ресурсами, предприятиями (организациями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом с целью самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

 **Цель данного исследования:** рассмотреть теоретические аспекты договора аренды предприятия, его содержание; анализ особенностей регулирования договора аренды предприятия, а также выявить проблемы непосредственно в этой сфере и определить возможные пути их разрешения.

Из анализа современной юридической литературы следует, что договор аренды предприятия и проблемы, связанные с ним были предметом исследования известных Российских ученых, таких как М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, Л. П. Дашков, Н. С. Карцева, М. Г. Пронина, Л. Н. Сопникова, Д. Н. Сафиуллин, Н. Ю. Шлюндт, А. М. Хоткевич и другие.

Указанная выше цель теперь определяет непосредственные **задачи исследования**:

- анализ понятия договора аренды и, в частности, аренды предприятия;

- исследование общих положений об аренде предприятия, а также ее существенных условий;

- анализ содержания договора аренды предприятий

**Объектом данной работы** служат общественные отношения, которые возникают в сфере договора аренды (имущественного найма) предприятий.

**Предметом исследования** нормы права, регулирующие составление и действие договора аренды предприятий.

# Глава 1. Институт аренды в зарубежном и российском законодательстве

###

### 1.1. История развития правового регулирования арендных отношений

Договор аренды относится к числу классических договорных институтов. Впервые был применен в Римском праве. Римское право рассматривает наем вещей в качестве отдельного вида договора найма (locatio-conductio) – он очень широк по охвату отношений, которые регулирует.

Римское право признаёт три различающихся между собой вида найма: наем вещей (locatio-conductio rerum); наем услуг (locatio-conductio operarum); наем работы, или подряд (locatio-conductio operis). Одинаковы эти три различных вида найма лишь в том, что одна сторона обязывалась предоставить другой стороне пользование соответствующим объектом, а последняя – уплатить первой стороне за пользование определенное денежное вознаграждение.

Различие между наймом (locatio-conductio) и договором купли-продажи (emptio et venditio) римские юристы видели в том, что по договору купли-продажи покупатель получал постоянное обладание вещью, а договор найма имел иную цель: предоставить нанимателю вещь, услугу, работу во временное пользование за определенное вознаграждение, исчисляемое пропорционально времени пользования соответствующим объектом [[1]](#footnote-1).

Главным прототипом договора аренды существующего в настоящее время явился существовавший в римском праве договор найма вещей. По этому виду договора (лат. название locatio-conductio rerum) одна сторона (наймодатель - locator) обязывалась предоставить другой стороне (нанимателю - conductor) одну или несколько определенных вещей для временного пользования, а другая сторона обязывалась уплачивать за пользование этими вещами определенное вознаграждение (merces, pensio) и по окончании пользования возвратить вещи в сохранности наймодателю.

В наем могли передаваться наравне с недвижимыми и движимые вещи, точнее, те из них, которые были не потребляемыми, поскольку в противном случае наниматель не имел бы возможность исполнить свою обязанность возвратить по окончании срока найма именно ту вещь, которую он получал по договору.

Римское право признавало также и возможность поднайма вещи. Эта возможность возникает в том случае, когда наниматель собственником вещи не являлся и сдавал эту вещь внаем третьему лицу. В договоре найма предметом могли служить и некоторые так называемые нетелесные вещи (res incorporales), к ним относились имущественные права, например узуфрукт.

 Так же Римским правом допускалась возможность передачи вещи внаем на неопределенный срок, т. е без указания срока найма. В этом случае была возможность прекращения договора найма в любое время по заявлению каждой из сторон.

Нельзя не затронуть дореволюционное российское законодательство, в нем под имущественным наймом понимался договор, в силу которого одна сторона за определенное вознаграждение обязывалась предоставить другой свою вещь во временное пользование. Предмет найма, срок пользования и вознаграждение за него составляли существенные принадлежности этого договора (Свод законов Российской империи, т.X, ч.1, ст.1691) [[2]](#footnote-2).

Д. И. Мейер говорил о том, что договор найма может иметь другие названия: «например, называется он отдачей в содержание, отдачей в оброчное, арендное, кортомное содержание, арендой, прокатом; говорят также нередко о снятии какого-либо имущества, допустим, мельницы. Все эти названия имеют указание на один и тот же договор имущественного найма, хотя и имеется несущественная разница в их применении, так что большей частью каждое имя дает договору, особый оттенок: так, арендой, кортомом называется обыкновенно наем земли, дома, вообще имущества недвижимого, а прокатом – наем мебели, платья, вообще имущества движимого».

Российскому законодательству, как отмечал Г. Ф. Шершеневич, было «чуждо различие между пользованием только вещью (Miethe) и извлечением из нее плодов (Pacht), как это принято в германском праве, чуждо также различие между наймом долгов и движимостей (bail a loyer), наймом сельских земель (bail a ferme), наймом скота (bail a cheptel), как это принято во французском праве» [[3]](#footnote-3).

По российскому гражданскому законодательству субъектами договора найма являлись, с одной стороны, хозяин (лицо, отдающее имущество внаем), с другой – наниматель (лицо, нанимающее имущество).

Предметом найма в ту пору законодательством признавалось нанимаемое имущество. Так, Д. И. Мейер писал: «Предмет найма называется нанимаемой вещью, нанимаемым имуществом. Ближайшим образом таким предметом являются физические вещи, одушевленные и неодушевленные».

И законодательство, и доктрина того времени были основаны на положении, что в наем передаются только не потребляемые вещи. Например,

Г. Ф. Шершеневич отмечал: «Не всякая вещь может быть отдана внаем, потому что не всякая допускает пользование без повреждения ее существа.

Вещи, потребляемые, не способны составить содержание имущественного найма, потому что пользование ими соединено с уничтожением их цельности, например, съестные припасы можно занять, но не нанять. Вещи заменимые также непригодны для найма, потому что, передавая их другому лицу передающий ожидает получить не те же вещи, а только подобные, а, следовательно, передача заменимых вещей соединена с перенесением права собственности. Что противоречит сущности договора найма, например, нельзя говорить о найме денег».

### 1.2. Понятие и существенные условия договора аренды

Договор аренды является одним из самых распространенных договоров и описывает отношения по переходу имущества на возмездной основе во временное пользование.

 ГК РФ дает следующее определение договора аренды[[4]](#footnote-4): По договору аренды одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) имущество во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор обязан уплачивать за это арендодателю арендную плату. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

Кроме обязательств по передаче имущества в собственность или в иное вещное право законодательство предусматривает также обязательства по передаче имущества в пользование. Они составляют отдельную группу правоотношений, их особенностью является срочный характер и сохранение за первоначальным владельцем права собственности или иного вещного права на предмет обязательства. В этом заключается их существенное отличие от обязательств, возникающих в связи с заключением договора купли-продажи и других договоров по отчуждению имущества

Специфичным является предмет этих обязательств. К нему могут относиться индивидуально-определенные и не потребляемые вещи, которые подлежат по окончанию срока договора возврату их первоначальному владельцу. Эти обязательства и порождают договоры аренды.

Главенствующее значение для исполнения любого договора составляют правила, которые порождают существенные условия договора, ведь не обговорив эти правила, не будет соглашения между сторонами и, в свою очередь, договор не будет считаться заключенным. «Согласно общему правилу существенными являются: условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».[[5]](#footnote-5)

Если говорить о договоре аренды, то к его существенным условиям можно отнести непосредственно сам объект аренды. Договор аренды должен содержать в себе сведения, которые максимально подробно говорят об имуществе, которое подлежит передаче арендатору. К таким сведениям относятся состав имущества, место его расположения и т.д. Если эти сведения в договоре не прописаны, то он считается не заключенным

По договору аренды арендодателем считается собственник имущества или иное лицо, уполномоченное сдавать это имущество в аренду. «Формулируя это положение, законодатель, конечно же, принимал во внимание, что сдача имущества в аренду представляет собой форму распоряжения этим имуществом. Следовательно, арендодателем выступает тот, кто вправе распоряжаться соответствующим имуществом. В первую очередь этим правом наделен собственник, поскольку субъективное право собственности включает в себя в качестве одного из основных элементов правомочие по распоряжению имуществом».[[6]](#footnote-6)

Чуть сложнее разрешается вопрос с другими лицами, которые могут быть в роли арендодателя, ведь они наделяются этими полномочиями законом или самим собственником. Законом наделены таким правом, например, субъекты права хозяйственного ведения: государственные и муниципальные унитарные предприятия. Но они могут сдавать в аренду недвижимое имущество только с согласия собственника в лице его уполномоченного органа (ст. 295 ГК РФ[[7]](#footnote-7)).

Затронув субъекты оперативного управления, можно сказать, что казенное предприятие может быть арендодателем государственного имущества (и движимого, и недвижимого) только с согласия собственника (ст. 297 ГК РФ), а учреждение не может ни при каких условиях сдать в аренду имущество, которое за ним закреплено, а также приобретенное им за счет средств, которые были выделены по смете. Но, оно вправе выступить арендодателем имущества, которое было приобретено им на средства, полученные в результате разрешенной учредительными документами предпринимательской деятельности (ст. 298 ГК РФ).

Нельзя не затронуть вопрос о том, на какие государственные органы возлагаются управление и распоряжение государственным имуществом, в том числе путем сдачи его в аренду.

П. 15 постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 года №3020-I "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность"[[8]](#footnote-8), гласит, что управление и распоряжение объектами федеральной собственности, за исключением случаев, предусмотренных законом, осуществляет Правительство РФ, которое может делегировать министерствам и ведомствам отдельные полномочия в отношении объектов федеральной собственности, в том числе в отношении подведомственных им предприятий. К числу таких полномочий относятся: заключение договоров с руководителями предприятий, организаций и учреждений; утверждение уставов юридических лиц; заключение договоров аренды имущества и учредительных договоров в соответствии с законодательством. Правительство РФ может также делегировать свои полномочия органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, определяемом законодательством.

Из этого можно сделать вывод о том, что сдавать в аренду федеральное государственное имущество может лишь соответствующий государственный орган исполнительной власти, которому Правительство РФ предоставило такие полномочия.

Государственное имущество, которое является собственностью субъектов Российской Федерации, а также муниципальное имущество сдаются в аренду в порядке, установленном правовым актом субъекта Российской Федерации, а если такой правовой акт отсутствует, арбитражно-судебная практика признает надлежащими арендодателями соответствующие комитеты по управлению имуществом [[9]](#footnote-9).

 При этом надо учитывать, что объекты, которые относятся к государственной или муниципальной собственности, делят на две категории:

1. Имущество, которым государство или муниципальное образование непосредственно обладает, иначе говоря, имущество, не закрепленное за другими юридическими лицами на вещном праве. Это имущество составляет государственную казну (муниципального образования). Государство (муниципальное образование) в полном объеме сохраняет в отношении этого имущества свое право собственности. Оно может распоряжаться им на свое усмотрение, в том числе передавать в аренду.

2. Имущество, которое государство или муниципальное образование закрепило за юридическими лицами на праве хозяйственного ведения, оперативного управления либо ином вещном праве. Государство (муниципальное образование), а также уполномоченные ими органы сохраняют лишь те правомочия собственника на это имущество, которые прямо предусмотрены законом. Например, собственник имущества, которое находится в хозяйственном ведении у государственного (муниципального) предприятия, не наделен законом правом распоряжения имуществом, принадлежащим этому предприятию (ст. 295 ГК РФ). Поэтому ни один из государственных (муниципальных) органов не вправе выступать арендодателем имущества, закрепленного на балансе государственного (муниципального) предприятия.

Требования к форме договора аренды сводятся к тому, что договор, по которому арендодателем или арендатором выступает юридическое лицо, должен быть заключен в письменной форме. Если же сторонами по договору аренды, за исключением аренды недвижимости, являются граждане, обязательная письменная форма требуется только в том случае, когда договор заключается на срок более одного года (п.1 ст. 609 ГК РФ[[10]](#footnote-10)). Здесь можно отметить «отличие требований к форме договора аренды, заключаемого между гражданами, от общего правила, регулирующего форму сделок граждан между собой, согласно которому такие сделки подлежат заключению в письменной форме, если их сумма превышает не менее чем в десять раз установленный законом минимальный размер оплаты труда, и только в случаях, установленных законом, - независимо от суммы сделки».

Договор аренды недвижимого имущества, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации.

Особым образом регулируется форма договора аренды, предусматривающего переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (ст. 624 ГК РФ). Такие договоры должны заключаться в форме, обязательной для договора купли-продажи соответствующего имущества. В главе 30 ГК РФ специальные требования к форме договора установлены лишь в отношении продажи недвижимости (ст. 550 ГК РФ) и продажи предприятий (ст. 560 ГК РФ). Суть этих требований сводится к тому, что договор аренды недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, а если предметом продажи выступает предприятие, к договору должны быть приложены акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов, включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю, а также договор продажи предприятия подлежат государственной регистрации.

Что касается договора аренды движимого имущества, содержащего условие о праве арендатора на его выкуп, то такой договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, поскольку в главе 30 ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные правила, регулирующие договор купли-продажи движимого имущества[[11]](#footnote-11).

Принципиальные изменения внесены Гражданским кодексом по сравнению с Основами в регулирование срока договора аренды (ст. 610 ГК РФ). Ранее срок договора аренды рассматривался в качестве существенного условия договора. При отсутствии в договоре аренды условия о сроке его действия договор считался незаключенным. Гражданский кодекс также устанавливает, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, однако допускает заключение договора и без указания в нем срока аренды имущества. В этом случае договор аренды будет считаться заключенным на неопределенный срок. Правовые последствия оформления договора без указания срока аренды заключаются в том, что каждая из сторон такого договора получает право отказаться от него в любое время в одностороннем порядке при условии предупреждения об этом другой стороны за один месяц, а при аренде недвижимости - за три месяца.

Законом могут быть предусмотрены предельные сроки договора в отношении отдельных видов аренды или аренды отдельных видов имущества. В этом случае независимо от того, указали ли стороны какой-либо срок аренды в договоре, по истечении определенного законом предельного срока договор аренды будет считаться прекращенным.

Содержание договора аренды составляют права и обязанности сторон.

Основная обязанность арендодателя по договору аренды - предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества, вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (ст. 611 ГК РФ). Имущество, сданное в аренду, должно быть передано арендатору в срок, предусмотренный договором, а при его отсутствии - в разумный срок. При невыполнении этой обязанности арендодателем арендатор получает право истребовать арендованное имущество и потребовать от арендодателя возместить убытки, вызванные несвоевременной передачей арендованного имущества. Если же арендатор в результате задержки в передаче имущества потерял интерес к исполнению договора аренды, он может поступить иным образом: заявить требования о расторжении договора и о возмещении арендодателем убытков, причиненных неисполнением договорных обязательств.

Как уже отмечалось, передаваемое арендатору имущество должно соответствовать условиям договора и назначению этого имущества. Поэтому арендодатель не несет ответственности за недостатки арендованного имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору. Не отвечает арендодатель также и за те недостатки, которые арендатор должен был обнаружить во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Во всех остальных случаях ответственность за недостатки сданного в аренду имущества возлагается на арендодателя. Речь идет о таких недостатках, которые препятствуют использованию арендованного имущества по его назначению как полностью, так и частично.

В подобных ситуациях арендатор может воспользоваться установленными Гражданским Кодексом (ст. 612 ГК РФ), способами защиты нарушенного права, а именно: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов, произведенных им для устранения недостатков арендованного имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов по устранению таких недостатков из причитающихся арендодателю арендных платежей при условии предварительного уведомления об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель обладает единственной возможностью избежать отмеченных негативных последствий. Для этого он, получив соответствующее уведомление арендатора, должен без промедления заменить предоставленное арендатору имущество другим аналогичным имуществом в надлежащем состоянии или безвозмездно устранить недостатки сданного им в аренду имущества.

Законодательно не исключена возможность сдачи в аренду имущества, обремененного правами третьих лиц (сервитут, право залога и т. п.), которые сохраняют свою силу и в период действия договора аренды. Однако, учитывая, что реализация третьими лицами своих прав на сданное в аренду имущество может повлечь за собой негативные последствия для арендатора (например, обращение взыскания на арендованное имущество, являющееся одновременно предметом залога), Гражданский кодекс обязывает арендодателя предупредить арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. В противном случае арендатор может потребовать от арендодателя уменьшения размера арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (ст. 613 ГК РФ).

Основная обязанность арендатора состоит в своевременном внесении арендной платы за пользование арендованным имуществом (ст. 614 ГК РФ). Более того, из определения договора аренды (предоставление арендатору за плату имущества во временное владение и пользование) следует вывод, что условие об арендной плате относится к существенным условиям всякого договора аренды[[12]](#footnote-12). Другого мнения, придерживается Садиков О.Н., который отмечает: согласно п.1 ст.614 порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются в договоре.

Однако, в отличие от п.2 ст.7 Основ законодательства об аренде[[13]](#footnote-13), ГК. не относит условие об арендной плате к числу существенных в силу закона, при отсутствии которых договор считается незаключенным. Изъятие установлено лишь для договоров аренды зданий и сооружений (а соответственно, и предприятий), аренды природных объектов, для которых согласование арендной платы является обязательным, при невыполнении его договор признается незаключенным. В иных случаях считается, что действуют порядок, условия и сроки внесения платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества в сравнимых обстоятельствах (п.3 ст. 424 ГК РФ)[[14]](#footnote-14). Можно с уверенностью сказать, что мнение О.Н. Садикова более аргументировано и соответствует юридической действительности.

Однако договор аренды, в котором отсутствует указание на размер подлежащей взиманию с арендатора арендной платы, в отличие от общего правила, касающегося существенных условий договора, не может быть признан незаключенным. Это стало возможным благодаря специальному правилу, установленному Гражданским кодексом РФ на случай, когда договором аренды не определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы. Согласно этому правилу в подобных ситуациях будет считаться, что стороны ввели в договор порядок, условия и сроки внесения арендной платы, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Нетрудно заметить, что это правило полностью корреспондирует положениям, позволяющим определить цену любого возмездного гражданско-правового договора (ст. 424 ГК РФ).

В отличие от Основ законодательства об аренде, отличавшихся примитивным подходом к определению размера арендной платы, - амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества плюс часть прибыли, которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду имущества, на уровне не ниже банковского процента, - Гражданский кодекс включает целый ряд вариантов указания в договоре арендной платы. При этом значительно расширяется сфера волеизъявления сторон.

Арендная плата может быть установлена в договоре как в отношении всего арендуемого имущества в целом, так и применительно к каждой из его составных частей. Гражданским кодексом предусмотрены следующие формы арендной платы:

* определенные платежи в твердой сумме, вносимые периодически или единовременно;
* обозначенная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов, доходов;
* предоставляемые арендатором арендодателю определенные услуги;
* передача арендатором арендодателю в собственность или в аренду обусловленной договором вещи;
* возложение на арендатора оговоренных затрат по улучшению арендованного имущества.

Приведенный перечень возможных форм арендной платы не является исчерпывающим либо императивным. Стороны вправе установить в договоре арендную плату, как в виде сочетания различных из названных форм, так и вовсе в иной форме, не предусмотренной Гражданским кодексом.

Гораздо менее жестким по сравнению с Основами законодательства об аренде является регулирование в ГК РФ вопросов, связанных с изменением размера арендной платы. Такие изменения могут производиться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Ранее размер арендной платы мог изменяться сторонами не чаще одного раза в пять лет. По требованию одной из сторон, а именно арендатора, размер арендной платы может быть пересмотрен в сторону уменьшения, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, в период действия договора аренды существенно ухудшаются условия пользования арендованным имуществом или состояние этого имущества.

Заслуживает внимания введенная Гражданским кодексом новая мера оперативного воздействия на арендатора, не исполняющего надлежащим образом обязанности по внесению арендных платежей. В случае существенного нарушения сроков внесения арендной платы арендодатель может потребовать от арендатора через суд досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два последующих срока подряд.

Обязанностью арендатора является пользование переданным ему имуществом согласно условиям договора аренды и в соответствии с назначением этого имущества. Нарушение этой обязанности может повлечь за собой требование арендодателя о расторжении договора аренды и возмещении причиненных убытков.

Некоторыми правами, предусмотренными Гражданским кодексом, арендатор может воспользоваться лишь с согласия арендодателя. Речь идет об особых правомочиях, реализация которых может иметь результатом распоряжение арендованным имуществом. К их числу относятся следующие права:

* сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем);
* передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем); предоставлять в безвозмездное пользование;
* отдавать арендные права в залог;
* вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, складочный капитал хозяйственных товариществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Очевидно, что согласие арендодателя в данных случаях требуется по той причине, что реализация арендатором названных прав может привести к утрате арендодателем права собственности на имущество, сданное им в аренду.

Как отмечалось, договор субаренды может быть заключен арендатором с третьим лицом (субарендатором) лишь при наличии согласия на то арендодателя. Естественно, срок договора субаренды не может превышать срок основного договора аренды. К отношениям субаренды применяются правила о договорах аренды.

Ранее действовавшим законодательством передача арендатором арендованного имущества в субаренду также допускалась при наличии согласия основного арендодателя. Однако другие вопросы регулирования субаренды, и в частности судьба договора субаренды в случае прекращения обязательств по основному договору аренды, оставались вне поля зрения законодателя. В то же время арбитражно-судебная практика исходила из необходимости обеспечения защиты прав субарендатора и в том случае, если прекращалась деятельность арендатора, что служило причиной прекращения договорных отношений, связанных с арендой. В подобных ситуациях арбитражные суды полагали, что договор субаренды сохраняет свою силу в измененном виде. Место арендатора, передавшего имущество в субаренду, занимал арендодатель по основному договору аренды.

Вместе с тем введение в действие части первой ГК РФ лишило подобную практику права на существование. Согласно п. 3 ст. 308 Гражданского кодекса РФ обязательство не может создавать обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон, то есть для третьих лиц, в нашем случае - арендодателя.[[15]](#footnote-15)

В статье 618 ГК РФ содержатся некоторые положения, обеспечивающие дополнительную защиту прав и законных интересов субарендатора. Досрочное прекращение договора аренды, конечно же, влечет и прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. Однако субарендатор в этом случае получает право требовать от арендодателя в основном договоре аренды подписания с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании согласно договору субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды и на условиях, соответствующих прекращенному договору аренды. Это может быть реализовано субарендатором вплоть до предъявления иска в суд (арбитражный суд) о понуждении арендодателя к заключению договора аренды.

В Гражданском кодексе имеются положения (в виде диспозитивных норм), регулирующие обязанности сторон по содержанию арендованного имущества (ст. 616 ГК РФ). На арендатора возлагается обязанность поддерживать имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт и нести бремя расходов по содержанию арендованного имущества.

Принимая во внимание временный характер владения и пользования арендатором арендованным имуществом, обязанности по осуществлению капитального ремонта сданного в аренду имущества законодатель возложил на арендодателя. Капитальный ремонт должен производиться арендодателем за свой счет в срок, установленный договором, а если такой срок в договоре не указан либо возникает неотложная необходимость, арендодатель должен производить капитальный ремонт в разумный срок. В случае невыполнения арендодателем данной обязанности капитальный ремонт может быть сделан арендатором, который вправе потребовать от арендодателя возместить произведенные затраты либо зачесть их в счет подлежащей внесению арендной платы.

Стабильности арендных отношений способствует закрепление в Гражданском кодексе правила, согласно которому переход права собственности или иного вещного права на сданное в аренду имущество от арендодателя к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (ст. 617 ГК РФ).

Следует отметить, что и ранее арбитражно-судебная практика придерживалась этого правила, о чем свидетельствуют как многочисленные решения арбитражных судов по конкретным делам, так и отдельные разъяснения Высшего Арбитражного Суда РФ.

К числу, несомненно, положительных черт действующего законодательства необходимо отнести подробное и детальное регулирование оснований досрочного расторжения договора аренды закрепленное в ст. ст. 619, 620 ГК РФ.

 Это становится очевидным, если учитывать, что Основы гражданского законодательства[[16]](#footnote-16) (п.1 ст.86) указывали только на возможность расторжения договора аренды по решению суда "в случаях, предусмотренных законодательными актами", а Основы законодательства об аренде (п.1 ст.13[[17]](#footnote-17)) допускали досрочное расторжение договора аренды по требованию одной из сторон "в случаях нарушения другой стороной условий договора". Таким образом, судьба договора аренды, по существу, ставилась в зависимость от усмотрения суда.

Определенность появилась в связи с введением в действие части первой ГК. Расторжение договора по решению суда стало вероятным лишь при существенном нарушении договора одной из сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законом или договором (ст. 450 ГК РФ). Однако довольно абстрактное понятие "существенное нарушение договора" все же по-прежнему оставляло излишне много места для судебного усмотрения.

Гражданский кодекс называет основания для досрочного расторжения договора по требованию, как арендодателя, так и арендатора. Как правило, указанные основания расторжения договора носят характер расшифровки понятия "существенное нарушение договора" применительно к арендным отношениям. Так, арендодатель может потребовать досрочного расторжения договора, если арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендатор вправе обратиться в суд с иском о досрочном расторжении договора, если арендодатель не предоставляет ему сданное в аренду имущество либо чинит препятствия в пользовании имуществом в соответствии с договором или назначением этого имущества; арендованное имущество имеет препятствующие его использованию недостатки, за которые отвечает арендодатель (ст. 612 ГК РФ); арендодатель не выполняет обязанности по капитальному ремонту сданного в аренду имущества; имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, оказывается в состоянии, непригодном для использования. Договором аренды могут быть предусмотрены и иные основания его досрочного расторжения по требованию одной из сторон.

Однако необходимо учитывать то, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд. Так в судебно-арбитражной практике рассматривалось такое дело[[18]](#footnote-18): «На рассмотрение арбитражного суда передано заявление с просьбой о расторжении договора в связи с существенными нарушениями договора - систематическими неплатежами арендной платы, невыполнением обязательств по ремонту арендованного помещения, заключением договоров субаренды без разрешения арендодателя.

В ходе разбирательства дела в заседании суда ответчик представил доказательства об устранении перечисленных нарушений.

Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации или другими законами.

Как следует из статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, перечисленные нарушения могут служить основанием для постановки вопроса о расторжении договора в судебном порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

Учитывая, что допущенные арендатором нарушения условий договора, явившиеся причиной для обращения в арбитражный суд, в необходимый для этого срок устранены, у арендодателя не было оснований для предъявления такого иска».

Ссылаясь на срочный характер арендных обязательств, одним из самых острых в правовом регулировании договора аренды является вопрос о праве арендатора на возобновление арендных отношений. В соответствии с Основами законодательства об аренде (п. 4 ст. 13) при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или изменении договора по окончании срока аренды он считался продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

Однако с 3 августа 1992 года действовало иное правило: если арендатор продолжал пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор предполагался возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон имела право в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за три месяца. Арендатору, надлежащим образом исполнявшему свои обязанности, при прочих равных условиях было предоставлено преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора аренды (ст.86 Основ[[19]](#footnote-19)).

Данная норма активно применялись в арбитражно-судебной практике в целях защиты прав и законных интересов добросовестных арендаторов, в чем можно убедиться, ознакомившись с некоторыми разъяснениями Высшего Арбитражного Суда РФ.

Так, на одном из совещаний, состоявшихся в Высшем Арбитражном Суде, рассматривался вопрос о подведомственности арбитражному суду споров о понуждении арендодателя возобновить договор аренды с арендатором, добросовестно выполняющим свои обязательства по договору. По итогам совещания было дано следующее разъяснение:

В соответствии с «Основами законодательства об аренде» по истечении срока договора арендатор имеет право на возобновление договора.

В п. 3 ст. 86 Основ 1991 года предусмотрено, что арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока действия договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

Также гражданским кодексом закреплено за арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности, преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (ст. 621 ГК РФ). Однако арендатор может воспользоваться своим правом лишь при условии письменного уведомления арендодателя о желании заключить новый договор аренды до истечения срока прежнего договора. Такое письменное уведомление приобретает решающее значение, когда арендодатель отказывает арендатору в заключении договора на новый срок и вместе с тем подписывает договор аренды с иным лицом. В подобной ситуации арендатор получает право потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору аренды и плюс к этому возмещения убытков, причиненных ему в связи с отказом арендодателя в заключении договора на новый срок. Если же к этому моменту арендатор утратил интерес к возобновлению арендных отношений, он может потребовать от арендодателя только возмещения убытков.[[20]](#footnote-20)

В ситуациях, когда по окончании срока договора аренды арендатор продолжает пользоваться имуществом, а арендодатель против этого не возражает, договор будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно, каждая из сторон может потребовать расторжения такого договора, предупредив контрагента не менее чем за три месяца (ст. 610 ГК РФ).

В случае прекращения договорных отношений, связанных с арендой имущества, независимо от причин такого прекращения арендатор обязан возвратить сданное ему в аренду имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, предусмотренном договором (ст. 622 ГК РФ). Если данная обязанность не будет исполнена арендатором, он должен уплатить арендодателю за все время просрочки возврата имущества арендную плату и, кроме того, возместить ему убытки в части, не покрытой суммой арендных платежей.

Судьба произведенных арендатором улучшений арендованного имущества определяется Гражданским кодексом в зависимости от их характера (ст. 623 ГК РФ). Все отделимые от арендованного имущества улучшения являются собственностью арендатора. Неотделимые улучшения имущества принадлежат арендодателю. Правда, стоимость таких улучшений, произведенных арендатором за счет собственных средств с согласия арендодателя, подлежит возмещению арендатору. Улучшения арендованного имущества, произведенные арендатором за счет амортизационных отчислений от этого имущества, во всех случаях являются собственностью арендодателя.

Особого рассмотрения заслуживает вопрос о выкупе арендованного имущества. Гражданский кодекс устанавливает, что условие о выкупе арендованного имущества по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены может быть предусмотрено не только договором аренды, но и законодательством[[21]](#footnote-21).

Примером выкупа имущества в силу закона могут служить имеющие широкое распространение факты приобретения образованными в ходе приватизации коммерческими организациями в собственность арендуемых ими помещений. Начиная с 1992 года во всех программах приватизации содержались нормы, допускавшие продажу таким юридическим лицам находящихся в государственной или муниципальной собственности нежилых помещений.

Так, в соответствии с п. 5.11 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год[[22]](#footnote-22) товариществам, созданным трудовыми коллективами структурных подразделений, выделившихся из состава арендных предприятий, было предоставлено преимущественное право на заключение долгосрочного договора аренды занимаемых указанными структурными подразделениями нежилых помещений, зданий, строений и на выкуп последних в собственность через год после выкупа арендованного имущества.

Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 года №2284, установлено, что товарищество или акционерное общество, созданное на основе аренды государственного имущества и выкупившее арендованное имущество, имеют исключительное право приобретения в собственность или по их усмотрению право аренды сроком не менее 15 лет зданий, сооружений, нежилых помещений, которыми они фактически владели и пользовались. В настоящее время названные правила выкупа арендованных нежилых помещений действуют в редакции Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента РФ от 22 июля 1994 года №1535[[23]](#footnote-23). Правом на приобретение арендованных нежилых помещений, зданий, сооружений наделены: физические и юридические лица, ставшие собственниками приватизированных государственных и муниципальных предприятий или в результате выкупа государственного или муниципального имущества, ранее сданного в аренду, - акционерные общества открытого типа, образованные путем преобразования государственных и муниципальных предприятий в процессе приватизации, при условии продажи в установленном порядке не менее 75 процентов их акций; граждане и их объединения, осуществляющие предпринимательскую деятельность, если договор аренды был ими заключен по итогам конкурса или аукциона; предприятия (юридические лица), не более 25 процентов уставного капитала которых находится в государственной или муниципальной собственности, если договор аренды был заключен ими на основании конкурса или аукциона объектов нежилого фонда; товарищества и акционерные общества, созданные на основе аренды государственного имущества, выкупившие его и фактически использующие объекты нежилого фонда в процессе своей деятельности.

Во всех приведенных случаях обязательным условием для реализации права на выкуп является наличие договора аренды соответствующих нежилых помещений, зданий и сооружений.

### 1.3. Классификация договоров аренды

Современное Российское законодательство предусматривает следующие виды договора аренды:

1.Договор проката;

2.Договор аренды транспортных средств;

3.Договор аренды зданий и сооружений;

4.Договор финансовой аренды (лизинг);

5.Договор аренды предприятий.

Необходимо сначала кратко проанализировать и рассказать основные нюансы каждого из них, чтобы потом плавно перейти к подробному рассмотрению актуального для данной дипломной работы договора аренды предприятия.

Договор проката

В соответствии с гражданским законодательством договором проката считается договор, на основании которого арендодатель, осуществляющий сдачу имущества в аренду в качестве постоянной предпринимательской деятельности, обязуется предоставить арендатору движимое имущество за плату во временное владение и пользование.

Поскольку договор проката – это одна из разновидностей договора аренды, по отношениям, которые им регулируются, применяются общие правила об аренде, если это не противоречит особым нормам, относящимся к прокату.

Договор проката содержит следующие основные особенности, отличающие его от других договоров аренды:

1. Арендодателем по данному виду договора только коммерческая организация, которая занимается предпринимательской деятельностью по сдаче имущества в аренду;

2. Предметом договора является только движимое имущество, использующееся для потребительских целей;

3. Договор проката относится к публичным договорам;

4. Заключение договора проката происходит на срок не более одного года и только в письменной форме;

5. Арендатор не имеет преимущественных прав на продление и на его возобновление по истечении ранее заключенного договора;

6. Арендатор в любое время может расторгнуть договор, предварительно не менее чем за 10 дней предупредив арендодателя;

7. При передаче имущества арендодатель обязан проверить его состояние и ознакомить арендатора с правилами его эксплуатации;

8. В обязанности арендодателя входит исправление недостатков, обнаруженных при передаче имущества и затрудняющих его использование, на это ему дается десять дней;

9.Плата за аренду осуществляется только в виде денежных платежей в твердой сумме;

10.Арендодатель обязан проводить как капитальный, так и текущий ремонт имущества, сданного в прокат;

11.Арендатор не вправе сдавать имущество, полученное по договору проката в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору проката третьим лицам, предоставлять указанное имущество в безвозмездное пользование, отдавать его в залог и т.д.

Договор аренды транспортных средств

По договору аренды транспортного средства арендодатель обязуется предоставить арендатору транспортное средство во временное владение и пользование.

Наше законодательство предусматривает два вида договора аренды транспортных средств:

1. Аренда транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и технической эксплуатации

2. Аренда транспортного средства без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации

Отличительные черты аренды транспортного средства с предоставлением услуг по управлению и эксплуатации:

* Арендодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт транспортного средства;
* На нем же лежит обязанность в обеспечении нормальной и безопасной эксплуатации транспортного средства в течение срока договора;
* Транспортное средство должно быть обеспечено экипажем, это также входит в обязанности арендодателя;
* Услуги членов экипажа оплачивает арендодатель, а расходы по коммерческой эксплуатации транспортного средства лежат на арендаторе;
* Страховать транспортное средство, а также оплачивать ущерб, связанный с эксплуатацией транспортного средства обязан арендодатель;
* Арендатор отвечает за вред, причиненный транспортному средству, только в случае, если вред наступил по его вине или по вине лиц, за действия которых он несет ответственность.

Отличительные черты аренды транспортных средств без предоставления услуг по управлению и технической эксплуатации:

* + - * На арендаторе лежит обязанность в проведении как капитального, так и текущего ремонта транспортного средства;
			* Арендатором самостоятельно осуществляется управление, а также техническая эксплуатация транспортного средства;
			* Обязанности по страхованию и ответственность за вред, причиненный транспортным средством, лежат на арендаторе.

Особенности аренды транспортных средств:

1. Договор составляется обязательно в письменной форме;

2. Здесь не применяются правила о праве арендатора на заключение нового договора и о продлении арендных отношений на неопределенный срок;

3. Транспортное средство без согласия арендодателя может быть отдано арендатором в субаренду, также есть возможность заключать с третьими лицами договоры перевозки;

Особенности аренды отдельных видов транспортных средств устанавливаются транспортными уставами и их кодексами.

Аренда зданий и сооружений

По договору аренды зданий и сооружений арендодатель обязуется предоставить арендатору здание или сооружение за плату во временное владение и пользование, а арендатор обязуется уплачивать обусловленную договором арендную плату.

Законом ограничивается аренда жилых зданий:

1. Юридические лица могут брать в аренду жилые помещения только для проживания в них граждан;

2. У граждан есть возможность временно владеть и пользоваться жилым помещением только после заключения договора найма жилого помещения.

Для заключения договора аренды арендодатель обязан проинформировать арендатора о возможных правах третьих лиц на сдаваемое в аренду помещение

Форма договора аренды здания или сооружение определяется как простая письменная, составляется единый документ, после чего его подписывают стороны.

Законодательством предусмотрена государственная регистрация, но это только в случае, если договор заключен на срок больше года.

Имущество передается посредством составления и подписания передаточного акта. Если сторона уклоняется от подписания акта, это рассматривается как отказ от исполнения договора, а отказ исполнения влечет соответствующие последствия. Возвращается имущество также посредством составления передаточного акта, последствия уклонения подписания такие же, как и в случае передачи имущества.

Арендатор получает право пользования частью земельного участка, на котором расположен объект аренды.

Арендатор не может производить никаких преобразований, которые могут затронуть несущие конструкции, а также перепланировку объекта аренды без согласия собственника

Договор финансовой аренды

По договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность выбранное арендатором имущество и предоставить ему это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Лизинговая деятельность - вид инвестиционной деятельности.

Лизинговые отношения касаются трех лиц. К ним относятся продавец, арендодатель и арендатор. Они связаны между собой договором купли-продажи и договором лизинга. Договор лизинга предусматривает, что лизингодатель сам выбирает продавца и приобретаемое имущество.

Договор купли-продажи содержит в себе пункт, в котором сказано, что имущество покупается с целью сдачи его в аренду.

Если по вине арендодателя произошла просрочка в передаче имущества, арендатор может потребовать расторжение договора.

Договор лизинга может предусматривать переход имущества в собственность арендатора после окончания срока аренды.

Если продавец имущества ненадлежащим образом исполняет договор купли-продажи, арендатор может быть наделен правами и обязанностями покупателя.

Расторжение договора, правда, происходит с согласия арендодателя.

По данной главе необходимо подвести итог. Установлено, что договор аренды является не только одним из самых древних, но также одним из самых распространенных. В аренду можно сейчас сдавать почти всё, начиная с видеокассет (по договору проката) и кончая предприятиями (по договору аренды предприятия). Действительно, не каждый в состоянии приобрести определенную вещь, не каждый может взять её в кредит, и мало кто может начать свое дело. Большое влияние на платежеспособность граждан оказывает и мировой финансовый кризис, из-за которого люди стали более экономными. Договор аренды, в свою очередь, выгоден тем, что не заставляет приобретать что-либо в постоянное пользование. Он позволяет арендатору получить возможность временно пользоваться и распоряжаться вещью за символическую, по сравнению с ее рыночной стоимостью, платой. Так же аренда выгодна и для арендодателя, поскольку сдавая в аренду вещь, он сможет заработать деньги за счет вносимой арендатором арендной платы. Особенно это актуально, когда вещь временно не востребована, но при этом не хочется оставлять ее без дела. Из этого следует, что институт аренды в силу своей выгодности для обеих сторон арендных отношений в скором времени в некоторых отраслях может выйти на лидирующую позицию.

# Глава 2. Общие сведения о договоре аренды предприятия

### 2.1 Природа предприятия как объекта гражданских прав

Термин "предприятие" в современном русском языке имеет несколько значений. Во-первых, это какие-либо действия, предпринимаемые лицом для достижения определенной цели. Цель эта - получить ожидаемый результат. Во-вторых, предприятием признают основанную одним или несколькими лицами организацию совместного труда. Это пояснение термина "предприятие" происходит из общепринятых названий заводов, фабрик, иных коммерческих структур, которые задействованы в производственной сфере. В смысл и содержание категории "предприятие" вложено предпринимательское начало. В этом смысле предприятие определяется как довольно широкое и неопределенное понятие, в состав которого входят не только правовые, но и экономические, технологические, социальные элементы.

Следовательно, в настоящее время правовое значение понятия "предприятие" остается несколько обобщающим, и законодатель применяет его для обозначения существенно различающихся юридических категорий. К первой категории можно отнести коммерческие организации вообще. В некоторых правовых актах предприятия ставят в одной плоскости с юридическими лицами различных организационно-правовых форм, создаваемыми для получения прибыли. В данном случае термин "предприятие" употребляется как общее название коммерческих организаций, например совместных предприятий, малых предприятий и т.д.

Ко второй категории мы можем отнести отдельные категории юридических лиц, которые являются субъектами права, организационно-правовые формы коммерческих организаций, предусмотренные ГК РФ: государственные и муниципальные предприятия. В данном случае термин "предприятие" отражает и содержание (коммерческая организация, создаваемая для получения прибыли), и форму (включение в официальное наименование организации ее сущностного принципа).

В-третьих, предприятие рассматривается законодательством в качестве объекта гражданских прав, то есть имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности.

Следует заметить, что смешение понятий "предприятие" как бизнеса, участника гражданского оборота или объекта права характерно и для зарубежных стран [[24]](#footnote-24). Как справедливо заметил Х. Брокс, в разных отраслях права термин "предприятие" применяется по-разному и в зависимости от целей имеет разное содержание. Определенный интерес в этой связи вызывает Торговый кодекс Италии 1882 г., который содержит своеобразный синтез понимания предприятия как деятельности и необходимого для ее осуществления материального компонента. Оперируя понятиями "impresa" (дело, бизнес, предпринимательская деятельность) и "azienda" (имущественный комплекс), Кодекс не делал между ними текстуального различия, объясняя это тем, что предпринимательское дело (impresa) - это комплексная реальность, находящаяся в движении: сущность и истинная природа ее проявляются именно в этой комплексности и в этом движении и, таким образом, в координируемом и продолжительном взаимодействии человеческих усилий (труда), направленных на вещи, и самих вещей (природы, капитала).

И поэтому невозможно, казалось бы, разъединить организованную деятельность (impresa) от результата таковой - имущественного комплекса (azienda). Ныне действующий Гражданский кодекс Италии 1942 г. проводит четкое различие в терминологии при употреблении понятий impresa и azienda. Согласно ст. 2555 ГК Италии предприятие как объект прав (azienda) представляет собой имущественный комплекс, используемый предпринимателем для осуществления предпринимательской деятельности (impresa). При этом ключевым в понятии предприятия как имущественного комплекса является организация вне зависимости от прав на вещи и иное имущество, составляющее его. Предприниматель же является субъектом прав и субъектом организационной деятельности, а предприятие как имущественный комплекс является объектом прав.

Возвращаясь к российской доктрине, необходимо заметить, что в современной юридической литературе можно встретить взгляд на предприятие как субъект гражданских прав и обязанностей. Таким образом, гражданское законодательство России пошло по пути разграничения понятий "предприятие" и "юридическое лицо", хотя и провело его недостаточно последовательно. С одной стороны, смешение данных понятий вполне закономерно, поскольку предприятие в качестве имущественного комплекса - это необходимая составляющая, экономическая база деятельности юридического лица, и, собственно, коммерческие юридические лица создаются с целью эксплуатации соответствующего имущественного комплекса, связь между юридическим лицом и предприятием в ряде случаев неразрывна. С другой стороны, отождествление объекта и субъекта гражданского оборота вряд ли допустимо. Как отмечал В.А. Дозорцев, "по своей сути предприятие - это не юридическая, а производственная (или производственно-технологическая) категория... Объектная суть предприятия, по ряду причин забытая на каком-то этапе, в настоящее время совершенно четко зафиксирована в ст. 132 ГК РФ, и признание предприятия видом субъекта права создает лишь путаницу".

Таким образом, использование термина "предприятие" в целях обозначения юридического лица воспринимается в данном случае как несоответствие терминологии закона понятийному аппарату, использованному законодателем при конструировании норм ГК РФ.

Понятие предприятия как объекта гражданских прав впервые было закреплено в ст. 132 ГК РФ, в соответствии с которой предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Понятно, что количество имущества, необходимое для организации и функционирования имущественного комплекса, определяется индивидуально для каждого предприятия. В связи с этим состав предприятий может быть различным: включать или не включать в себя элементы, предусмотренные п. 2 ст. 132 ГК РФ, а именно земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Таким образом, предприятие является юридически сложной конструкцией, включающей в себя различные по своей правовой природе объекты гражданских прав, и представляет собой своеобразную "совокупность" не только зданий и сооружений, но и определенных прав и обязанностей, в том числе неимущественного характера. Как фактически, так и юридически оно представляет собой совокупность вещей, прав и обязанностей, которая в некоторых случаях может быть разделена на отдельные составные части. Однако при этом предприятие предусматривает собой не "случайный набор отдельных видов имущества, а определенную, находящуюся в системе совокупность имущества, которое используется по общему назначению". Таким образом, предприятие рассматривается как единое целое. Признавая предприятие единым целым, закон тем самым признает его неделимость, хотя по своей природе элементы, входящие в его состав, могут представлять собой самостоятельные объекты прав.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 132 Гражданского кодекса РФ предприятие в целом как имущественный комплекс относится к недвижимому имуществу. Несмотря на то, что ГК РФ определил, что предприятие как объект гражданских прав признается недвижимостью, среди юристов до сих пор идет спор о том, всегда ли предприятие подлежит отнесению к недвижимому имуществу и что служит основанием для этого. Законодатели многих стран, принимая решения об отнесении соответствующего имущества к недвижимости, особенно если речь идет о вещах, движимых по природе, или иных, не подпадающих под общее определение недвижимости, руководствуются соображением об особой ценности имущества, его высокой стоимости и необходимости фиксации прав на него в специальных государственных реестрах в целях защиты прав собственника имущества и остальных участников гражданского оборота. Поскольку отчуждение предприятия в целом имеет своей целью передачу бизнеса "на ходу", то есть шансов на дальнейшее извлечение прибыли с использованием передаваемого имущества и имущественных прав, в том числе достигнутой репутации, наработанной клиентурой, и деловых связей, предполагается, что стоимость такого объекта будет несоизмеримо высокой. Такую позицию занимает, в частности, О.М. Козырь[[25]](#footnote-25). Однако подобный критерий нельзя признать универсальным, поскольку в этом случае законодателю необходимо будет определять размер "высокой стоимости" - ведь для каждого предприятия она своя. Отнесение предприятия к недвижимому имуществу объясняется необходимостью наличия в составе предприятия объектов недвижимости. Это значит, что в состав любого предприятия обязательно должны входить здания либо сооружения, то есть все то, что позволяет ограничить предприятие территориально. Посредством этой недвижимости становится возможным выделить движимое имущество, относящееся к предприятию. Отсутствие же ее не способно придать совокупности вещей статус предприятия. Причем следует заметить, что особое значение в этой связи имеет тот факт, что подобная недвижимость, объединяющая разное имущество в предприятие, должна принадлежать владельцу предприятия только на праве собственности, за исключением, пожалуй, земельных участков. Например, если предприниматель арендует здание, на территории которого открывает риелторскую контору, вряд ли следует говорить о том, что возникло новое предприятие. Ведь собственник такого "имущественного комплекса" не станет регистрировать его в Едином государственном реестре прав на недвижимость в качестве нового объекта права хотя бы потому, что собственником помещения является не собственник предприятия, а арендодатель. Подобный собственник будет зарегистрирован только в качестве юридического лица, а как юридический объект "предприятие" не возникнет. Таким образом, государственной регистрации подлежит предприятие как объект права лишь при наличии в его составе объектов недвижимости. Следует заметить, что как таковой конструктивной связи конкретного объекта недвижимости с предприятием в целом может и не существовать (любое здание может самостоятельно функционировать как вещь сообразно своему назначению и при этом выступать самостоятельным объектом гражданских прав). В этом случае одна недвижимая вещь становится частью другой недвижимой вещи, связь между которыми имеет свои особенности. Но, будучи включенным в состав предприятия как имущественного комплекса, такой объект выступает, как составная часть предприятия в силу юридического закрепления и связан с предприятием общей целью. Наличие в составе предприятия объектов недвижимости, впрочем, не дает оснований считать предприятие в целом недвижимостью, как видит его сущность законодатель. Предприятие - это особый объект прав, который подлежит государственной регистрации в силу закона.

Следующее, на что хотелось бы обратить внимание, то, что в настоящее время сформировались две позиции относительно того, как влияет процесс функционирования на способность предприятия выступать объектом гражданских правоотношений. Сторонники одной теории утверждают, что для признания предприятия объектом правоотношений безразлично - эксплуатируется ли предприятие или нет в определенный момент времени. Главное, чтобы совокупность имущества, образующая состав предприятия, была потенциально и реально предназначена, и на это указывает п. 2 ст. 132 ГК РФ, для целей осуществления на ее базе предпринимательской деятельности.

Сторонники противоположного подхода признания только действующего предприятия в качестве объекта гражданских прав утверждают, что именно деятельность предприятия - тот существенный признак, который позволяет отличить предприятие от иных имущественных комплексов. Так, А. Грибанов выразил мнение, что объектом прав служат не сами входящие в предприятие элементы, а деятельность, осуществляемая с помощью последних.

В. В. Витрянский высказывает аналогичную мысль, что под предприятием следует понимать действующий имущественный комплекс ("на ходу"), факт использования в предпринимательской деятельности собственника соответствующего имущества, которое по своему характеру позволяет выделить из всех обязательств собственника те обязательства, которые связаны исключительно с деятельностью самого имущественного комплекса и поэтому входят в его состав[[26]](#footnote-26). Таким образом, имущественный комплекс остается только имуществом, если он не задействован в экономическом обороте. Предприятием же может выступать лишь эксплуатируемый, работающий имущественный комплекс ("на ходу"), приносящий доход своему владельцу.

В юридической литературе было высказано мнение, что наряду с предприятием в законодательстве должно быть предусмотрено специальное регулирование такого объекта гражданских прав, как технологический имущественный комплекс[[27]](#footnote-27).

Целесообразность подобного изменения законодательства объясняется авторами тем, что, к примеру, построив завод на земельном участке, его владелец, по смыслу действующего законодательства, должен зарегистрировать каждую постройку (цеха, склады, гаражи), технологически образующую завод, а затем при продаже завода оформить отчуждение не только этого участка, но и каждую постройку на нем.

Ф. Богатырев предлагает в этой связи признавать единственным объектом недвижимости земельный участок. В случае отчуждения предприятия его владелец должен будет произвести отчуждение только земельного участка, а все, что на земельном участке, последует за ним. При продаже одной из построек, входящих в состав завода, его владелец произведет отчуждение земельного участка под ней (предварительно зарегистрировав эту часть земли в качестве самостоятельного объекта недвижимости).

По мнению В.В. Витрянского, подобное выделение технологических имущественных комплексов способствовало бы упрощению имущественного оборота объектов недвижимости, входящих в его состав[[28]](#footnote-28).

Однако подобные действия, на наш взгляд, ничуть не упрощают систему регистрации прав на предприятие и сделок с ним. К тому же проблемы регистрации характерны не только для технологических, но и для иных имущественных комплексов. Вероятно, необходимо менять всю систему регистрации прав на предприятие, что позволило бы упростить данную процедуру путем установления единых правил регистрации всех предприятий как имущественных комплексов. Но для этого нет нужды вводить в гражданское законодательство новое понятие "технологический имущественный комплекс", иначе в скором будущем появятся предложения выделять торговые предприятия, предприятия в сфере обслуживания и т.д. в качестве самостоятельных объектов прав.

Технологические комплексы - это всего лишь разновидность предприятий, занятых в производственной сфере, представляющих собой не только имущественный комплекс "на ходу", но "технологически единое целое, замкнутый производственный цикл".

С учетом вышеизложенного предприятие как объект права следует охарактеризовать как единый функционирующий имущественный комплекс, в состав которого входят движимые и недвижимые вещи, принадлежащие его владельцу на праве собственности, и приносящий прибыль в результате его эксплуатации.

### 2.2. Понятие и существенные условия договора аренды предприятия

 В соответствии с гражданским законодательством (ст. 656) 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 права требования и перевести на 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.

Полученные арендодателем права на возможность осуществления соответствующей деятельности передаче арендатору не подлежат, если иное не установлено законодательством. Включение в состав передаваемого по договору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него такого разрешения (лицензии), не освобождает арендодателя от соответствующих обязательств перед кредиторами.

Арендодатель обязан до передачи арендатору предприятия письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия о передаче этого предприятия в аренду.

В случае если кредитор, получивший уведомление о передаче предприятия в аренду письменно не сообщил о согласии на перевод долга, у него есть возможность в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать досрочно исполнить или прекратить обязательство с возмещением причиненных этим убытков.

Если кредитор не был уведомлен о передаче предприятия в аренду, то он вправе предъявить иск об удовлетворении требований досрочно исполнить или прекратить обязательство в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

В последствии, после передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по долгам предприятия, перенесенным на арендатора без согласия кредитора

В соответствии с ч.1 ст.658 ГК РФ договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Передача предприятия арендатору происходит посредством передаточного акта.

Арендодатель сам и за свой счет подготавливает предприятие к передаче, сам составляет и представляет на подписание передаточный акт, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия.

Арендатор может без согласия арендодателя распоряжаться материальными ценностями, которые входят в состав предприятия. Он вправе их продавать, обменивать, отдавать в субаренду или временное пользование. Также арендатор вправе внести изменения в состав арендованного имущественного комплекса, провести любые изменения, увеличивающие его стоимость. Но всё это только в случае если иное не предусмотрено в договоре аренды предприятия. Указанный порядок не применим в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

За арендатором предприятия закрепляется обязанность в течение всего срока аренды поддерживать предприятие и входящее в его состав имущество в исправном состоянии, в том числе осуществлять его текущий и капитальный ремонт

Арендатор предприятия вправе требовать возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором аренды предприятия[[29]](#footnote-29).

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

Правила Гражданского Кодекса 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 к договору аренды предприятия, если такие последствия не существенно нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам.

При прекращении договора аренды предприятия арендованный имущественный комплекс должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных  [656](http://arbitr.park.ru/public/default.asp?no=10064072#656), [657](http://arbitr.park.ru/public/default.asp?no=10064072#657) и [659](http://arbitr.park.ru/public/default.asp?no=10064072#659) Гражданского Кодекса РФ. Подготовка предприятия к передаче арендодателю, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является в этом случае обязанностью арендатора и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Рассмотрим применение вышеизложенных теоретических законодательных положений на практике.

Индивидуальный предприниматель взял в аренду предприятие как имущественный комплекс. В соответствии со статьей 658 ГК РФ договор аренды предприятия подлежит обязательной государственной регистрации в органах юстиции. До вступления в действие Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» от 30 июля 1997 г,[[30]](#footnote-30). какой конкретно орган (отдел, комитет администрации города) должен зарегистрировать договор аренды предприятия? Обязательна ли регистрация до вступления в действие вышеуказанного закона? Распространяется ли распоряжение Правительства РФ No. 96-РЗ от 22 декабря 1993 г. (раздел 111, п. 15) на договор аренды, купли-продажи, мены?

Действительно, п. 2 ст. 658 ГК РФ предусматривает необходимость государственной регистрации договора аренды предприятия. Более того, такой договор считается заключенным только с момента регистрации. В соответствии с п. 1 ст. 164 ГК РФ сделки с недвижимым имуществом подлежат регистрации в случаях и порядке, указанных в кодексе и в законе о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Если кодекс специально не оговаривает иное, то имеется в виду соответствующий федеральный закон.

Согласно абзацу 2 ст. 6 ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» от 26 января 1996 г. No. 15-ФЗ впредь до введения в действие федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним применяется действующий порядок регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Как видим, договор аренды предприятия выделяется в отдельный вид аренды главным образом по признаку специфического объекта: особого имущества («предприятие на ходу»), передаваемого в аренду. Однако при безусловном определяющем значении данного критерия нельзя забывать и об объекте второго рода — действиях обязанной стороны, составляющих вместе с первым объектом (само предприятие, передаваемое в аренду) предметобязательства, вытекающего из договора аренды предприятия. Действия арендодателя по договору аренды заключаются не только в передаче арендатору арендованного имущества, как это имеет место при всякой аренде, он должен также уступить арендатору права требования и перевести на последнего долги, связанные с деятельностью этого предприятия. Кроме того, на арендодателе лежит обязанность по подготовке предприятия к передаче его в аренду, исполнение которой предполагает совершение последним целого ряда действий, не характерных для других видов договора аренды: инвентаризация имущества предприятия, составление проекта пе­редаточного акта и т.п. и, напротив, в части обеспечения условий для использования арендованного имущества по его назначению (включая проведение его капитального ремонта) круг действий, осуществление которых по общим правилам об аренде возлагается на арендодателя, сокращается за счет возложения обязанности по совершению указанных действий на арендатора [[31]](#footnote-31). Поэтому применительно к договору аренды предприятия как отдельному виду аренды правильнее говорить не только о специфике объекта аренды, а в целом об особенностях его предмета, что и служит в данном случае критерием для выделения аренды предприятия в отельный вид договора аренды.

Итак, договор аренды предприятия является отдельным видом договора аренды. Особенность правового регулирования договора аренды предприятия состоит в том, что к отношениям, регулируемым указанным договором, подлежат субсидиарному применению правила, регламентирующие договор аренды зданий сооружений, и лишь при отсутствии таковых – общие положения об аренде имущества (п.2 ст.650 ГК).

Данный прием законодательной техники, позволяющий избежать включения в пар. 5 гл. 34 (аренда предприятия) норм, дублирующих правила, содержащиеся в пар. 4 гл. 34 ГК (аренда зданий сооружений), не превращает договор аренды предприятия в разновидность договора аренды зданий и сооружений, тем более что законодатель предельно четко выразил свою волю, назвав договор аренды предприятия среди отдельных видов договора аренды наряду с договором аренды зданий и сооружений (ст.625 ГК).

Как отмечалось, квалифицирующим (видообразующим) признаком, позволяющим выделять договор аренды предприятия в отдельный вид договора аренды имущества, является специфика предмета договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора, два рода объектов:

во-первых, передаваемое в аренду предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности;

во-вторых, действия арендодателя по передачи предприятия во владение и пользование арендатора, а также действия последнего по его принятию, надлежащему пользованию арендным имуществом, внесению арендной платы и возврату арендованного имущественного комплекса арендодателю по окончанию срока аренды.

Естественно, в отношении указанных объектов, составляющих предмет договора аренды предприятия, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие). Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон, связанные с его арендой.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав, что нашло свое отражение в ГК РФ (ст.132). Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права.

Несмотря на то, что предприятие как имущественный комплекс признается законодательством недвижимостью, оно представляет собой совершенно особый объект гражданских прав.

Данное обстоятельство ранее уже отмечалось в юридической литературе[[32]](#footnote-32).

Правовой режим предприятия как особого объекта гражданских прав просматривается только в нормах, регулирующих договор аренды предприятия. Специальные правила установленные в ГК и в отношении некоторых других видов договоров, объектом которых является предприятие как имущественный комплекс: продажи (ст. 559-556),доверительного управления (пп. 1, 3 ст. 1013) особые положения, регулирующие сделки с предприятием, содержатся также в федеральных законах: «О несостоятельности (банкротстве) от 25.02.1999 (ст. 86)[[33]](#footnote-33); «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. (ст. 69-73)[[34]](#footnote-34).

Необходимо еще раз подчеркнуть, что действующее законодательство, и, прежде всего ГК РФ (ст.112) рассматривает предприятие (единый имущественный комплекс) только как объект гражданских прав, а не в качестве их субъекта*.* Дело в том, что ранее российское законодательство оперировало понятием «предприятие», имея в виду именно субъекта (юридическое лицо) гражданских прав и участника имущественного оборота.[[35]](#footnote-35) Именно в таком качестве (субъекта гражданских прав) предприятие нередко становилось предметом различных сделок, включая и договор продажи предприятия. В частности, Закон РСФСР «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР - от 21 июля 1991 г. предусматривал такой способ приватизации, как продажу государственных и муниципальных предприятий по конкурсу и на аукционе. Указ Президента РФ от 2 июня 1994 г. № 1114 «О продаже государственных предприятий- должников» (т.е. субъектов обязательств, юридических лиц) допускал продажу по конкурсу неплатежеспособных государственных предприятии.

Как правильно отмечает В.А. Дозорцев, по своей сути предприятиеэто не юридическая, а производственная (или производственно-технологическая) категория. Традиционно предприятие представляет собой объект, а не субъектправа, оно принадлежит на праве собственности какому-то юридическому лицу, например, акционерному обществу (одному акционерному обществу может принадлежать и несколько предприятий), смещение этих двух аспектов очень опасно практически. Объектная суть предприятия, по ряду причин забытая на каком-то этапе, в настоящее время совершенно четко зафиксирована в законе (ст. 132 ГК РФ), и признание предприятия видом субъект права создает лишь путаницу».

Итак, объектом договора аренды предприятия является предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые арендодатель не вправе передавать другим лицам. В этом смысле необходимо выделить две категории прав арендодателя (собственника предприятия), в отношении которых в ГК предусмотре­вши противоположных правила (п.п. 1, 2 ст. 656). К первой категории относятся права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации арендодателя и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права наиспользование таких средств индивидуализации. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, эти права переходят к арендатору. Вторую категорию составляют права, полученные арендодателем на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Указанные права не подлежат передаче арендатору. Причем включение в состав передаваемого арендатору предприятия обязательств, исполнение которых арендатором невозможно при отсутствии у него разрешения (лицензий), не освобождает арендодателя от исполнения этих обязательств перед кредиторами и, следовательно, от ответственности за их неисполнение.

В договоре аренды предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость передаваемого в аренду предприятия, которые определяются на основе полной его инвентаризации.

Положения ГК, предусматривающие возмож­ность передачи в аренду предприятия в целом как имущественного комплекса, не являются новыми для российского законодательства. Из ранее действовавших законодательных актов нормы об аренде (найме) предприятий включал в себя ГК 1922 г., который содержал целый ряд специальных (по отношению к общим положениям об имущественном найме) правил, призванных регламентировать особенности, связанные именно с наймом предприятий. Речь идет, в частности, об особых требованиях к форме такого договора: договоры о найме государственных и коммунальных предприятий, за исключением случаев, когда в качестве нанимателей выступали государственные органы или кооперативные организации, под страхом их недействительности должны были нотариально удостоверяться. К таким договорам следовало присоединять опись сдаваемого в составе соответству­ющего предприятия имущества (ст. 153 ГК 1922 г.).

Максимальный срок найма государственными органами и кооперативными организациями госу­дарственных или коммунальных предприятий увеличивался по сравнению с договорами найма иного имущества с двенадцати до двадцати четырех лет; по истечении этого срока указанные категории нанимателей, при исправном выполнении условий договора, имели преимущественное право на возобновление договора на новый срок (ст. 154 ГК 1922 г.). Наниматель национализированного или муниципализированного промышленного предприятия обязывался вести производство в размерах не ниже установленного договором минимума. Указание минимума выработки и срока, в течение которого наниматель был обязан его достигнуть, должно было включаться в договор под страхом его недействительности (ст. 162 ГК 1922г.). Все улучшения, произведенные арендатором национализированного или муниципализированного предприятия, по истечении срока найма безвоз­мездно переходили к государству или местному совету по принадлежности. Исключение составляли лишь случаи, когда и роли арендаторов выступали кооперативные организации (ст. 179 ГК 1922 г.).

ГК 1964 г. не включал каких-либо норм о договоре найма предприятия как имущественного комплекса, да и само предприятие не рассматривалось в качестве объекта каких-либо сделок. Субъекты хозяйствования (так называемые социалистические организации) имели право сдавать внаем лишь временно неиспользуемые здания, сооружения, производственные и иные помещения, оборудование и транспортные средства (т.е. отдельные виды имущества, входящего и состав предприятия).

В период «перестройки», как уже отмечалось, законодательство об арендных отношениях, действовавшее до принятия нового Гражданского ко­декса Российской Федерации, допускало сдачу в аренду предприятий (в целом) только в отношении организаций арендаторов, образованных трудовыми коллективами государственных предприятий или их структурных подразделений. После подписания договора аренды организация арендаторов принимала в установленном порядке от арендодателя (министерства, ведомства, объединения) имущество государственного предприятия и приобретала статус арендного предприятия (ст. 16 Основ законодательства об аренде).

Заслуга нового Гражданского кодекса Российской Федерации состоит в том, что он впервые в истории отечественного законодательства выделил договор аренды предприятия в отдельный вид договора аренды имущества и предусмотрел комплекс специальных правил, в полной мере учитывающих специфику правоотношений, связанных с арендой предприятия как единого имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

### 2.3. Заключение договора аренды предприятия и его государственная регистрация

Договор аренды предприятия считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора, с момента его государственной регистрации.

Существенная особенность порядка заключения договора аренды предприятия, отличающая его от других видов договора аренды имущества, состоит в том, что арендодатель должен совершить определенные действия, являющиеся необходимыми для последующего заключения договора аренды предприятия. ГК (§ 5 гл. 34) не включает правил об обязательном удостоверении состава предприятия, как это имеет место при продаже предприятия (п. 2 ст. 561 ГК), когда стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмотреть: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требования. Указанные документы служат обязательным приложением к договору продажи предприятия.

Вместе с тем применительно к аренде предприятия в ГК содержатся положения, обязывающие арендодателя предоставить во владение и пользование арендатора не только основные средства предприятия, но и передать последнему в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, а также имущественные права, связанные с предприятием. Выполнение данной обязанности арендодателем возможно только при условии полной инвентаризации предприятия.

Кроме того, при передаче предприятия в аренду на арендатора переводятся долги, относящиеся к предприятию, что предполагает составление арендодателем (в качестве приложения к договору) полного перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав арендуемого предприятия. Невозможно передать предприятие в аренду и без бухгалтерского баланса.

Другое дело, что, в отличие от договора продажи предприятия, требования к форме договора аренды предприятия не включают требование о наличии в качестве обязательных приложений к договору соответствующих документов, удостоверяющих состав и стоимость имущества предприятия, передаваемого в аренду. В то же время невозможно представить, как стороны могут согласовать существенное условие договора аренды предприятия о предмете договора при отсутствии указанных документов.

Формально же все требования к форме договора состоят лишь в том, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Соблюдение этих требований исключает возможность заключения договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, а вместе с этим и действие соответствующей нормы из числа общих положений о заключении гражданско-правовых договоров (п. 2 ст. 434 ГК). В то же время законодатель ужесточает последствия несоблюдения формы договора аренды предприятия. Как известно, по общему правилу несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (п. 1 ст. 162 ГК). В данном же случае несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность (п. 3 ст. 658 ГК).

Помимо условия о предмете договора к существенным условиям договора аренды предприятия относятся условия о размере арендной платы и о сроке аренды предприятия. По вопросу о размере арендной платы стороны должны руководствоваться нормами, регулирующими размер арендной платы по договору аренды здания или сооружения (ст. 654 ГК). Следовательно, текст договора аренды предприятия в обязательном порядке должен включать условие о размере арендной платы под страхом признания договора незаключенным. Правила определения цены товаров, работ, услуг, установленные на случай отсутствия соответствующего условия в гражданско-правовом договоре (п. 3 ст. 424 ГК), не подлежат применению к отношениям сторон, связанным с арендой предприятий.

Что касается условия договора о сроке аренды предприятия, то какие-либо специальные правила на этот счет отсутствуют как в числе положений, регулирующих аренду предприятий (§ 5 гл. 34 ГК), так и среди норм, регламентирующих аренду зданий и сооружений (§ 4 гл. 34 ГК). В связи с этим условие о сроке аренды должно определяться сторонами при заключении договора аренды предприятия. Однако отсутствие в договоре условия о сроке аренды предприятия не влечет признания его незаключенным, поскольку в силу п. 2 ст. 610 ГК в этом случае договор аренды предприятия признается заключенным на неопределенный срок.

С точки зрения целесообразности заключения договора аренды предприятия без указания срока его действия необходимо обратить внимание на возможные последствия признания такого договора заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Принимая во внимание трудоемкость заключения договора аренды предприятия, а также объем расходов, требуемых для исполнения указанного договора, представляется, что такая перспектива вряд ли устроит как арендатора, так и арендодателя.

Характерная особенность договора аренды предприятия, выделяющая его в самостоятельный вид договора аренды и отличающая его от других видов аренды, в том числе от договора аренды зданий и сооружений, заключается в том, что передача предприятия в аренду во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой арендатору прав требований арендодателя, а с другой

- переводом на него долгов арендодателя, связанных с деятельностью передаваемого в аренду предприятия[[36]](#footnote-36).

В ГК (§ 5 гл. 34) отсутствуют какие-либо специальные правила, которые бы регулировали порядок и условия уступки арендодателем прав требований арендатору по договорам и иным обязательствам, связанным с деятельностью предприятия. Права требования, подлежащие передаче арендатору вместе с предприятием, должны определяться в договоре аренды предприятия, их уступка арендатору осуществляется по общим правилам о цессии (ст. 382-386, 388-390 ГК).

Перевод долга требует во всех случаях согласия кредитора (п.1 ст. 391 ГК). Принимая во внимание, что у собственника (арендодателя) среднего или крупного предприятия могут быть сотни и тысячи кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью этого предприятия, необходимость получения от каждого из кредиторов письменного согласия на перевод долга явилась бы непреодолимым препятствием для передачи указанного предприятия в аренду. Поэтому законодатель предусмотрел на этот счет специальные правила об уведомлении кредиторов об аренде предприятия и наделил последних определенными правами, что в юридической литературе обоснованно рассматривается как особая форма истребования согласия кредиторов на перевод долга [[37]](#footnote-37).

В ГК РФ предусмотрены положения, определяющие особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на перевод долга по обязательствам, связанным с передаваемым в аренду предприятием, а также последствия нарушения этого порядка (ст. 657).

Обязанностью арендодателя по договору аренды предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи арендатору этого предприятия. Объем прав кредиторов и последствия реализации ими своих прав для сторон поставлены в прямую зависимость от исполнения арендодателем обязанности по уведомлению кредиторов об аренде предприятия.

Кредиторам, как получившим уведомление о продаже предприятия, но не давшим согласие на перевод долга, так и не получившим такого уведомления, предоставлено право потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения арендодателем причиненных этим убытков. Разница между ними состоит в том, что кредитор, получивший уведомление, может воспользоваться своими правами в течение трех месяцев со дня получения уведомления об аренде предприятия, а кредитор, не получивший такого уведомления, - в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду.

Кроме того, по долгам, включенным в состав данного предприятия, которые были переданы арендатору без согласия кредиторов на перевод этих долгов, арендодатель и арендатор после передачи Предприятия последнему несут солидарную ответственность.

Договор аренды предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 658 ГК). С заявлением в регистрирующие органы о государственной регистрации договора аренды предприятия могут обратиться как арендодатель, так и арендатор (п. 1 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г.).

Как и в случае с арендой зданий и сооружений, государственной регистрации подлежит сам договор аренды предприятия, а не некое право аренды[[38]](#footnote-38).

Если исходить из того, что государственной регистрации подлежит не договор аренды, а принадлежащее арендатору право аренды соответствующего предприятия, мы столкнемся с необходимостью применения к указанным правоотношениям нормы, содержащейся в п. 2 ст. 22 Закона о государственной регистрации. Согласно данной норме зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месте нахождения объекта. Учитывая, что в составе предприятия может находиться множество земельных участков, зданий, сооружений и иных объектов недвижимого имущества, выполнение данного правила может оказаться чрезвычайно обременительным для арендатора.

С точки зрения технической государственная регистрация договора аренды предприятия как имущественного комплекса осуществляется соответствующим учреждением юстиции (регистрирующим органом) в месте регистрации арендодателя (собственника предприятия) как юридического лица. Проведение государственной регистрации договора аренды предприятия удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале договора (п. 77 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[39]](#footnote-39)). Одновременно в III Единый государственный реестр вносится запись об обременении права собственности или иного вещного права арендодателя на переданное в аренду предприятие договором аренды (п. 44 Правил), а арендатору выдается свидетельство о государственной регистрации аренды предприятия.

По окончании срока аренды предприятия либо прекращении обязательств, вытекающих из договора, по иным основаниям запись в Едином государственном реестре об обременении права собственности либо иного вещного права арендодателя на предприятие погашается специальным штампом погашения регистрационной записи, в котором должны быть проставлены дата регистрации прекращения соответствующего обременения и имя регистратора, заверенные его подписью (п. 62 Правил).

* 1. Перечень документов, представляемых для регистрации договора (права) аренды[[40]](#footnote-40):

1. Заявление о регистрации договора (права) аренды (от имени арендатора и/или от имени арендодателя).

2. Платежный документ, подтверждающий внесение платы за регистрацию.

3. Доверенность представителей юридических лиц на совершение действий по регистрации сделки, получение экземпляров договора.

Документы арендодателя

4. Свидетельство АОЦРП о государственной регистрации права собственности, на передаваемое в аренду недвижимое имущество.

5. Один из документов, подтверждающих полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица:

• выписка из протокола общего собрания учредителей (акционеров) об избрании органа юридического лица (генерального директора, председателя совета директоров).

• приказ собственника о назначении директора (заключении контракта),

• договор доверительного управления имуществом.

6. В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица дополнительно:

• доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица.

Документы арендатора

7. Для физического лица - документ, удостоверяющий личность.

8. Для юридического лица - свидетельство о регистрации юридического лица, учредительные документы юридического лица со всеми изменениями, дополнениями

9. Справка о Присвоении кодов статистики юридическому лицу.

10. Один из документов, подтверждающих полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица (см. п. 5)

11. В случае подписания договора лицом, не являющимся руководителем юридического лица, дополнительно (см. п. 6)

Документы на объект аренды

12. При сдаче в аренду здания, сооружения, помещения в них или части помещений, к договору аренды прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

13. Для аренды предприятия: перечни и описание зданий с приложением технических паспортов сооружений, земельных участков, оборудования и других основных средств, запасов сырья, топлива, материалов и иных оборотных средств, прав пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иных имущественных прав арендодателя, связанных с предприятием, прав на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и других исключительных прав, перечни уступленных прав требования и переведенных долгов.

Документы, указанные ниже в п. 5 - 6, 8-13 представляются в подлиннике с приложением копий (нотариально засвидетельствованных или заверенных органом, выдавшим документ).

Договор

15. Подлежащие государственной регистрации экземпляры договора аренды, сброшюрованные и подписанные сторонами, со всеми действующими дополнениями, изменениями и согласованиями, и одна копия. Все последующие дополнения и изменения зарегистрированного договора также подлежат государственной регистрации.

# Глава 3. Содержание договора аренды предприятия

### 3.1. Права и обязанности арендодателя

ГК РФ (ст. 606-624; 656-664[[41]](#footnote-41)) содержит в себе основные права и обязанности арендодателя.

В обязанности арендодателя входит:

1. Производить капитальный ремонт передаваемой вещи (если иное не предусмотрено в договоре);
2. Предупредить арендатора о правах третьих лиц.

К правам арендодателя относятся:

1. Требование уплаты аренды;
2. Требование 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;
3. Требование расторжения договора, если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с его назначением или условиями до говора, ухудшает состояние имущества, более двух раз подряд не вносит арендную плату.

### 3.2. Права и обязанности арендатора

Обязанности арендатора:

1. Использовать имущество в соответствии с договором и назначением;
2. Своевременно вносить арендную плату;
3. Производить текущий ремонт;
4. Нести иные расходы по содержанию имущества;
5. Возвратить имущество в состоянии, определенном условиями договора, или в состоянии нормального износа.

Права арендатора:

1. истребовать сданное внаем имущество и возмещение убытков, причиненных несвоевременностью предоставления имущества;
2. Требовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных неисполнением договора;
3. 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;

1. Если арендодатель не произвел капитальный ремонт:

 а) произвести его за счет арендодателя;

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

Было много случаев, когда вследствие не совсем четкого изложения условий заключенных договоров бывает затруднительно установить их действительное содержание, цель, подлинный смысл или даже определить вид самого договора. Это вызывает споры между сторонами при исполнении таких договоров, в частности, установлении прав и обязанностей, а также возложении ответственности за их нарушение. В подобных случаях закон наделяет судебные органы правом толкования договора, которое является новым для ГК (ст. 431 ГК). При этом суд должен, прежде всего, принять во внимание буквальное содержание содержащихся в договоре слов и выражений, что устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора.

### 3.3. Особенности исполнения договора аренды предприятия

Исполнение обязательств по договору аренды предприятия требует от арендодателя совершения определенных действий, не свойственных иным договорным обязательствам. В частности, если иное не будет предусмотрено договором, арендодатель за свой счет должен подготовить предприятие к передаче арендатору, составить и представить на подписание арендатору передаточный акт. В передаточном акте в обязательном порядке должны найти отражение сведения об уведомлении кредиторов о сдаче предприятия в аренду, данные о составе и стоимости имущества предприятия.

Подготовка предприятия к передаче арендатору и составление проекта передаточного акта требуют от арендодателя проведения инвентаризации всех материальных ценностей, входящих в состав предприятия, а также составления баланса, отражающего активы (включая права требования к дебиторам) и пассивы (в том числе долги по обязательствам) данного предприятия. Проект передаточного акта должен составляться арендодателем на основе результатов инвентаризации предприятия и сведений, содержащихся в балансе. Кроме того, проект передаточного акта должен включать расшифровку кредиторской и дебиторской задолженности арендодателя, связанной с деятельностью предприятия. В частности, арендодатель обязан составить перечень всех кредиторов, указать размер задолженности либо объем неисполненных (неденежных) обязательств, а также внести в проект передаточного акта перечень должников арендодателя по обязательствам, связанным с предприятием, в отношении которых предполагается совершить уступку прав требований арендатору.

Обязательство арендодателя по передаче арендатору сданного в аренду предприятия считается исполненным с момента фактической передачи арендатору имущества, входящего в состав предприятия, и удостоверения данного факта путем подписания передаточного акта обеими сторонами договора аренды.

Надлежащее исполнение обязательств по договору аренды предприятия на стороне арендатора предполагает, прежде всего, пользование арендованным предприятием в соответствии с его назначением, предусмотренным договором. Отличительной особенностью договора аренды предприятия по сравнению с другими видами аренды имущества является наделение арендатора значительно более широким кругом правомочий по распоряжению имуществом, входящим в состав арендованного предприятия. Данное обстоятельство объясняется спецификой объекта аренды: арендатор получает во владение и пользование действующее предприятие («предприятие на ходу»), эксплуатация которого невозможна без реализации части имущества, входящего в состав предприятия, и приобретения нового имущества.

При анализе содержащихся в ГК положений, регулирующих порядок использования арендатором имущества сданного ему в аренду предприятия (ст. 660 ГК), обращает на себя внимание диспозитивная норма, наделяющая арендатора немалыми правами в отношении этого имущества. Арендатор, в частности, вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия. Не требует согласия арендодателя также сдача указанных материальных ценностей в субаренду или передача арендатором его прав и обязанностей в отношении таких материальных ценностей другому лицу. В определенном смысле ограничением названных правомочий арендатора является запрет совершать действия, влекущие уменьшение стоимости арендованного предприятия в целом либо нарушающие условия договора аренды. Кроме того, отмеченные правомочия арендатора не распространяются на землю и другие природные ресурсы.

В ГК (§ 5 гл. 34) не предусмотрены какие-либо специальные последствия нарушения арендатором установленных законом или договором ограничений в распоряжении имуществом, входящим в состав арендованного предприятия, либо особые способы защиты в такой ситуации прав арендодателя как собственника указанного имущества. Поэтому в данном случае подлежат применению общие положения ГК об ответственности должника за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (прежде всего ст. 393 ГК о возмещении убытков), а также о способах защиты субъективных гражданских прав (ст. 12 ГК). В частности, в случае отчуждения имущества из состава арендованного предприятия, которое повлекло уменьшение стоимости арендованного предприятия в целом, по иску арендодателя соответствующая сделка может быть признана недействительной, а отчужденное имущество будет возвращено в состав арендованного предприятия.

Кроме того, если нарушение арендатором условий договора носит существенный характер, арендодатель не лишен права потребовать расторжения договора в судебном порядке (ст. 619, п. 2 ст. 450 ГК).

Что касается действий, направленных на увеличение стоимости имущества арендованного предприятия путем изменения состава имущественного комплекса, его реконструкции, технического перевооружения и т.п., то арендатор волен их совершать без согласия арендодателя, если иное не предусмотрено договором (ст. 660 ГК).

Наделение арендаторов широкими правами по использованию имущества взятого в аренду предприятия, вплоть до отчуждения указанного имущества при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия, обусловлено, как отмечает Г.С. Шапкина, «необходимостью создать им возможность для самостоятельного ведения производственно-хозяйственной, предпринимательской деятельности, достаточной свободы маневрирования ресурсами, дальнейшего развития производства» [[42]](#footnote-42).

Предоставление арендатору немалых возможностей по распоряжению имуществом, которое входит в состав арендованного предприятия, сочетается с возложением на него практически всех обязанностей по содержанию предприятия и несению расходов по его эксплуатации. Это тоже отличительная черта договора аренды предприятия как отдельного вида договора аренды имущества. При аренде иных видов имущества указанные обязанности обычно распределяются между обеими сторонами договора. В частности, осуществление капитального ремонта сданного в аренду имущества, в том числе и при аренде зданий и сооружений, по общему правилу возлагается на арендодателя (п. 1 ст. 616 ГК РФ). В процессе исполнения договора аренды предприятия поддержание в течение всего срока действия договора этого предприятия в надлежащем техническом состоянии, осуществление как текущего, так и капитального ремонта является обязанностью арендатора. Именно арендатор несет все расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия и с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества (ст. 661 ГК РФ).

В процессе эксплуатации имущества арендованного предприятия арендатором могут быть произведены неотделимые улучшения этого имущества (разрешение арендодателя на это не требуется). Стоимость таких улучшений должна быть возмещена арендатору за счет арендодателя. Лишь в одном случае арендодатель может быть освобожден судом от возмещения стоимости улучшений имущества арендованного предприятия, произведенных арендатором. Для этого он должен доказать, что эти «улучшения» по своей стоимости несоразмерны реальному улучшению качества и эксплуатационных свойств имущества либо что они произведены арендатором без учета принципов добросовестности и разумности (ст. 662 ГК РФ). И в данном случае законодатель счел возможным сформулировать применительно к договору аренды предприятия специальное правило, которое исключает действие одного из общих положений об аренде, предусматривающих, что стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, арендатору не возмещается (п. 3 ст. 623 ГК РФ). И здесь воля законодателя направлена на то, чтобы стимулировать деятельность арендатора по улучшению производственной базы и повышению эффективности работы арендованного предприятия.

Учитывая специфику договора аренды предприятия и его особое социально-экономическое значение, законодатель существенным образом ограничил права сторон по изменению или расторжению договора и применению к нему норм о последствиях недействительности сделки.

Положения ГК РФ об изменении или расторжении договора, а также о последствиях недействительности сделок, предусматривающие возврат или взыскание в натуре переданного (полученного) по договору, могут применяться к договору аренды предприятия при условии, что такие последствия не нарушают существенно прав и охраняемых законом интересов кредиторов арендодателя и арендатора, других лиц и не противоречат общественным интересам (ст. 663 ГК РФ).

Возврат арендованного предприятия в связи с прекращением договора аренды должен быть произведен арендатором с соблюдением правил, установленных для передачи предприятия в аренду, с той лишь разницей, что обязанности по подготовке имущества, составлению передаточного акта и представлению его на подписание на этот раз возложены на арендатора (ст. 664 ГК РФ).

О прекращении договора аренды арендатор должен письменно уведомить своих кредиторов по обязательствам, связанным с деятельностью арендованного предприятия. Кредиторы, в свою очередь, вправе потребовать от арендатора прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения причиненных этим убытков. После возврата предприятия арендодателю арендатор вместе с арендодателем несет солидарную ответственность по долгам, которые были переведены на арендодателя без согласия кредиторов арендатора.

Обязательство арендатора по возврату предприятия арендодателю считается исполненным с момента подписания обеими сторонами соответствующего передаточного акта.

Обязательного нотариального удостоверения договоров аренды, в том числе с правом выкупа, не требуется.

В договоре аренды должны быть четко определены следующие условия:

1. Стороны договора: фамилия, имя, отчество физических лиц, организационно-правовая форма и полное наименование юридических лиц. Не допускается регистрация договоров, заключенных от имени филиалов или структурных подразделений, не имеющих прав юридического лица. Такие договоры признаются заключенными только после одобрения юридическим лицом, для которого приобретены права и обязанности

2. Предмет договора

• предприятие как имущественный комплекс;

• здание, сооружение, садовый дом, гараж;

• жилой дом, часть жилого дома. квартира, часть квартиры - только для арендаторов - юридических лиц;

• часть здания, нежилого помещение, часть помещения.

Объекты незавершенного строительства и самовольные постройки не могут быть предметом договора аренды.

3. Местоположение объекта недвижимого имущества: адрес, расположение на земельном участке, расположение части объекта, в составе объекта; назначение; площадь, в том числе жилая; этажность и другие необходимые параметры, позволяющие однозначно определить предмет договора.

Не допускается произвольное определение сторонами назначения и нумерации арендуемых помещений. При аренде части здания нумерация нежилых помещений и комнат указывается в соответствии с экспликацией к поэтажному плану БТИ.

4. Размер арендной платы (допускается указание цены на единицу площади). Допустимо определение цены договора в рублевом эквиваленте суммы в иностранной валюте или условных денежных единицах (“экю” и др.). Условия, указанные п.п. 1-4 являются существенными, без которых договор не считается заключенным, и регистрации не подлежит

5. Срок аренды.

6. Право арендодателя на передаваемое в аренду имущество и основания его возникновения.

7. Обременение имущества арестами, залогами, правами третьих лиц или гарантии арендодателя об отсутствии таковых.

8. Условия и порядок передачи имущества арендодателем.

9. Условия и порядок возврата имущества арендатором.

10. Обязательства сторон по государственной регистрации договоры.

11. При наличии условий о выкупе арендованного имущества: условия и сроки выкупа, цену имущества.

# Заключение

По данным исследований, проводимых в представленной дипломной работе можно сделать следующие выводы относительно аренды в целом:

* Договор аренды один из самых древних и распространенных договоров;
* Аренда без сомнения является очень выгодной как для арендатора, так и для арендодателя, поскольку один получает за сравнительно небольшую плату в свое пользование определенное имущество, а второй получает за это имущество определенный доходы (арендная плата);
* Мировой финансовый кризис дает мощный толчок для развития института аренды, как в нашей стране, так и во всем мире в частности;

Теперь необходимо провести параллель между общими положениями об аренде имущества и договором аренды предприятия. Сравнивая договор аренды предприятия с общими положениями об аренде, мы увидим специфичные особенности. Законодательство под предприятием как объектом гражданских прав понимает имущественный комплекс, который используется для предпринимательской деятельности.

 В состав предприятия входят все предназначенные для его функционирования виды имущества, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, и другие исключительные права (см. ст. 132).

Т.е можно сказать, что аренда предприятия это получение внаем необходимого производственного комплекса, для осуществления затем производственного процесса, приносящего прибыль, для создания своего капитала. Но аренда предприятия не такое уж и простое дело, т.к. во-первых, вместе с переходом в руки нового владельца самого предприятия во временное пользование, сроки которого оговорены заранее в договоре, так же переходят и долги предприятия, долгосрочные и краткосрочные кредиты, которые необходимо погашать на правах предыдущего владельца. Гражданский кодекс Российской Федерации учитывает не только права и обязанности, обязательства и возможные последствия от уклонения исполнения обязательств оговоренных в договоре аренды, но также и форму, содержание и основные положения заключения договоров и иных договорных отношений. 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.

Но полноту анализа договора аренды предприятия в нашем законодательстве нельзя рассматривать как идеал. Есть некоторые нюансы, на которые законодатель должен обратить внимание

Во-первых, из ст. 656 ГК РФ необходимо исключить следующие слова «и перевести на него долги, относящиеся к предприятию». Я считаю, что предприятие с долговыми обязательствами вообще недопустимо сдавать в аренду. Это связано с тем, что в большинстве случаев подобного рода аренда не сулит арендатору ничего хорошего, ведь арендатор не сразу вникнет процесс работы предприятия, ему потребуется определенное время для того, чтобы освоиться в роли руководителя. А за это время, в свою очередь, может усугубиться финансовое положение и без того не самого благополучного предприятия.

Во-вторых, дополнить статью словами «не допускать сдачу в аренду предприятий с долговыми обязательствами до момента их полного погашения».

Эти изменения в законодательстве должны помочь арендатору избежать убытков, ведь предприятие он берёт для осуществления предпринимательской деятельности, т. е для получения прибыли.

А пока в действующее законодательство не внесены необходимые изменения, арендатор должен быть более внимательным к предприятию, которое он собирается взять в аренду. В первую очередь, необходимо проверить находится ли предприятие в собственности арендодателя. После этого он должен проанализировать ситуацию в отрасли, к которой относится это предприятие. И узнать, имеет ли оно какие-либо долговые обязательства. При наличии таковых необходимо установить, с чем они связаны и насколько они существенны. При возможности было бы правильно пообщаться с кредиторами, выяснить срок кредита, есть ли возможность продления срока его предоставления.

Указанные выше рекомендации должны предотвратить возникновение для арендатора неприятных последствий, когда долгов у предприятия много, а отдавать их, по сути, нечем.

# Список использованных источников

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ) // Российская газета - 1993. - 25 декабря. - N 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 09.02.2009 N 7-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 1992. - N 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 N 14-ФЗ (в ред. от 09.04.2009 N 56-ФЗ) // Собрание Законодательства РФ. – 1996. - N 5. - Ст. 410.
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (в ред. от 03.12.2008 N 229-ФЗ) // Парламентская газета. N 140-141. 27.07.2002.
5. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (в ред. от 03.06.2009 N 115-ФЗ) «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - N 1. – Ст. 1.
6. Федеральный закон от 08.05.1996 N 41-ФЗ (в ред. от 07.05.2009 N 89-ФЗ) «О производственных кооперативах» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - N 20. – Ст. 2321.
7. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (в ред. от 08.05.2009 N 93-ФЗ) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ, 28.07.1997, N 30, ст. 3594.
8. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (в ред. от 29.04.2009 N 272-ФЗ ) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. – 1998. - N 7. – Ст. 785.
9. Федеральный закон от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». // Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
10. Федеральный закон от 19.07.1998 N 115-ФЗ (в ред. от 21.03.2002 N 31-ФЗ) «Об особенностях правового положения акционерных обществ работников (народных предприятий)»// Собрание законодательства РФ. – 1998. - N 30. – Ст. 3611.
11. Федеральный закон от 25.02.1999 N 40-ФЗ (в ред. от 22.12.2008 N 270-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций». // Собрание законодательства РФ. 01.03.1999. N 9. ст. 1097
12. Федеральный закон от 8.08.2001 N 129-ФЗ (в ред. от 30.12.2008 N 315-ФЗ) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства РФ. – 2001. - N 33 (часть 1). – Ст. 3431.
13. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (в ред. от 07.05.2009 N 89-ФЗ) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // Парламентская газета, N 19, 26.01.2002
14. Федеральный закон от 14.11.2002 N 161-ФЗ (в ред. от 01.12.2007 N 318-ФЗ) «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» // Собрание законодательства РФ. 02.12.2002. N 48. ст. 4746.
15. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) "Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ, 23.02.1998, N 8, ст. 963.

Монографии, периодическая и специальная литература

1. Алексеев С. С. «Аренда: не упустить шанс» // Правда. 1989. 12 июня.
2. Андреев В.К. «Использование договора и его обеспечение»// Бухгалтерский учет. 1995. №9.
3. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. «Договорное право: книга 2. Договоры о передаче имущества» // М.: «Статут», 2008.
5. Васильев, Г.С. «Часть вещи» как объект аренды» // Закон. - 2007. - № 5.
6. Витрянский В. В. «Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг» // 4-е изд., стереотип. - М.: Статут, 2002.
7. Гражданское и предпринимательское право. Сборник документов // М., Манускрипт, 1996.
8. Гражданское право. Словарь-справочник. Юринформцентр. М., 1996.
9. Гражданское право. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 2007.
10. Дашков Л.П., Брызгалин А.В. Коммерческий договор: от заключения до исполнения. М., 2001.
11. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование: учеб. пособие / отв. ред. А.А. Власов. - М.: ИТК «Дашков и К», 2004. - 180 с.
12. Завидов Б.Д. Договоры кредитно-финансовой сферы. М., 1997.
13. Захаров, Ю. «Правовые проблемы энергосбережения субабонентов» // Хозяйство и право. - 2007. - № 2.
14. Илюшина, М.Н. Аренда недвижимости и государственная регистрация / М.Н. Илюшина // Закон. - 2006. - № 2. - С. 14-19.
15. Калмыков Ю.Х. «Значение и правовая природа договора аренды предприятий» // Государство и право. 1989. № 3.
16. Карабанов И. «Капитальные вложения в объекты аренды и лизинга» // Хозяйство и право. - 2006. - № 5. - С. 100-102.
17. Ковалёв М.А. «Обязательства мены: истоки и развитие» // Журнал российского права. - 2005. - № 11. - С. 122-127.
18. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // 1997.
19. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный)». Издание 5-е, испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. Под ред. О.Н.Садикова, 2006.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ части первой. / Под ред. В.Д.Карповича. М., 2005.
21. Комментарий к Федеральному Закону "Об акционерных обществах": В новой редакции Тихомиров М.Ю. // 2007.
22. Круглова Н.Ю. Хозяйственное право. Учебник. // 2008.
23. Кудухов А.В. «О возможности государственной регистрации договора аренды части помещения» / А.В. Кудухов // Российская юстиция. - 2006. - №8.
24. Логинова Н.И. «Особенности предприятия как объекта аренды» // Юридические науки. - М.: Компания Спутник+, 2008, № 2 (30).
25. «Аренда предприятия по законодательству Российской Федерации» Автореф. дис. канд. юрид. наук / Логинова Н.И. - М., 2008. - 25 c.
26. Ломидзе О.Г. «Обязательственные права на вещи» / О.Г. Ломидзе // Журнал российского права. - 2005. - № 10. - С. 49-63.
27. Мейер, Д. И. Русское гражданское право / Д. И. . 2. М., 1997. С. 260.
28. Михайлов, А.В. «Договор аренды недвижимого имущества: для тех и малых предприятий, кто арендует склады, помещения, производственные площади» // Жилищное право. - 2006. - № 9.
29. Новиков, С. «Улучшения арендованного имущества и налоги» // Хозяйство и право. - 2006. - № 5.
30. Новоселова Л.А. «Гражданский кодекс Российской Федерации о расчетах» // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1996. №10.
31. Образцы юридических документов // Законодательство и экономика. 1996. № 5,б.
32. Певницкий, С.Г. «Аренда недвижимости: некоторые теоретические и практические аспекты» // Правовые вопросы недвижимости. - 2007. - № 1.
33. Римское частное право: Учебник. / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. // М.: Юриспруденция, 2004
34. Гражданское право России. Обязательственное право. Курс лекций./ Садиков О.Н. - М.: Юристъ, 2004
35. Сафиуллин Д.Н. Общие положения об аренде // Хозяйство и право. 1990. №3.
36. Суевалов М.С. Купля-продажа предприятия как основная форма отчуждения- приобретения бизнеса // Право и экономика. 2007. №7.
37. Суханов Е. А. Сделки с недвижимостью // Экономика и жизнь. 1996. № 8.
38. Шапкина Г. С. , Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. // М., 2003, С. 179.
39. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб, 1902, С. 159.

Материалы судебной практики

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1997. - №7.
1. Римское частное право: Учебник. / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. // М.: Юриспруденция, 2000 [↑](#footnote-ref-1)
2. Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2., М. , 1997, С. 260. [↑](#footnote-ref-2)
3. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Т. 2. СПб, 1902, С. 159. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 09.04.2009 N 66-ФЗ). // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. ст. 410. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 2007. [↑](#footnote-ref-5)
6. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51 ФЗ (в ред. от 09.02.2009 N 7-ФЗ). // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. N 32. ст. 3301. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР от 16 января 1992 г. - №3. - Ст.89 [↑](#footnote-ref-8)
9. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 09.04.2009 N 66-ФЗ). // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. N 5. ст. 410. [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданское право. Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. М., 2007. [↑](#footnote-ref-11)
12. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005. [↑](#footnote-ref-12)
13. Основы законодательства союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) Не применяются на территории Российской Федерации с 1 марта 1996 года в связи с принятием Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ. [↑](#footnote-ref-13)
14. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный)». Издание 5-е, испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. Под ред. О.Н.Садикова, 2006. [↑](#footnote-ref-14)
15. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005. [↑](#footnote-ref-15)
16. Основы гражданского законодательства союза ССР и Республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1) // Документ утратил силу с 01.01.2008 на территории РФ в связи с принятием ФЗ от 18.12.2006 N 231-ФЗ [↑](#footnote-ref-16)
17. Основы законодательства союза ССР и союзных республик об аренде (утв. ВС СССР 23.11.1989 N 810-1) Не применяются на территории Российской Федерации с 1 марта 1996 года в связи с принятием Федерального закона от 26.01.1996 N 15-ФЗ. [↑](#footnote-ref-17)
18. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 5 мая 1997 г. №14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 1997. - №7. [↑](#footnote-ref-18)
19. Основы гражданского законодательства союза ССР и Республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211-1) // Документ утратил силу с 01.01.2008 на территории РФ в связи с принятием ФЗ от 18.12.2006 N 231-ФЗ [↑](#footnote-ref-19)
20. Брагинский М.И. «Комментарий к части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей» // М.: «Фонд Правовая культура», 2005. [↑](#footnote-ref-20)
21. Завидов Б.Д. Договор аренды нежилых помещений: правовое регулирование: учеб. пособие / отв. ред. А.А. Власов. - М.: ИТК «Дашков и К», 2004. [↑](#footnote-ref-21)
22. «Государственная программа приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 год». // Российская газета. - 9 июля 1992 г. [↑](#footnote-ref-22)
23. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. №2284 "О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации". // Собрании актов Президента и Правительства Российской Федерации от 3 января 1994 г. - №1. - Ст. 2. [↑](#footnote-ref-23)
24. Новицкий И.Б., Перетерский И.С. Римское право. Учебник. М.: Юристъ, 2004. С. 446. [↑](#footnote-ref-24)
25. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // 1997. [↑](#footnote-ref-25)
26. М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. Договорное право. К-2. Изд. Статус. М.: 2003, с. 507. [↑](#footnote-ref-26)
27. Т. Ю. Комарова. «Нежилые помещения как объект Аренды» Законодательство № 4. апрель 2003. [↑](#footnote-ref-27)
28. Брагинский М.И., Витрянский В.В. «Договорное право: книга 2. Договоры о передаче имущества» // М.: «Статут», 2008 [↑](#footnote-ref-28)
29. Новиков, С. Улучшения арендованного имущества и налоги / С. Новиков // Хозяйство и право. - 2006. - № 5. - С. 102-108. [↑](#footnote-ref-29)
30. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.06.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 08.05.2009). [↑](#footnote-ref-30)
31. Суевалов, М.С. Купля-продажа предприятия как основная форма отчуждения- приобретения бизнеса // Право и экономика. 2007. №7. - С. 110-114. [↑](#footnote-ref-31)
32. Комментарий к гражданскому кодексу РФ, части второй (постатейный)». Издание 5-е, испр. и доп. с использованием судебно-арбитражной практики. Под ред. О.Н.Садикова, 2006. [↑](#footnote-ref-32)
33. Федеральный закон от 25.02.1999 N 40-ФЗ (в ред. от 22.12.2008 N 270-ФЗ) «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций». // Собрание законодательства РФ. 01.03.1999. N 9. ст. 1097. [↑](#footnote-ref-33)
34. Федеральный закон от 16 июля 1998 г N 102-ФЗ (в ред. от 30.12.2008) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». // Собрание законодательства РФ", 20.07.1998, N 29, ст. 3400. [↑](#footnote-ref-34)
35. Калмыков Ю.Х. Значение и правовая природа договора аренды предприятий // Государство и право. 1989. №3 [↑](#footnote-ref-35)
36. Логинова Н.И. «Особенности предприятия как объекта аренды» // Юридические науки. - М.: Компания Спутник+, 2008, № 2 (30). [↑](#footnote-ref-36)
37. Федеральный закон от 8.08.2001 № 129-ФЗ (В ред. от 30.12.2008) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // СЗ РФ. – 2001. - № 33 (часть 1). – Ст. 3431. [↑](#footnote-ref-37)
38. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. от 08.05.2009) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-38)
39. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 N 219 (ред. от 22.11.2006) "Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // // Собрание законодательства РФ, 23.02.1998, N 8, ст. 963. [↑](#footnote-ref-39)
40. Дашков Л.П., Брызгалин А.В. Коммерческий договор: от заключения до исполнения. М., 2001. [↑](#footnote-ref-40)
41. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в ред. от 09.04.2009 №56-ФЗ) // Собрание Законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410. [↑](#footnote-ref-41)
42. Г. С. Шапкина, Аренда и купля-продажа недвижимости: практическое пособие. – М., 2003 [↑](#footnote-ref-42)