*Московская Государственная*

*Юридическая*

*Академия*

##### КОНСПЕКТ

по курсу
предпринимательское право РФ

ЕРОФЕЕВ Андрей Евгеньевич

студент IV курса Заочного факультета

Отделения целевой подготовки

4-ая группа

Москва ‘99

# ТЕМА 1

Правовые формы учета, отчетности и оценки хозяйственной деятельности.

1. В условиях рыночной экономики большое значение играет наличие достоверной, достаточно полной и понятной потенциальным пользователям информации. Гарантией существования и доступности подобной информации служат бухгалтерский учет и отчетность.

Бухгалтерский учет – это упорядоченная система сбора, регистрации и обобщения информации в денежном выражении об имуществе, обязательствах организаций и их движении путем сплошного, непрерывного и документального учета всех хозяйственных операций.

Задачи бухгалтерского учета:

1. формирование полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении;
2. обеспечение внутренних и внешних пользователей бухгалтерской отчетности информацией для осуществления ими необходимого контроля в пределах, установленных действующим законодательством;
3. предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности организации и выявление внутрихозяйственных резервов обеспечения ее финансовой устойчивости.

Таким образом, бухгалтерский учет является информационной моделью ведущей хозяйственную деятельность организации, а его целью является измерение, обработка и передача информации в денежном выражении об этой деятельности.

Деятельность по бухгалтерскому учету представляет собой упорядоченную процедуру, состоящую из следующих стадий:

1. наблюдение объектов учета и их измерение в денежном выражении;
2. закрепление в специальной форме 9форме первичных учетных документов) результатов наблюдения и измерения хозяйственных операций – юридических фактов в бухгалтерском учете;
3. обработка информации, содержащейся в первичных учетных документах – ее группировка и систематизация в определенных разрезах, формирование на ее основе регистров бухгалтерского учета;
4. формирование бухгалтерской отчетности на основе сводной информации, содержащейся в регистрах бухгалтерского учета;
5. передача документов внутренней и внешней бухгалтерской отчетности ее пользователям.

Регистры бухгалтерского учета ведутся в специальных книгах (журналах), на отдельных листах и карточках, дискетах и т.п.

К важнейшим регистрам бухучета относятся счета, которые представляют собой элементарные ячейки памяти системы бухучета.

Система классификации по степени обобщения содержащейся в них информации на:

а) синтетические счета;

б) аналитические счета.

Синтетические – для учета общей стоимости определенного вида хозяйственных средств организации. Систематизированный перечень этих счетов называется Планом счетов бухгалтерского учета. Содержащийся в Плане счетов перечень синтетических счетов является исчерпывающим.

Т.к. это систематизированная система, каждому синтетическому счету присваивается порядковый номер (двузначный код) и определенное наименование. Синтетический счет первого порядка – 01 «Основные средства», служит для учета стоимости всех принадлежащих на праве собственности или на ином вещном праве (на праве хозяйственного ведения – для унитарных предприятий) основных средств.

Если на синтетических счетах учитывается информация обо всем имуществе или обо всех обязательствах определенного вида, то аналитические счета используются для учета конкретного имущества или обязательства: материала конкретного наименования и сорта, расчетов по заработной плате с определенным работником организации и т.п.

В бухучете применяется метод учета – метод двойной записи. В соответствии с ним любая хозяйственная операция организации должна быть отражена как минимум на двух взаимосвязанных синтетических счетах.

Субъекты отношений в сфере правового регулирования бухгалтерского учета.

1. юридические лица;
2. обособленные подразделения юридических лиц, которые имеют отдельный баланс и расчетный (текущий) счет;
3. филиалы и представительства иностранных организаций.

Объекты бухгалтерского учета.

1. имущество организации;
2. ее обязательства;
3. хозяйственные операции организации.

В бухгалтерском учете часто используется также понятие «имущество» в узком смысле. Это понятие близко у понятию «средства», т.е. совокупность материально-вещественных ценностей, принадлежащих организации.

Финансовые обязательства – кредиторская задолженность, кредиты банков, займы и резервы, уставный капитал организации – это совокупность источников имущества организации, отражаемых в пассиве бухгалтерского баланса организации – ее пассивы.

Понятие «обязательство» используется в бухгалтерском учете не только для обозначения определенных обязанностей организации, но и для указания на источники ее имущества.

Уставный капитал, непосредственная прибыль и другие подобные им обязательства также обременяют имущество организации и иным выплатам акционерам (участникам) и другим лицам, хотя и не являются в отличие от перечисленных выше обязательств конкретными юридическими обязанностями. Соответствующие им конкретные юридические обязанности организации могут возникнуть только в будущем при определенных юридических фактах – в случае ликвидации хозяйственного общества (для уставного капитала), в случае принятия органом управления этого общества решения о размерах распределяемой прибыли (для нераспределенной прибыли) и т.д.

В соответствие с методом двойной записи поступающее или выбывающее из организации имущественное благо учитывается дважды:

1. в активе баланса (в соответствии с видом имущества, представляющего это благо);
2. в пассиве баланса (в соответствии с источником данного блага – той обязанностью (обязательством), которая является или в дальнейшем будет являться расплатой за его получение).

Если размер учтенного имущества организации больше размера ее учтенных обязательств 9обязанностей), то разница между ними будет прибылью организации – ее обязательство. Если наоборот размер учетного имущества организации меньше размера ее учетных обязательств, то это свидетельствует о наличии у организации убытка.

###### ПРИНЦЫПЫ бухгалтерского учета

1. принцип системности бухгалтерского учета – а) деятельность в данной сфере организации и уполномоченных ею лиц должна представлять собой специальный, особый (обособленный) вид деятельности; б) носители бухгалтерской информации – учетные документы, должны являться специальным видом документов.
2. принцип упорядоченности бухгалтерского учета – а) порядок осуществления бухгалтерского учета, его технология, играют в учете существенное значение; б) деятельность по бухучету можно представить как некоторую процедуру, являющуюся последовательностью определенных этапов (стадий);
3. принцип измерения в денежных единицах – единым измерителем фактов хозяйственной деятельности организации являются деньги – это важно для сравнительного анализа результатов хозяйственной деятельности - рубль;
4. принцип сплошного учета – учет всех событий, относящихся к хозяйственной деятельности организации, принцип полноты учета – существенное изменение в хозяйственном положении организации находит свое отражение в бухгалтерском учете;
5. принцип непрерывности – самый фундаментальный принцип – принцип непрерывности деятельности организации;
6. принцип документального учета – необходимость закрепления фактов хозяйственной деятельности организации, а также учетных операций как на основе документов, так и в форме документов.

###### БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

На основании данных, содержащихся в регистрах бухгалтерского учета, составляется бухгалтерская отчетность.

По виду отношений организации с пользователями бухгалтерской отчетности эту отчетность делят на:

1. внутреннюю бухгалтерскую отчетность;
2. внешнюю бухгалтерскую отчетность.

Форма и состав внутренней бухгалтерской отчетности утверждаются руководителем организации. Но формы и состав внешней бухгалтерской отчетности, то организация не обладает свободой их утверждения.

Гарантией достоверности бухгалтерской отчетности является требование о ее составлении на основе данных синтетического и аналитического учета, т.е. если данные бухгалтерской отчетности не соответствуют данным синтетического и аналитического учета, то возложенную на организацию обязанность по составлению бухгалтерской отчетности нельзя считать исполненной.

Основной вид бухгалтерской отчетности – годовая отчетность с 1 января по 31 декабря.

Для всех организаций, не являющихся бюджетными:

1. квартальная бухгалтерская отчетность, обязаны предоставлять в течении 30 дней по окончании квартала;
2. годовую бухгалтерскую отчетность обязаны представлять в течение 90 дней по окончании года.

В отчетность входят:

1. бухгалтерский баланс;
2. отчет о прибылях и убытках;
3. приложения к ним, предусмотренные нормативными актами;
4. аудиторское заключение, подтверждающее достоверность бухгалтерской отчетности организации, если она в соответствии с федеральными законами подлежит обязательному аудиту;
5. пояснительная записка.

###### АУДИТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Виду важности наличия достоверной информации о хозяйственном положении организации для пользователей бухгалтерской отчетности в ряде случаев этими пользователями или в их интересах назначается независимая проверка правильности ведения бухучета в организации и достоверности бухгалтерской отчетности, а также проверка иных аспектов хозяйственной деятельности организации – аудиторская проверка.

Указ Президента РФ от 22 декабря 19993 года об аудиторской деятельности, утвердивший Временные правила аудиторской деятельности.

Создана Комиссия по аудиторской деятельности при Президенте РФ. В состав входят ряд должностных лиц Администрации Президента РФ, фед. органов исполнительной власти и Банка России.

Легальное определение аудита дано в п.3 Временных правил. Аудиторская деятельность – предпринимательская деятельность аудиторов по осуществлению независимых вневедомственных проверок бухгалтерской (финансовой) отчетности, платежно-расчетной документации, налоговых деклараций и др. финансовых обязательств и требований, а также оказанию иных аудиторских услуг.

П. 5 определяет основные цели аудиторской деятельности:

1. установление достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности;
2. установление соответствия совершенных финансовых и хозяйственных опреаций нормативным актам, действующим в РФ

Разница между аудиторами и деятельностью государственных органов проверки:

1. аудиторские проверки, по общему правилу, осуществляются на основании соглашения с проверяемым субъектом, т.е. на основании норм частного права. Органы власти осуществляют их на основании публичного права.
2. Деятельность аудиторских организаций – предпринимательская, т.е. получение прибыли, осуществляется в частном интересе.

Аудиторские услуги по своему предмету разделяются на:

1. Аудиторские услуги по осуществлению проверок;
2. Иные аудиторские услуги (по ведению бухгалтерского учета, обучению и т.п.).

Аудиторские услуги по осуществлению проверок по степени обязательности осуществления проверок подразделяются на:

1. услуги по осуществлению инициативных аудиторских проверок;
2. услуги по осуществлению обязательных аудиторских проверок.

Гарантиями эффективности аудита являются:

1. осуществление аудита лицом, имеющим необходимую квалификацию;
2. независимость осуществляющего аудит лица от проверяемой организации.

Другая гарантия эффективности аудита – лицензионный контроль за этой деятельностью.

Выдаются лицензии на:

* банковский аудит;
* аудит страховых организаций;
* аудит бирж, внебюджетных фондов, инвестиционных компаний;
* общего аудита.

###### ВИДЫ ПРОВЕРОК

Инициативные аудиторские проверки экономических субъектов. Независимые вневедомственные проверки экономических субъектов, в том числе их п.3 Временных правил:

* бухгалтерской (финансовой) отчетности;
* платеже-расчетной документации;
* налоговых деклараций;
* других финансовых обязательств и требований.

Аудиторы не могут заниматься другой предпринимательской деятельностью, кроме аудиторской.

Обязательные аудиторские проверки – т.е. в публичном интересе. Они проводятся п.6 и 10 Временных правил:

1. в отношении бухгалтерской отчетности, предоставляемой экономическими субъектами, деятельность которых удовлетворяет определенным критериям, установленным: федеральными законами, Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ
2. В отношении деятельности экономических субъектов – по поручению уполномоченного государственного органа: органа дознания, прокурора, суда общей юрисдикции и арбитражного суда.

###### ПРАВА АУДИТОРА

Самостоятельно определять формы и методы проверки исходя из:

* Требований нормативных актов;
* Условий договора с субъектом или содержания поручения гос. органов;
* Проверять в полном объеме документацию о финансово-хозяйственной деятельности;
* Наличие денежных сумм, ценных бумаг, материальных ценностей;
* Получать разъяснения и дополнительные сведения;
* Получать информацию по письменному запросу от третьих лиц;

Отказаться от аудиторской проверки в случае:

* Непредставления проверяемым субъектом необходимой документации;
* Необеспечения государственными органами поручившими проведение проверки, личной безопасности аудитора и членов его семьи при наличии такой необходимости.

###### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Основания возникновения ответственности аудитора за ненадлежащее осуществление им аудиторской деятельности предусмотрены нормами гражданского, административного и уголовного права.

Основанием гражданско-правовой ответственности аудитора является надлежащее исполнение им заключенного договора возмездного оказания аудиторских услуг, регулируемого нормами гл. 39 ГК РФ. Может быть в форме взыскания убытков, так и в форме уплаты неустойки. Такая неустойка может быть установлена сторонами в договоре – за не вовремя предоставленное заключение, за разглашение сведений, являющихся коммерческой тайной.

Так как аудитор (аудиторская фирма) является предпринимателем, то в силу ст. 401 ГК РФ он несет гражданско-правовую ответственность без вины.

Административная ответственность возникает при осуществлении аудиторской деятельности, лицом не имеющим соответствующей лицензии. Штраф от 500 до 1000 МРОТ.

П. 15 Временных правил – административная ответственность в виде штрафа за неквалифицированное проведение проверки, приведшей к убыткам для государства или для экономического субъекта: в сумме до 100-кратного размера установленного законом МРОТ – с аудитора индивидуального предпринимателя, в сумме от 100 до 500-кратного размера МРОТ – с аудиторской фирмы.

Штрафы взыскиваются на основании решения суда по иску:

* Прокурора, органа федерального казначейства, гос. налог. службы, органа налоговой полиции (при осуществлении аудиторской деятельности без лицензии);
* Органа, выдавшего лицензию.

При осуществлении аудиторской деятельности без лицензии и при получении от нее дохода в размере, превышающем 200-кратноый размер МРОТ, либо при получении крупного ущерба гражданам, организациям или государству, по ст. 171 УК РФ возникает уголовная ответственность физического лица, осуществляющего данную деятельность.

По ст. 202 УК РФ ответственность возникает также при использовании аудитором своих полномочий вопреки задачам своей деятельности и в целях извлечения выгод и преимуществ для себя либо нанесения ущерба другим лицам, существенный вред правам и законным интересам граждан или организаций.

В большой степени аудиторы могут привлекаться как соучастники, так как содержащее недостоверную информацию аудиторское заключение может способствовать совершению преступления.

Следующие составы:

* Уклонение от уплаты налогов (ст. 199 УК);
* Уклонение от уплаты таможенных платежей (ст. 194 УК);
* Фиктивное банкротство (ст. 197 УК);
* Злоупотребления при выпуске ценных бумаг (эмиссии)(ст. 185 УК);
* Незаконное получение кредита (ст. 176 УК)…

ТЕМА 2

Правовое регулирование финансирования хозяйственной деятельности.

Финансирование – это обеспечение денежными средствами потребностей расширенного воспроизводства.

Классификацию можно провести по различным основаниям.

В зависимости от источника получения денежных средств:

1. государственное;
2. самофинансирование;
3. банковское финансирование;
4. коммерческое, т.е. финансирование предпринимателями друг друга, в форме не запрещенной законом;
5. благотворительное.

В зависимости от условий предоставления денежных средств:

1. предоставление денежных средств без условия их возврата;
2. кредитование.

В рыночных условиях хозяйствования государство берет на себя обязанность финансировать лишь государственные и региональные программы.

Одно из наиболее важное направление в сфере государственного финансирования – денежное обеспечение государственных нужд.

Государственные нужды – это потребность РФ в продукции, необходимой для решения общенациональных проблем, реализации оборонных, социально-экономических и др. программ. Эти нужды обеспечиваются за счет бюджетных средств и внебюджетных источников, привлекаемых для решения этих задач.

В процессе организации работы по выполнению целевых программ Правительство РФ определяет государственных заказчиков, обеспечивающих реализацию указанных программ.

При утверждении федеральных и межгосударственных целевых программ, а также перечня других гос. нужд, государственным заказчикам выделяются необходимые финансовые средства и они являются ответственными за выполнение этих программ и обеспечение государственных нужд.

Заказы на закупку и поставку продукции, выполнение работ формируются и размещаются государственными заказчиками на предприятиях, в организациях посредством заключения государственных контрактов. Государственный контракт – основной документ, определяющий права и обязанности государственного заказчика и поставщика по обеспечению государственных нужд.

Государственный заказчик выделяет подрядчику аванс, обеспечивает своевременное и непрерывное финансирование…

Государственный заказчик несет ответственность за ненадлежащее выполнение обязанностей по финансированию государственных нужд.

В целях экономического стимулирования поставщиков, изготовителей, подрядчиков им могут предоставляться:

* льготы по налогу на прибыль, целевые дотации и субсидии;
* текущие и долгосрочные кредиты на льготных условиях;
* валютные средства;
* ассигнования из государственного бюджета РФ.

Источниками финансирования целевых программ и иных государственных нужд являются бюджетные средства и внебюджетные источники…

Так же финансовая помощь и поддержка может осуществляться путем финансирования определенных затрат (объектов) предприятий или отраслей в целом, предоставления дотаций, субсидий, компенсаций. Это хозяйственно-управленческие обязательства. Особенность – финансирование имеет строго целевой характер, закрепляется в актах государственных органов. Ненадлежащее исполнение государством по выделению этих средств – нарушение, так и использование средств не по назначению…

Дотации – это ассигнования из государственного бюджета, выделяемые предприятиям за проданную продукцию для покрытия убытков, в том числе плановых.

Компенсации – возмещение государством понесенных предприятиями расходов.

Субвенции – это фиксированный объем государственных средств, выделяемых на безвозмездной основе для целевого финансирования (возмещения) расходов бюджетов национально-государственных и административно-территориальных образований. Делятся на текущие и инвестиционные (ст. 1 Закона о субвенциях).

Текущие субвенции предназначены для выравнивания условий финансирования за счет средств бюджетов национально-государственных и административно-территориальных образований закрепленных за ними общегосударственных социальных расходов – текущие расходы на социально-культурные мероприятия, содержание бюджетных организаций и социальная защита населения.

Субвенционное финансирование хозяйственной деятельности осуществляется путем выделения инвестиционных субвенций, направленных на финансирование инвестиционной и инновационной деятельности. Эти субвенции предназначены для выравнивания условий финансирования за счет средств региональных бюджетов закрепленных за ними общегосударственных капитальных вложений. Условием предоставления таких субвенций является недостаточность доходов бюджета региона для обеспечения денежными средствами инвестиционной и инновационной деятельности, что подтверждается Министерством финансов РФ.

Субвенции направляются на финансирование конкретных мероприятий, реализуемых на территориях национально-государственных и административно-территориальных образований. Осуществляется в форме долевого участия федерального и регионального бюджетов. Порядок определен в ст. 10 Закона о субвенциях.

Инициатива в получении субвенции исходит от органов представительной власти региона путем предоставления запроса, включающего экспертное заключение.

В договоре о предоставлении субвенции должны быть зафиксирован ее назначение, объем, получатель, порядок и условия предоставления.

Ответственность за несоблюдение условий предоставления и использования субвенций во многом предопределяется целевым характером их выделения. Так, субвенция не использованная в срок или использованная не по назначению, подлежит возврату предоставившему ее органу. Решение о возврате или досрочном прекарщении оформляется решением органа ее предоставившего.

Предоставление субвенции из федерального бюджета может быть также прекращено в случае нарушения органами представительной власти республик и регионов норм налогового и бюджетного законодательства РФ.

Особенность ответственности – это бесспорный порядок ее реализации. Возврат субвенции осуществляется в бесспорном порядке за счет средств получателя субвенции в трехмесячный срок после принятия соответствующего решения.

САМОФИНАНСИРОВАНИЕ – это обеспечение производственно-хозяйственной деятельности предприятием за счет собственных средств – это финансы предприятия. Т.е. это денежная оценка всего имущества предприятия.

Финансы предприятия, участвующие в процессе самофинансирования предприятием своей производственно-хозяйственной деятельности – это стоимостное (денежное) выражение кругооборота материальных и денежных ресурсов (имущества предприятия), участвующих в процессе воспроизводственного кругооборота, сформированное в установленном законом порядке за определенный период деятельности предприятия.

Обеспечение предприятием нужд своего расширенного воспроизводства осуществляется за счет включения производственных затрат в себестоимость выпускаемой продукции, либо за счет части прибыли, остающейся в распоряжении предприятия.

Затраты, образующие себестоимость продукции, группируются в соответствии с их экономическим содержанием по следующим элементам:

* материальные затраты;
* затраты на оплату труда;
* отчисления на социальные нужды;
* амортизация основных фондов;
* прочие затраты.

Материальные затраты – стоимость участвующих в процессе производства оборотных фондов. Это стоимость материальных ресурсов, используемых в процессе изготовления, транспортировки , реализации продукции. В стоимость материальных ресурсов включаются также затраты на приобретение тары и упаковки.

Прибыль, остающаяся в распоряжении предприятий, может использоваться ими по собственному усмотрению. Складывающиеся при этом правоотношения можно охарактеризовать как правоотношения абсолютного типа.

Прибыль предприятия используется на образование фондов, создаваемых в соответствии с законодательством и учредительными документами. При учреждении предприятия обязательно создается уставный фонд. Размер и способ его формирования закрепляется в уставных документах.

Увеличение уставного фонда возможно только за счет прибыли предприятия и должно быть отражено на специальном счете – 85 «Уставной фонд».

За счет прибыли может создаваться резервный фонд, например всеми банками и депонируется в Банке России…

Независимо от того, образуются на предприятии фонды специального назначения или нет, остающаяся в распоряжении предприятия прибыль может использоваться в двух направлениях – для накопления и потребления.

Фонды накопления – средства направляемые на производственное развитие предприятия и аналогичные цели, предусмотренные уставными документами (создание нового имущества).

Фонды потребления – средства направляемые на осуществление мероприятий по социальному развитию и материальному поощрению коллектива предприятия или работ не приводящих к образованию нового имущества предприятия.

ТЕМА 10

Правовое регулирование арендных отношений

По договору аренды земельного участка одна сторона – арендодатель обязуется предоставить во временное пользование другой стороне – арендатору земельный участок за плату, другая сторона – использовать его в соответствии с назначением, соблюдать установленный земельным законодательством порядок землепользования и возвратить его арендодателю по истечении срока договора.

К числу особых арендных договоров относятся договоры аренды недвижимого имущества. Это здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Законодательством к недвижимому имуществу могут быть отнесены и другие объекты.

Арендодателями здесь могут выступать не только собственники, но и субъекты иного вещного права, производного от права собственности.

К ним относятся субъекты права полного хозяйственного ведения, хозяйственного ведения имуществом и субъекты права оперативного управления ст. 5 Закона о собственности, ст. 3, 6 и 7 Закона о предприятиях и предпринимательской деятельности.

Только в отношении права полного хозяйственного ведения можно было отнести бесспорное право субъекта этого права распоряжаться имуществом путем сдачи его внаем. У субъекта права хозяйственного ведения имуществом объем таких правомочий определяется собственником и фиксируется в уставе предприятия. В ряде случаев собственник фиксирует допустимость сдачи недвижимости в аренде, каждый раз по особому разрешению собственника. Это же относится и к праву оперативного управления государственных и иных учреждений.

Полномочия арендодателя осуществляет Государственный комитет РФ по управлению государственным имуществом и по его поручению соответствующие комитеты по управлению имуществом, наделенные правами территориального агентства, при сдаче в аренду недвижимого имущества государственных предприятий, их структурных единиц, филиалов, отделений и др. обособленных подразделений предприятия, относящихся к собственности РФ. Соответственно исключительно комитеты по управлению имуществом субъектов РФ осуществляют полномочия арендодателя при сдаче имущества, находящегося в собственности субъектов РФ. Соответственно арендодателями недвижимого имущества муниципальных предприятий выступают комитеты республик в составе РФ, городов и районов.

Федеральные предприятия не вправе сдавать в аренду закрепленное за ними имущество без согласия Госкомимущества РФ. Распоряжение имуществом предприятия осуществляется исключительно в соответствии с целевым назначением имущества, определенным при его передаче, либо уставом предприятия. Таким образом, сдача имущества в аренду принципиально возможна.

В отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, находящихся на балансе предприятий, организаций, учреждений воинских частей Минобороны России, МВД России, железнодорожных войск, ФАПСИ, установлен порядок, при котором имущество сдается в аренду Госкомимуществом РФ, но при участии балансодержателя, т.е. предприятия за которым они закреплены. При этом на стороне арендодателя выступает балансодержатель, с согласия которого сдаются в аренду здания, сооружения, нежилые помещения.

Арендная плата вносится в два адреса: комитету и балансодержателю. Ответственность арендатор также несет перед этими двумя субъектами.

###### Аренда предприятий

По договору аренды предприятия одна сторона – собственник или уполномоченный им орган, или организация, обязуется сдать организации арендаторов (объединившихся в нее членов трудового коллектива предприятия) производственно-хозяйственный комплекс в виде предприятия, структурной единицы, производства, цеха за плату, с предоставлением права выкупа его в ходе договора, а арендатор (ставший арендным предприятием) обязуется использовать арендованный производственно-хозяйственный комплекс в соответствии с условиями договора, имеет право выкупить его и стать собственником имущества либо возвратить арендованное имущество по истичении срока договора в состоянии с учетом нормального износа.

Арендное предприятие признается правопреемником имущественных прав и обязанностей государственного или муниципального предприятия, взятого в аренду, в том числе его прав пользования землей и другими природными ресурсами.

Имущественную базу арендного предприятия составляют арендованные основные и оборотные средства предприятия. Для арендных предприятий Основы законодательства об аренде устанавливают широкую имущественную компетенцию.

Арендное предприятие вправе продавать, обменивать, сдавать в субаренду, предоставлять бесплатно во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного имущества, если такая передача имущества не влечет уменьшения производственно-экономического потенциала (стоимости) предприятия и не нарушает других условий, обусловленных договором аренды.

Арендное предприятие имеет право самостоятельно вносить изменения, в состав арендованного имущества, проводить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость, если иное не предусмотрено договором.

Компетенция арендного предприятия в сфере финансов обеспечивает его самостоятельность. Из выручки, полученной арендным предприятием, возмещаются его затраты, расходы на оплату труда, вносятся налоги, арендные платежи, страховые платежи, проценты по кредитам.

Оставшаяся прибыль поступает в полное распоряжение арендного предприятия. Арендное предприятие вправе для мобилизации дополнительных финансовых ресурсов выпускать ценные бумаги, предоставлять за счет своих средств другим предприятиям и организациям кредиты.

Это предприятие само определяет порядок найма и увольнения работников, формы и системы оплаты труда, распорядок рабочего дня.

Выкуп предприятия осуществляется в соответствии с договором на основе балансовой (остаточной) стоимости предприятия.

ЛИЗИНГ

По договору о лизинге одна сторона, арендодатель специализирующийся на предоставлении имущества во временное пользование, обязуется передать арендатору специально приобретаемое в целях сдачи в аренду имущество (оборудование, машины и т.п.) другой стороне или договаривается об изготовлении и передаче такого имущества арендатору с субъектами-поставщиками, а другая сторона, арендатор, обязуется, вносить плату за использование полученного имущества, возвратить его по истечении срока договора, вправе продлить срок действия договора на льготных условиях либо выкупить имущество по остаточной стоимости.

Для распространения лизинга необходимо:

* наличие значительных финансовых ресурсов, позволяющих арендодателю выдержать инвестирование в предметы аренды и отвлечь финансовые ресурсы на более-менее значительные сроки. Поэтому акционерами лизинговых компаний чаще бывают банки, располагающие такими средствами;
* результаты изучения рынка потребностей в аренде;
* тесное взаимодействие лизинговой фирмы с поставщиками-производителями соответствующих предметов аренды.

В некоторых случаях лизинговая компания принимает на себя обязательство по предоставлению соответствующих машин, но она может предоставить их не из своего парка, а на основе заключаемых с изготовителями договоров об изготовлении и поставке таких предметов в адрес арендатора. В данном случае возникает модель возложения исполнения обязательств на третье лицо (ст. 171 ГК)

Это трехсторонняя сделка. Но ответственным за поставку остается арендодатель Это привлечение к исполнению третьих лиц.

Бывают долгосрочные, среднесрочные и краткосрочные лизинговые договоры.

* Долгосрочные, как правило с полной выплатой арендатором стоимости арендованного имущества;
* Среднесрочные с возможностью продления договора и выкупа имущества арендатором, которое не является дорогостоящим;
* Краткосрочные – не включают условие о выкупе, так как надобность в арендованном имуществе непродолжительная.

Ответственность сторон по договору, в части, касающейся обычных отношений имущественного найма, определяется обязанностью каждой из сторон возместить другой убытки. Остальное может определяться сторонами в договоре.