

УДК 347.6

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/27>

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЙ

©*Василенко А. В.*, ORCID: 0000-0003-4052-3239, Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина, г. Краснодар, Россия, vasilenko2014@icloud.com

FEATURES OF LEGAL REGULATION OF ENTERPRISE LEASES

©*Vasilenko A.*, ORCID: 0000-0003-4052-3239, Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia, vasilenko2014@icloud.com

Аннотация. В статье рассмотрены правовые проблемы, возникающие в связи с арендой предприятия как имущественного комплекса. Также исследуются проблемные аспекты, связанные с защитой прав кредиторов и защитой трудовых прав работников предприятия, которые не регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

Abstract. This article discusses legal issues that arise in connection with the lease of an enterprise as a property complex. Also investigated are the problematic aspects related to the protection of the rights of creditors and the protection of the labor rights of employees of the enterprise, which are not regulated by the current civil legislation of the Russian Federation.

Ключевые слова: аренда, арендодатель, арендатор, предприятие, имущественный комплекс, трудовые отношения.

Keywords: rent, lessor, tenant, enterprise, property complex, labor relations.

В настоящее время аренда предприятий достаточно редкое явление в правовой и экономической практике. Для этого есть несколько причин: неточная формулировка в законе и отсутствие практики применения этих правовых стандартов. Предприниматели часто заменяют договор аренды предприятия соглашением о передаче части имущества во временное владение. Предметом договора аренды предприятия является предприятие, поэтому для такого соглашения предусмотрено специальное регулирование. Предприятие как вид собственности имеет сложный характер, состоящий из вещного и обязательственного элементов. Поэтому договор аренды предприятия является комплексным. Он содержит соглашения, на основании которых передаются права на использование и владение конкретной вещью. Таким образом, одна часть договора будет иметь те особенности, которые имеет договор аренды имущества в виде вещей. Другая часть договора — это условия передачи прав собственности. Долги предприятия также являются собственностью и передаются в соответствии с нормативными правилами, указанными в статьях 391 и 392 Гражданского кодекса Российской Федерации (Часть первая от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 16.12.2019)). Для перевода долга требуется согласие кредиторов. Третья часть договора — особый вид прав. Например, право на товарный знак, передача прав собственности, знак обслуживания и т. д.

Сторонами договора аренды предприятия всегда являются предприниматели. Количество копий такого договора, как договора аренды предприятия, не может быть меньше количества сторон договора. Такое соглашение должно подлежать обязательной



государственной регистрации в качестве сделки с недвижимостью, которой является предприятие. Договор заключается только после этой регистрации [1].

Для передачи предприятия требуется инвентаризация ценностей, согласие кредиторов на перевод долгов. Поскольку имущество должно быть передано в исправном состоянии, арендодатель должен произвести необходимый ремонт или заменить неисправное оборудование, освободить помещение от имущества, которое не сдано в аренду. Также арендодатель должен составить бухгалтерский баланс, отражающий активы и обязательства предприятия. Завершающим этапом является подготовка и подписание акта передачи. Передаточный акт — это документ, удостоверяющий состав имущества, передаваемого арендатору в соответствии с договором аренды предприятия. Подготовка предприятия к передаче является обязанностью арендодателя в случае, если договором не предусмотрены другие условия. Аренда предприятия предоставляет арендатору возможность экономической эксплуатации арендованного имущества, а именно максимально возможную свободу юридических и фактических действий с этим имуществом [2].

Арендатор обязан поддерживать имущественный комплекс хозяйствующего субъекта в хорошем состоянии, включая выполнение текущего и капитального ремонта. Поскольку деятельность предприятия осуществляется арендатором, расходы также несет он. Следует отметить, что это обязательство возлагается на арендатора, если иное не указано в договоре. Согласно п. 1 ст. 656 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору аренды все земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие средства передаются арендатору во временное пользование (Часть вторая от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 18.03.2019)). Однако такие средства, как запасы сырья, топлива, также передаются арендатору, но условия их передачи указаны в договоре.

Арендодатель передает права требования и долги предприятия, то есть дебиторскую и кредиторскую задолженность предприятия. Передача кредиторской задолженности осуществляется с письменного согласия кредиторов. Арендодатель обязан перед передачей предприятия в аренду письменно уведомить кредиторов о предстоящей аренде предприятия (п. 1 ст. 657 Гражданского кодекса Российской Федерации), уведомить кредиторов о том, что задолженность перед ними будет передана другому лицу как минимум за три месяца до передачи предприятия арендатору. Этот период определяется как период, в течение которого кредиторы, которые не согласны с такой передачей долга, могут требовать от должника прекращения или досрочного исполнения обязательств, а также компенсации убытков (пункт 2 статьи 657 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если арендодатель передает компанию вместе с кредиторской задолженностью арендатору и не предупреждает об этом кредиторов, они имеют право подать иск для удовлетворения требований. Для этого кредиторы будут иметь в своем распоряжении целый год с момента, когда им станет известно об аренде предприятия–должника (п. 3 ст. 657 Гражданского кодекса Российской Федерации) [3]. Отвечать перед кредиторами должен не только арендодатель, но и арендатор. Оба они признаны виновными в нарушении требований гражданского законодательства, поскольку они несут солидарную ответственность по долгам, которые без согласия кредиторов были переданы третьей стороне при сдаче предприятия в аренду. На это указывает п. 4 ст. 657 Гражданского кодекса.

Отдельно следует сказать о дебиторской и кредиторской задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами. Данная задолженность не может быть передана арендатору. Гражданское право не распространяется на налоговые отношения (ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации). Налоговое законодательство также не предусматривает возможности передачи налогоплательщиком своих долгов другому лицу.

Арендатор получает вместе с предприятием свои активы и пассивы. Единственное, что арендодатель не имеет права передавать арендатору, — это право осуществлять определенные виды деятельности, которые получены на основании соответствующей лицензии (ст. 656 Гражданского кодекса Российской Федерации). Арендатор предприятия не соответствует требованиям кредиторов, если он не может выполнить обязательства перед ними на основании соответствующей лицензии, которой у него нет. Прежде чем сдать предприятие в аренду как имущественный комплекс, арендодатель обязан оплатить своим кредиторам обязательства, на выполнение которых требуется лицензия [4].

Что происходит с людьми, работающими на арендованном предприятии? Рабочие заключили трудовые договоры с арендодателем. Однако, когда компания сдана в аренду, она переходит в собственность другого юридического лица, но рабочие не могут быть переданы компании. Работники могут быть наняты другой организацией, но только с их письменного согласия.

Трудовой кодекс не определяет механизм взаимодействия между работниками и арендодателем, поэтому арендодатель и арендатор должны самостоятельно разработать систему взаимоотношений между ними и работниками, и в случае возникновения каких-либо споров их придется решать в суде (Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 №197-ФЗ (ред. от 16.12.2019)). Арендодатель обязан уведомить работников об аренде предприятия не позднее, чем за два месяца до момента передачи предприятия в аренду. Это предупреждение должно быть в письменной форме. Работники имеют право отказаться от такой передачи, но в любом случае письменное заявление должно быть получено от работников. Те сотрудники, которые согласились на перевод, уходят и заключают новый трудовой договор с арендатором.

Таким образом, в заключении хотелось бы отметить, что несмотря на наличие определения предприятия в Гражданском кодексе Российской Федерации, все еще сложно признать совершенной практику законодательного регулирования оборота предприятий. Правовая концепция предприятия должна быть дополнена указанием всех недостающих признаков. Отсутствие в законодательстве четких признаков предприятия как объекта гражданских прав, которые бы отличали предприятие от других аналогичных объектов, рассматривается как основной недостаток действующего российского законодательства. Имущественные комплексы (в том числе предприятия) являются особыми объектами гражданских прав, они не могут быть недвижимыми вещами, подобно тому, как распространение на них режима недвижимости, несовместимое с сущностью комплексов, полностью исключает их из числа объектов оборота. На законодательном уровне необходимо придать имущественному комплексу особый статус недвижимого имущества, поскольку имущество, включенное в имущественный комплекс, отдельно или в составе сложной вещи, следует своей собственной судьбе в рамках независимых правовых отношений. В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимостью; требуется привести нормативные акты в соответствие с реалиями и устранить их несоответствие.

Список литературы:

1. Жилинский С. Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности). М.: Норма, 2018. С. 65.
2. Елизаров Д. В. Гражданско-правовые проблемы аренды недвижимого имущества: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2016. 22 с.



3. Толстых Г. К. Гражданское право и гражданское законодательство // Правоведение. 2018. №12. С. 78.

4. Хохлов Н. А. Концептуальная основа части второй Гражданского кодекса // Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 2. М.: ИНФРА–М, 2018. 890 с.

References:

1. Zhilinskii, S. E. (2018). Predprinimatel'skoe pravo (pravovaya osnova predprinimatel'skoi deyatel'nosti). Moscow, 65. (in Russian).

2. Elizarov, D. V. (2016). Grazhdansko-pravovye problemy arendy nedvizhimogo imushchestva: autoref. J.D. diss. Vladivostok, 22. (in Russian).

3. Tolstykh, G. K. (2018). Grazhdanskoe pravo i grazhdanskoe zakonodatel'stvo. *Pravovedenie*, (12), 78. (in Russian).

4. Khokhlov, N. A. (2018). Kontseptual'naya osnova chasti vtoroi Grazhdanskogo kodeksa. In *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii. 2*. Moscow, 890. (in Russian).

*Работа поступила
в редакцию 16.01.2020 г.*

*Принята к публикации
20.01.2020 г.*

Ссылка для цитирования:

Василенко А. В. Особенности правового регулирования аренды предприятий // Бюллетень науки и практики. 2020. Т. 6. №2. С. 249-252. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/27>

Cite as (APA):

Vasilenko, A. (2020). Features of Legal Regulation of Enterprise Leases. *Bulletin of Science and Practice*, 6(2), 249-252. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/51/27> (in Russian).