

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Договор аренды предприятия как имущественного комплекса»

Студент

Д.М. Фирсов

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., О.С. Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

Аннотация

В гражданско-правовом законодательстве предусмотрены сложные договорные конструкции, к их числу следует отнести договор аренды предприятия. Последний подразумевает передачу в пользу другого лица за плату во временное владение и пользование не только движимых и недвижимых вещей, но и прав, обязанностей и даже долгов в сфере предпринимательства. Иными словами, речь идет о передаче бизнеса.

Договор аренды предприятия должен был приобрести особое значение в коммерческой деятельности. Вместе с тем в настоящее время можно заключить о его непопулярности, поскольку на практике данный договор подменяется предпринимателями соглашением о передаче части имущества во временное владение. Изложенное связывается также с тем, что предприятие представляет собой сложный объект, обуславливающий применение комплекса других гражданско-правовых норм.

Цель выпускной квалификационной работы заключалась в выявлении проблем, связанных с договором аренды предприятия как имущественного комплекса. Для реализации данной цели необходимо было решить следующие задачи: проанализировать особенности имущественных комплексов как объектов гражданских прав; рассмотреть правовой статус предприятия как имущественного комплекса; сформулировать понятие и особенности договора аренды предприятия; рассмотреть права и обязанности сторон по договору аренды предприятия; рассмотреть особенности заключения, изменения, исполнения, и расторжения договора аренды предприятия; выявить проблемы договора аренды предприятия.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретико-правовые основы предприятия как имущественного комплекса.....	9
1.1 Имущественные комплексы как объекты гражданских прав	9
1.2 Правовой статус предприятия как имущественного комплекса..	12
Глава 2 Общие положения о договоре аренды предприятия	16
2.1 Понятие и особенности договора аренды предприятия.....	16
2.2 Содержание договора аренды предприятия.....	19
2.3 Заключение, изменение, и расторжение договора аренды предприятия.....	23
2.4 Проблемы правового регулирования аренды предприятия	27
Заключение	35
Список используемой литературы и используемых источников.....	41

Введение

В гражданско-правовом законодательстве предусмотрены сложные договорные конструкции, к их числу следует отнести договор аренды предприятия. Последний подразумевает передачу в пользу другого лица за плату во временное владение и пользование не только движимых и недвижимых вещей, но и прав, обязанностей и даже долгов в сфере предпринимательства. Иными словами, речь идет о передаче бизнеса.

Легальное определение договора аренды предприятия содержится в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, в статье 656 предусмотрено, что «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, водными объектами 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» [6].

Договор аренды предприятия следует охарактеризовать как смешанный договор, поскольку он сочетает в себе как имущественные, так и неимущественные активы; вещественный и обязательственный элементы гражданско-правового регулирования.

Кроме того, он включает в себя элементы следующих договорных конструкций:

– договора аренды, а значит в составе предприятия в том числе передаются индивидуально-определенные, но не потребляемые вещи (здания, сооружения, земельные участки, оборудование);

– договора займа, поскольку передаче подлежат также вещи, определяемые родовыми признаками (оборотные средства: денежные средства, сырье, материалы и другие);

– договора цессии и перевода долга по той причине, что передаваться могут права требования и долги;

– договора коммерческой концессии, поскольку передаче подлежат права пользования исключительными правами и другими объектами интеллектуальной собственности.

Сторонами договора могут выступать только предприниматели, при этом как правильно подмечает А.А. Орлов, конечная цель передачи предприятия является возможность использовать его в целях продолжения предпринимательской деятельности предшественника [14, с. 76]. При этом сложность правового построения норм договора аренды предприятия, в некоторой степени играет плохую роль в вопросе его применения. По той причине, что предмет рассматриваемого договора является имущественный комплекс, регулирование его опосредуется специальными нормами.

Следует отметить, что с развитием рыночных отношений в нашей стране, казалось, данный договор должен был приобрести особую актуальность. Очевидно, что предпринимательство является двигательной силой прогресса, жизни общества и государства: появляются рабочие места, улучшаются условия жизни людей, развивается экономика. Существующие правовые нормы должны создавать условия для здоровой предпринимательской конкурентной борьбы.

В то же время непопулярность комментируемой конструкции связывается учеными с проблемами правового и экономического характера.

Данный договор зачастую подменяется предпринимателями соглашением о передачи части имущества во временное владение.

Следует отметить следующие проблемы договора аренды предприятия:

- неточность в законодательных формулировках;
- отсутствие практики применения соответствующих норм.

Помимо прочего, «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» [6; 4, с. 249]. Для перевода долга требуется согласие кредиторов. Третья часть договора — особый вид прав. Например, право на товарный знак, передача прав собственности, знак обслуживания» [4, с. 249].

Сложность договора аренды предприятия связывается также с необходимостью учета ряда иных обстоятельств:

- интересов кредиторов, которых необходимо уведомлять о передаче предприятия в аренду (в противном случае законодательством предусматриваются соответствующие санкции);
- интересов работников предприятия, а, следовательно, соблюдения некоторых положений трудового законодательства в части уведомления сотрудников и получения от них согласия при поступлении на работу в иную организацию.

При этом и в указанных выше аспектах также существуют некоторые сложности и неопределенности, а в литературе ведутся дискуссии.

Наряду с изложенным совершенствование комментируемого договора позволило бы более эффективно использовать его на практике. В этой связи в рамках настоящего исследования потребуется провести тщательный анализ проблематики применения норм гражданского законодательства применительно к договору аренды предприятия.

Кроме того, отождествление понятий имущественный комплекс и предприятие делает необходимым исследование теоретических основ гражданского права в части других институтов вещного права: вещь, имущественный (гражданский) оборот и другие. Необходимо отметить, что до сих пор по ряду вопросов в литературе нет единства мнений.

Между тем все вышеизложенное говорит об актуальности выбранной темы бакалаврской работы.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере заключения договора аренды предприятия.

Предметом настоящего исследования являются нормы гражданско-правового законодательства в части договора аренды предприятия.

Цель выпускной квалификационной работы заключалась в выявлении проблем, связанных с договором аренды предприятия как имущественного комплекса.

Для реализации данной цели необходимо было решить следующие задачи:

- проанализировать особенности имущественных комплексов как объектов гражданских прав;
- рассмотреть правовой статус предприятия как имущественного комплекса;
- сформулировать понятие и особенности договора аренды предприятия;
- рассмотреть права и обязанности сторон по договору аренды предприятия;

- рассмотреть особенности заключения, изменения, исполнения, и расторжения договора аренды предприятия;
- выявить проблемы договора аренды предприятия.

Методологическую основу настоящего исследования составит всеобщий диалектический метод научного познания.

Правую основу исследования составили следующие нормативно-правовые акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Трудовой кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 04 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Теоретическую основу исследования составили труды таких ученых, как: Б.В. Алейников, Е.Л. Антонова, А.В. Василенко, С.И. Гончарова, Д.У. Гуциев, Ю.Ф., Дружинина, Н.Я. Зайцев, И.С. Игнатъев, Т.М. Карлов, Е.А. Колотов, А.О. Никонов, А.А. Орлова, Ю.С. Поваров, Б.В. Потапов, Г.Л. Разимов, Б.В. Сайтов, Д.И. Сергеев, В.И. Сомов, Е.А. Суханов, Т.Д. Устинов, Ж.З. Утлов, С.Ф. Харитонов, Н.Т. Хворостов, Г.Ф. Шершеневич, И.В. Ястребов и ряда других.

Структура работы. Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретико-правовые основы предприятия как имущественного комплекса

1.1 Имущественные комплексы как объекты гражданских прав

К объектам гражданских правоотношений, в частности относят вещи и иное имущество, в том числе имущественные права. Последние в свою очередь образуют некий имущественный оборот, «который воплощается не только в вещах, но и в иных, в том числе нематериальных, объектах» [16, с. 301].

Как отмечает Е.А. Суханов «В строгом смысле слова имущество представляет собой собирательное понятие – совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей» [16, с. 301].

При этом имущественные комплексы не составляют какой-либо однородной, единой группы объектов гражданских прав. Одни из них признаются недвижимыми вещами (предприятия и единые имущественные (технологические) комплексы), тогда как другие являются иными по своей юридической природе объектами гражданских прав» [8, с. 360].

Справедливо Ю.Ф. Дружинина указывает на то обстоятельство, что понятие имущественного комплекса включает в себя понятие имущества, представляющее собой либо «совокупность прав и обязанностей (или правоотношений), объединенных принадлежностью одному субъекту», либо «ряд объектов гражданских прав, которые могут являться объектами имущественных отношений, являющихся предметом гражданского права», либо материальные объекты» [9, с. 145].

Между тем при раскрытии понятия имущественного комплекса через совокупность прав и обязанностей «происходит удвоение понятия». «Имущество как совокупность прав и обязанностей, принадлежащих одному субъекту, уже представляет собой комплекс; единый, поскольку в него

включаются все имущественные правоотношения, в которых состоит лицо, и единичный, поскольку любое лицо обладает только одним имуществом. Следовательно, имущественный комплекс может представлять собой либо совокупность объектов гражданских прав (однородных или разнородных), либо (поскольку любое отношений лиц по поводу объекта прав опосредуется правоотношением) совокупность правоотношений, объектами которых они являются» [9, с. 154].

В теории выделяют конструкции схожие с институтом имущественного комплекса *Universitates juris* (совокупность прав и обязанностей) и *universitates facti* (совокупность вещей).

В частности, данные формы различаются по тому обстоятельству, что в первом случае (*Universitates juris*) они создаются для достижения единой экономической цели и входящие в имущественный комплекс права имеют различный правовой статус, а во втором случае (*universitates facti*) создаются субъектом произвольно для достижения единой определенной экономической цели, но обладают одинаковым правовым режимом. «*Universitates juris* возникают, как правило, в случаях, предусмотренных законом (совместное имущество супругов, приданое, пекулий, наследство и прочее) и, очевидно, обладают различными правовыми режимами» [9, с. 156].

Если для имущественного комплекса *universitates juris* связующим звеном отдельных элементов (вещей) является единая экономическая цель, то для *universitates facti* объединение происходит через общий субъект (личность).

В этой связи также справедливо подмечается, что происходит проблема разграничения имущества личности и имущества, которое входит в состав комплекса. Как отмечал Г.Ф. Шершеневич, каждое лицо обладает имуществом, при этом каждое лицо обладает только одним имуществом [19, с. 95].

При этом проблема бессубъектного состояния имущества не разрешена до сих пор.

Вместе с тем следует согласиться с Ю.Ф. Дружининой относительно того, что вещи входящее в состав имущественного комплекса должны обладать общими чертами [9, с. 156].

В свою очередь главным отличием имущественного комплекса является отсутствие признака заменимости, входящих в его состав отдельных вещей или прав. Так, после того как отдельная вещь или право будет изъято из комплекса и в него будут помещены иные объекты взамен, они не смогут обрести признаки элементов имущественного комплекса, а станут объектами личного имущества личности, но не комплекса.

Вместе с тем термин имущественный комплекс в действующем законодательстве наблюдать не приходится. В литературе напротив, предлагаются различные определения и разновидности таковых, коим и является предприятие [20, с. 77]. В то же время Гражданский кодекс понятия имущественный комплекс и предприятие отождествляет. Последнему присваивается режим недвижимой вещи.

Представляется, что единая экономическая цель имущественного комплекса прослеживается в формулировке, отраженной в статье 132 ГК РФ «В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности» [6].

Таким образом, предприятие или имущественный комплекс в целом является недвижимой вещью, представляет собой совокупность необходимых для достижения единой экономической цели имущественных прав и обязанностей, вещей, которые связываются с конкретной личностью. Входящие в состав имущественного комплекса вещи и права имеют различный правовой режим.

Следует привести пример на практике, когда конкретная организация, обладая имущественным комплексом, преследует определенную

экономическую цель. Так, создается организация, осуществляющая услуги в сфере разработки и обслуживания программного обеспечения. Регистрируется наименование, определяется организационно-правовая форма. Для размещения оборудования и других вещей арендуется или приобретается помещение, здание. В итоге деятельность организации, например, создание программ также будет означать наличие авторских, патентных прав у создателей. Вместе с тем все изложенное должно представлять собой единую систему, в которой элементы взаимосвязаны, упорядочены и последовательны. Все изложенное должно охватываться единой экономической целью, а именно систематическое извлечение прибыли за счет продаж программного обеспечения или обслуживания такового у клиентов фирмы. При этом в случае, когда такое предприятие (имущественный комплекс) передается другому лицу на основании заключаемого договора аренды предприятия, в его состав входят: коммерческое обозначение; право собственности или временного владения и пользования на помещение; вещи (стол, столы, компьютеры), права на результаты интеллектуальной деятельности (разработанные программы); права требования по долгам перед организацией и другое. Кроме прочего, арендатор предприятия должен преследовать осуществление аналогичной предпринимательской цели арендодателя – систематическое извлечение прибыли на постоянной основе в сфере программирования.

1.2 Правовой статус предприятия как имущественного комплекса

Понятие предприятия, а также некоторые сделки с данным объектом определяет Гражданский кодекс Российской Федерации. Так, в статье 132 установлено, что под ним как объектом прав понимается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской

деятельности [6]. Таким образом, законодатель определяет предприятие через призму объекта прав и не дает его собственного определения.

Как ранее было отмечено предприятие как имущественный комплекс относится к числу сложных объектов и по этой причине к нему применяются положения гражданского кодекса касаясь вещных прав, исключительных прав и так далее. Следует также отметить, что состав комплекса может расширяться сторонами. К примеру, согласно части 2 статьи 561 ГК РФ, еще «до подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований» [6].

Кроме того, договор аренды предприятия именуют 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» [4, с. 249]. «Для перевода долга требуется согласие кредиторов. Третья часть договора — особый вид прав. Например, право на товарный знак, передача прав собственности, знак обслуживания» [4, с. 249].

«Если говорить об аренде предприятия как имущественного комплекса, то объектом аренды гражданское законодательство устанавливает предприятие в целом как имущественный комплекс в составе всех его элементов, в связи с чем договор аренды предприятия невозможно определять только как базу для последующего заключения разных договоров, которые направлены на передачу арендатору некоторых элементов состава

предприятия. Комплексный характер объекта аренды ставит трудную задачу перед сторонами – точно определить в договоре данные, которые позволяющие установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Невыполнение указанного требования дает право считать условие о предмете договора не согласованным сторонами, а договор не заключенным» [14, с. 76].

Необходимо отметить и диспозитивный характер определения перехода прав требования и долгов в составе предприятия. При этом Гражданский кодекс предусматривает право сторон самостоятельно определять объем передаваемых в составе такого имущественного комплекса прав и обязанностей. Стоит отметить, что данное обстоятельство подвергается справедливой критике в литературе. По мнению, например, автора А.А. Орлова такая свобода усмотрения не может являться безграничной. Речь идет о том, что признак статичности, с одной стороны, присущ вещной составляющей комплекса, тогда как возникающие и изменяющиеся и прекращающиеся «по поводу» них отношения является некой динамикой, представляют собой «внутреннее и внешнее самодвижение, саморазвитие и самовоспроизводство организованной людским субстратом совокупности предметов материального мира. «Динамичный» элемент выступает в роли связующего звена между предпринимателем и материальной основой предприятия. Поэтому если стороны полностью исключат права требования и долги из состава арендуемого предприятия, оно будет представлять собой простую совокупность вещей» [14, с. 77].

Еще одним вопросом, который возникает по поводу передачи предприятия является возможность перехода долга в случае, если кредитор заявил о своем несогласии на замену должника [15, с. 31]. По мнению одних авторов для этого во всех случаях требуется обязательное согласие кредитора [12], другие же ссылаются на п. 3 статьи 420 ГК РФ согласно которому «к договорным обязательствам общие положения об обязательствах

применяются, если иное не предусмотрено правилами ГК РФ об отдельных видах договоров» [6; 18, с. 31].

Следует отметить, что не могут быть переданы лишь материальные ценности предприятия в разрыве со связанными с ними правами и обязанностями. Последние необходимы, поскольку объединены идеей предприятия [14, с. 77].

Можно заключить, что договор предприятия представляет собой комплекс вещей, прав, долгов и других объектов. При этом законодатель отождествляет понятия «предприятие» и «имущественный комплекс».

Для уяснения природы данного института необходимо обращаться к литературе, где предлагаются различные точки зрения по этому поводу. Так, предприятие в целом отнесено к разряду недвижимой вещи.

Все имущество предприятия должно служить единой цели - осуществлению конкретной предпринимательской деятельности. При этом предприятие характеризуется отсутствием признака заменимости, входящих в его состав отдельных вещей или прав. После того как отдельная вещь или право будет изъято из комплекса и в него будут помещены иные объекты взамен, они не смогут обрести признаки элементов имущественного комплекса, а станут объектами личного имущества личности, но не комплекса.

Представляется, что единая экономическая цель имущественного комплекса прослеживается в формулировке, отраженной в статье 132 ГК РФ. Согласно указанной норме в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности [8, с. 245].

Следует заключить, что правовое регулирование договора аренды предприятия обеспечивается кроме специальных норм, положениями о других видах договоров.

Глава 2 Общие положения о договоре аренды предприятия

2.1 Понятие и особенности договора аренды предприятия

Легальное определение договора аренды предприятия содержится в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, в статье 656 предусмотрено, что «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, водными объектами 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» [6].

Таким образом, предусматривая объемное определение комментируемого договора, законодатель определяет его важнейшие признаки:

- между элементами, входящими в имущественный комплекс, имеется связь, которая выражается в совокупной их возможности использования для достижения конкретной экономической цели (предпринимательской деятельности);
- передаче подлежат разного рода вещи, предусмотренные статье 132 ГК РФ;
- передача предприятия осуществляется за плату.

Договор аренды предприятия следует охарактеризовать как смешанный договор потому как он сочетает в себе как имущественные, так и неимущественные активы.

В этой связи «к отношениям, возникающим на основе договора аренды предприятия, применимы в субсидиарном порядке нормы о вышеперечисленных договорах - займа, цессии и перевода долга, коммерческой концессии (франчайзинга). Перечисленные нормы должны применяться наряду с нормами § 5 гл. 34 ГК, напрямую посвященными аренде предприятия. При этом необходимо учитывать, что в соответствии с п. 2 статьи 650 ГК к аренде предприятия применяются нормы об аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено правилами об аренде предприятия. Общие нормы об аренде применяются к аренде предприятия в части, не противоречащей предписаниям норм об аренде предприятия и об аренде зданий и сооружений» [17].

В качестве арендодателя выступает его собственник: юридическое лицо или гражданин в статусе индивидуального предпринимателя.

Кроме того, на важное обстоятельство указывает Е.А. Суханов, отмечая, что не может быть передано имущество унитарного предприятия в аренду другому субъекту по той причине, что, лишаясь имущества, оно, по сути, утрачивает свою специальную правосубъектность. В этом случае оно как юридическое лицо должно быть преобразовано или ликвидировано по решению собственника коим является государство или муниципалитет. Таким образом, арендодателем предприятия могут быть лишь субъекты, которые в соответствии с законом имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность [17].

Отдельно следует рассмотреть вопрос о возможности передачи предприятия на осуществление деятельности, на которое в соответствии с законодательством требуется разрешение (лицензия). Так, согласно положениям Федерального закона от 08 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О

лицензировании отдельных видов деятельности» [18] вид деятельности, который входит в перечень, предусмотренный законом, может осуществляться исключительно лицами, которые располагают такой лицензией.

Между тем по договору аренды предприятия может быть передано право на использование исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации. Таким образом лицо, обладающее соответствующими правами, может на основании лицензионного договора передать такие права иному субъекту в очерченных соглашением пределах. То есть фактически будет передана лицензия (ст. 1235, 1236 ГК РФ). «В свою очередь, согласно статье 1238 ГК РФ при письменном согласии лицензиара лицензиат может по договору предоставить право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации другому лицу, то есть заключить сублицензионный договор. Это означает, что если в состав предприятия входит право использовать результаты интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, то они могут быть переданы в аренду с согласия правообладателя» [6].

Таким образом, договор аренды предприятия можно отнести к сложным конструкциям, сочетающими в себе различные элементы иных договоров, а именно: аренды, залога, цессии, франчайзинга. Данное же положение дел обуславливает возможность применения соответствующих положений ГК РФ к рассматриваемому договору.

Предусматривая объемное определение комментируемого договора, законодатель определяет его важнейшие признаки:

– между элементами, входящими в имущественный комплекс, имеется связь, которая выражается в совокупной их возможности использования для достижения конкретной экономической цели (предпринимательской деятельности);

- передаче подлежат разного рода вещи, предусмотренные статьёй 132 ГК РФ;
- передача предприятия осуществляется за плату.

Договор аренды предприятия следует охарактеризовать как смешанный договор, потому как он сочетает в себе как имущественные, так и неимущественные активы.

2.2 Содержание договора аренды предприятия

Гражданским кодексом РФ отдельной нормы, определяющей права и обязанности сторон договора аренды предприятия не предусмотрено. В то же время можно выделить обязанность арендодателя передать предприятие в таком состоянии, которое позволяет арендатору осуществлять владение и пользование имущественным комплексом таким образом, которое необходимо ему для достижения коммерческих целей. В противном случае комментируемый договор аренды предприятия утрачивает свой смысл. Так, «Надлежащее состояние предприятия, соответствующее условиям договора, есть результат надлежащего состояния его материальных элементов, действительности принадлежащих ему имущественных и исключительных прав и не дискредитированного реноме (не опороченной деловой репутации)» [17, с. 348].

«Закон не формулирует единую обязанность арендодателя передать арендатору все составляющие предприятие элементы во временное владение и пользование, а разделяет состав арендуемого имущественного комплекса на четыре группы, устанавливая для каждой свои условия (режимы) передачи: 1) основные средства, которые передаются арендатору во временное владение и пользование, то есть без права их отчуждения или распоряжения ими иным образом; 2) оборотные средства (запасы сырья, топлива, материалов и другие), которые переходят арендатору в порядке, на условиях и в пределах,

определяемых договором, а в отсутствие таковых могут продаваться, обмениваться или иным образом отчуждаться арендатором в соответствии со ст. 660 ГК РФ; 3) права требования и долги, которые передаются соответственно в форме уступки требования и перевода долга; 4) права владения и пользования имуществом, не являющимся собственностью арендодателя, переходящие в порядке, предусмотренном законом и иными правовыми актами» [13, с. 126; 7, с. 122].

«При принятии управленческого решения по вопросу о выборе наиболее предпочтительного способа передачи в аренду бизнеса с сохранением части имущества за арендатором следует учитывать: 1. В отношении имущественного комплекса. При формировании предприятия как имущественного комплекса активы, непосредственно не связанные с производственным циклом могут в него не включаться. При этом у арендодателя сформируется два объекта аренды - зарегистрированных (или незарегистрированных) как самостоятельные имущественные комплексы. Например, юридическое лицо «Столица» имеет два филиала: «Первопрестольная» - гостиница в Москве, «Северная столица» - гостиница в Санкт-Петербурге. При самостоятельной регистрации филиалов в качестве имущественных комплексов арендодатель сформирует два объекта аренды - «Первопрестольная» и «Северная столица», которые могут использоваться двумя различными арендаторами; 2. В отношении аренды основных средств. Состав имущества, передаваемого в аренду, при отсутствии зарегистрированного имущественного комплекса определяется волей сторон, закрепляемой в передаточном акте. В этом случае состав имущества, не передающегося в аренду, формирует непосредственно менеджмент арендодателя» [2, с. 82].

Следует также учитывать, что передача в аренду предприятия оформляется в обязательном порядке передаточным актом (статья 659). Какие-либо серьезные ограничения касаются использования имущества, включенного

в состав предприятия, не предусмотрены. При этом устанавливается, что по общему правилу «арендатор вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества арендованного предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу при условии, что это не влечет уменьшения стоимости предприятия и не нарушает других положений договора аренды предприятия» [6]. Иное может быть предусмотрено договором. Отдельно устанавливается, что указанный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом» [6].

«Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость» [6].

Так, в отличие от общих положений об аренде при заключении договора аренды предприятия со стороны арендатора требуется не только содержание предприятия, поддержания его в исправном состоянии, проведения текущего ремонта, но и капитального ремонта [7, с. 198].

В свою очередь правом арендодателя следует назвать получение арендных платежей. По той причине, что общими правилами об аренде, условие о цене является существенным, включение в договор аренды предприятия условий о порядке, сроках и размере арендных платежей также является обязательным.

Отдельно в ГК РФ предусматриваются необходимость страхования имущества, включенного в состав предприятия. Стоит заметить, что изложенное не является обязанностью арендатора, застраховать имущество может и собственник предприятия, но первый обязан возместить расходы на

страхование имущества по договору. Стороны также могут предусмотреть обязанность арендодателя производить расходы, связанные с эксплуатацией имущества. Тогда как основанием расторжения договора аренды предприятия может и явиться неисполнение арендатором описанных обязанностей. Данное обстоятельство связано с тем, что обязанности арендатора, в том числе по организации страхования имущества выступают в качестве существенных условий договора.

Вместе с тем для соблюдения баланса в правовом статусе арендатора по договору аренды предприятия, законодателем предусматривается право требования на возмещение ему стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества. При этом по общему правилу согласие арендодателя на такие улучшения не требуется. «Арендодатель 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» [6].

Можно заключить, что существенными условиями договора аренды предприятия являются обязанности арендатора по внесению арендных платежей, организации страхования имущества. Вместе с тем такие обязанности арендатора компенсируются закреплением в законе широких полномочий по использованию имущества с единственной оговоркой: такое использование не должно снижать стоимость всего имущественного комплекса; нарушать иные положения договора. Помимо прочего, арендатор наделяется правом требовать возмещения расходов, произведенных на неотделимые улучшения имущества. В ряде случаев арендодатель в судебном порядке может потребовать возврата выплаченных сумм при условии, если докажет, что произведенные расходы арендатора превышают расходы необходимые для таких улучшений.

Отдельно стоит отметить, предусмотренный законодателем механизм защиты интересов кредиторов. Последние приобретают право отстаивать свои интересы, когда осуществляется передача предприятия другим лицам для владения и пользования.

2.3 Заключение, изменение, и расторжение договора аренды предприятия

Для договора аренды предприятия предусматривается письменная форма. Как ранее было отмечено, данный объект является недвижимым, в этой связи для заключения договора аренды предприятия необходима государственная регистрация. При этом «несоблюдение формы договора аренды предприятия влечет его недействительность» [6].

Для сравнения иные договоры аренды недвижимости предусматривают отличные от комментируемой договорной конструкции условия государственной регистрации. «В соответствии с п. 2 ст.609 Гражданского Кодекса Российской Федерации договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Договоры аренды зданий, сооружений (ст. 650 Гражданского кодекса РФ) и земельных участков (п. 2 ст. 26 Земельного Кодекса РФ) подлежат государственной регистрации в случае заключения их на срок не менее года. Независимо от срока подлежат государственной регистрации договоры аренды предприятий – имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, который признается недвижимостью в целом» [11, с. 288].

«Предприятие в целом (как имущественный комплекс) признается недвижимостью (абз. 2 п. 1 ст. 132 ГК), то есть приобретает соответствующий правовой режим в виде необходимости государственной регистрации в качестве единого объекта (и установленных на него прав). Однако на практике

в качестве отдельных объектов недвижимости регистрируются лишь входящие в состав предприятия здания, строения и сооружения, но не предприятие в целом. В связи с трудноразрешимыми вопросами о конкретном составе его имущества предприятие практически выбыло из оборота недвижимости, в связи с чем его признание недвижимой вещью предложено исключить из закона» [8, с. 358].

«Перед заключением данного договора стороны должны совершить обязательные предварительные действия по удостоверению состава передаваемого предприятия. Речь идет о полной инвентаризации имущества предприятия (которая является одним из оснований для определения размера арендной платы). Акт инвентаризации дополняется заключением независимого аудитора о составе и финансовом состоянии предприятия, которое подтверждает достоверность бухгалтерского баланса предприятия. Распределение обязанностей и расходов по проведению инвентаризации и аудиторской проверки должно основываться на соглашении сторон» [17, с. 351].

В результате сторонами до подписания договора аренды предприятия должны быть составлены или рассмотрены:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Отдельно Гражданский кодекс РФ предусматривает положения о применении к комментируемому договору правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении. При этом речь идет об ограничении применения не самих правил, а лишь в некоторых

случаях в ограничении применения последствий расторжения договоров аренды предприятия (возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон). Соответствующие механизмы направлены на защиту интересов работников крупных предприятий, кредиторов, последствий монополизации рынка товаров и услуг.

Соответствующие ограничения распространяются на те случаи, когда последствия расторжения договора могут привести к существенному нарушению прав и охраняемых законом интересов указанных выше лиц. При этом в статье 450 ГК РФ раскрывается определение существенного нарушения договора, под которым следует понимать «нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора» [6].

Поскольку аренда предприятия подразумевает передачу комплекса объектов, в то числе вещей, прав требования и долгов, требуется детальное урегулирование защиты интересов кредиторов на такие объекты. В этой связи в ч. 1 статьи 657 ГК РФ предусматривается обязательное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия в случае передачи во владение и пользование имущественного комплекса. При этом уведомить кредиторов необходимо до передачи предприятия. В противном случае, такой кредитор приобретает право в течение трех месяцев со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду требовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных этим убытков [6].

Кроме того, устанавливается специальный срок исковой давности по такому требованию равный одному году, соответственно со дня, когда кредитор узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду. В свою очередь арендодатель и арендатор по долгам, включенным в состав

предприятия, несут солидарную ответственность в случае, когда от кредитора не было получено указанное выше согласие.

Вместе с тем следует отметить, что срок уведомления кредиторов о передачи в аренду предприятия в действующем законодательстве не определен. При этом «можно предположить, что это должен быть разумный срок, позволяющий кредиторам не только получить уведомление, но и при желании сообщить арендодателю о своем согласии на перевод долга. Как правило, в нормативных актах для аналогичных случаев устанавливают месячный срок. В данном случае можно предположить, что уведомление должно быть сделано не менее чем за месяц до передачи предприятия в аренду» [6].

Следует заключить, что договор аренды предприятия заключается в письменной форме. Кроме того, независимо от срока, на который заключается договор, он подлежит государственной регистрации.

Передача в аренду предприятия опосредуется составлением ряда дополнительных документов: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора и других.

В случаи существенного нарушения условий договора, к отношениям сторон применимы положения Гражданского кодекса Российской Федерации в части последствий недействительности сделок, об изменении и о расторжении. Речь идет только о применении последствий расторжения договоров аренды предприятия (возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон).

Закон предусматривает необходимость уведомления кредиторов о передаче в аренду предприятия, при этом, конкретный срок не устанавливается. Следует предположить, что он должен быть разумным.

2.4 Проблемы правового регулирования аренды предприятия

Как ранее отмечалось, особенности применения правил о последствиях недействительности сделок, об изменении и о расторжении договора аренды предприятия связывается, в том числе с защитой прав и интересов кредиторов, работников предприятия, монополизацией рынка и другими аспектами.

Между тем следует отдельно остановиться на проблеме трудовых взаимоотношений в комментируемой сфере. Необходимо отметить, что ГК РФ не предусматривает отсылки к нормам Трудового кодекса РФ. Вместе с тем применение положений данного акта способствовало бы решению ряда проблем. Представляется, что в статье 663 ГК РФ следует выделить ч. 2, в которой необходимо предусмотреть возможность применения положений Трудового кодекса РФ в части уведомления работников предприятия о том, что имущественный комплекс подлежит предоставлению во владение и пользование другому лицу. При этом такое предложение необходимо осуществить минимум за два месяца до момента передачи предприятия в аренду.

«Работники арендуемого предприятия вправе решать, соглашаться на такое предложение или могут отказаться. Но, они обязательно должны оформить свой ответ в письменном виде. Работники, согласившиеся на перевод, подлежат увольнению на основании пункта 5 статьи 77 ТК РФ в момент передачи предприятия в аренду. Новый работодатель (организация, которая арендует предприятие) должен заключить с ними трудовой договор. Важно, что для переведенных работников нельзя устанавливать испытательный срок (статья 70 ТК РФ). Работники, которые не согласились на перевод, подлежат увольнению. С этими работниками могут возникнуть большие проблемы. В Трудовом кодексе не предусмотрено такого основания для увольнения, как отказ от работы в связи с передачей предприятия в аренду другой организации. Ни одну из статей ТК РФ в данном случае применить

нельзя. Есть вариант, что арендодателю придется увольнять работников, которые не согласились на работу по пункту 2 статьи 81 ТК РФ (расторжение трудового договора в связи с сокращением штата) с выплатой соответствующего выходного пособия» [3, с. 1057].

Также, еще одной проблемой может быть вопрос о передаче заработной платы работников арендодателем в адрес арендатора: имеет ли право арендодатель передать арендатору свою кредиторскую задолженность по заработной плате. Исходя из норм гражданского законодательства, стороны договора аренды предприятия могут это сделать, но только с письменного согласия кредиторов, в данном случае работников. Если работники не согласятся на такой перевод долга по зарплате, то арендодатель обязан рассчитаться с ними сам.

Аренда предприятия для арендатора означает способ получения в пользование необходимого производственного комплекса, для осуществления затем производственного процесса, приносящего прибыль, для создания своего капитала. Для арендодателя это — получение выгоды от имущества, если сам собственник не имеет цели, навыков, путей использования своих производственных мощностей или не заинтересован самостоятельно развивать свой бизнес. Но аренда предприятия не простое дело, так как, 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. При этом, при заключении договора аренды предприятия следует руководствоваться не только

Гражданским кодексом РФ, но и целым рядом иных законов и подзаконных актов федерального, регионального и местного значения. В правовой защите нуждаются права кредиторов по отношению к арендному предприятию. Нужно обеспечить дополнительную гарантию их соблюдения, дополнив положения статьи 657 Гражданского кодекса РФ условиями, согласно которым кредиторы получают информацию о сделках с предприятием из независимых источников, например, от государственных органов. Это могло бы помочь избежать многих злоупотреблений и уменьшить количество кредиторов, пострадавших материально от несвоевременного извещения о переходе права собственности на предприятие-должник. Кроме того, законодателям следует учитывать, что Гражданский кодекс не предусматривает обязательной регистрации права аренды недвижимости, а только регистрацию самого договора. Регистрация же права аренды указывает на возникновение обременения вещного права арендодателя (права собственника, либо хозяйственного ведения).

С другой стороны, условие о необходимости регистрации всего договора должно выступать гарантией того, что предпринимателями не будет осуществляться регистрация лишь отдельной недвижимости входящей в состав предприятия. В то же время на практике дело по-другому.

Несмотря на наличие определения предприятия в Гражданском кодексе РФ, все — равно трудно признать совершенной практику законодательного регулирования оборота предприятий. Понятие предприятия следовало бы дополнить указанием всех недостающих признаков. Отсутствие в законодательстве четких признаков предприятия как объекта гражданских прав, которые бы отличали предприятие от иных сходных объектов, рассматривается как главный недостаток действующего российского законодательства. Имущественные комплексы (предприятия в том числе) — особые объекты гражданских прав, они не могут быть недвижимыми вещами, как и распространение на них режима недвижимости, несовместимое

с сущностью комплексов, вовсе выводит их из числа оборотоспособных объектов. Необходимо на законодательном уровне предать имущественному комплексу особый статус объекта недвижимого имущества, так как входящая в состав имущественного комплекса недвижимость отдельно либо в составе сложной вещи следует своей собственной юридической судьбе в границах самостоятельных правоотношений по ее поводу. В условиях развития рыночных отношений государство должно уделять больше внимания отношениям, связанным с недвижимым имуществом; приводить в соответствие с реалиями нормативные акты и устранять их противоречивость.

Ранее также отмечалось, что одной из проблем договора аренды предприятия является его непопулярность среди предпринимателей. Данное обстоятельство следует связывать со следующими факторами:

- неточность в законодательных формулировках;
- отсутствие практики применения соответствующих норм [1, с. 1].

Так, основным способом юридического оформления передачи коммерческого обозначения среди предпринимателей является договор коммерческой концессии.

Следует также обратиться к проблемам правового регулирования аренды предприятия в части передачи объектов интеллектуальной собственности. Стоит отметить, что предложенная законодателем конструкция договора аренды предприятия императивно определяет необходимость предоставления таких объектов в составе всего комплекса. Действительно, ранее отмечалось, что отделение одних вещей от других, или же вещей от прав и долгов комплекса может превратить комплекс в не что иное как в обычную совокупность вещей. Тогда как последняя должна отвечать определенным признакам, в особенности – служение единой предпринимательской цели.

Вместе с тем в литературе критикуется обязательная передача коммерческого обозначения. Так, М.А. Верхолетов отмечает, что в таком случае стороны лишаются возможности самостоятельно определять передачу такого в рамках комментируемого договора. Кроме того, автор справедливо задается вопросом: «ничего не говорится в норме о том, остается ли право пользования коммерческим обозначением у арендодателя или передается на срок аренды арендатору» [5, с. 170]. Вместе с тем следует не согласиться с указанным автором. Действительно в соответствующей норме не сказано о том, что коммерческое обозначение передается в пользу арендатора, но в определении договора предприятия отмечено, что передаче подлежат в том числе «права на обозначения».

В то же время следует заметить, что арендодатель мог бы и сохранить за собой право дальнейшего использования коммерческого обозначения применительно к иным собственным предприятиям. В противном случае передача коммерческого обозначения будет означать создание арендодателем конкурента своему бизнесу. Кроме того, сам арендатор может не преследовать целей использования коммерческого обозначения арендодателя. При этом последнее вовсе сложно определить как обязательный элемент для достижения предпринимательской цели имущественного комплекса.

Стоит отметить, что в ряде случаев плохая репутация арендодателя вовсе может нанести репутационные удары по имени арендатора и отразиться на его деятельности. При изложенных обстоятельствах арендатор лишается и собственного права на регистрацию коммерческого обозначения, удовлетворяющего его запросы. В то же время «исключительное право на коммерческое обозначение все равно перейдет к арендатору вне зависимости от воли сторон» [5, с. 170].

Даже по договору продажи предприятия законодатель отдельно предусматривает передачу, в частности коммерческого обозначения лишь по

общему правилу, предоставляя сторонам возможность самостоятельно определить данные вопросы.

В этой связи представляется не ясным, по какой причине в части регулирования договора аренды предприятия такого «общего условия» не предусматривается.

По мнению М.В. Верховлетова данное положение дел объясняется прослеживаемой в нормах ГК РФ концепции неотделимости коммерческого обозначения от предприятия. При этом «Именно в случае аренды предприятия связь между коммерческим обозначением и предприятием как имущественным комплексом достаточно слаба. Совсем необязательно, что привлекательным является именно коммерческое обозначение, возможно арендатору интересна торговая площадь, а коммерческая деятельность на ней будет осуществляться совсем другая. Предприятие хотя и составляет по действующему законодательству единый имущественный комплекс, но никто не запрещает арендатору в случае его аренды осуществлять иное, по сравнению с арендодателем, использование предприятия (например, на месте кафе открыть магазин одежды), так зачем арендатору название кафе. Главным является коммерческая деятельность с использованием этого имущества как таковая, иначе утрачивается сам принцип аренды предприятия» [5, с.171].

Вместе с тем следует напомнить, что законодатель и небезосновательно стремиться регулировать единый объект – предприятие. Разрыв же других элементов, например, недвижимости утрачивает сущность предусмотренной договорной конструкции. Если же для арендатора представляет интерес лишь недвижимость арендодателя существуют другие более простые для этого договорные конструкции.

С другой стороны, следует предположить о том, что отсутствие передачи в составе договора аренды условия о передачи коммерческого обозначения вместе с имущественным комплексом может быть продиктована той же необходимостью законодателя обеспечить баланс между сторонами (на

арендатора возложена обязанность организовать страхование имущества, предупредить кредиторов).

Также можно порассуждать относительно того, действительно ли арендатор ничего не лишается при неполучении коммерческого обозначения в составе предприятия. Так, имя организации с долголетней положительной репутацией играет особую роль, в особенности в предпринимательской деятельности. Именно имя может заставлять потребителя приобретать тот или иной продукт, безусловно пока не станет ясно, что все направление деятельности организации поменяло свой курс: ухудшилось качество оказываемых услуг, изменен спектр услуг и прочее.

Вместе с тем в литературе предлагается ограничить субъектов арендаторов предприятия как имущественного комплекса. Например, Т.В. Записной предлагается «законодательно ограничить круг возможных арендаторов предприятия лишь индивидуальными предпринимателями, коммерческими организациями и некоммерческими организациями, имеющими право заниматься предпринимательской деятельностью» [10], то есть речь идет об осуществлении такой деятельности «только теми субъектами, которые в силу закона имеют право на использование коммерческого обозначения» [10].

Между тем следует занять позицию тех авторов, которые считают, что использование коммерческого обозначения со стороны арендатора должно носить ограниченный характер. «Поэтому следует ограничить только возможности арендатора создавать другие предприятия, индивидуализируемые таким же коммерческим обозначением, но с иным имущественным комплексом, поскольку это вступает в конкуренцию с аналогичным правом арендодателя как первичного владельца коммерческого обозначения и противоречит принципам аренды как временного использования имущества» [5, с. 172].

Можно заключить, что договор аренды предприятия представляет собой передачу во временное владение и пользование предприятия (имущественного комплекса) лицу для осуществления конкретной коммерческой функции. Особенность данной конструкции заключается в том, что оно предполагает передачу разного рода вещей, прав, долгов. В этой связи требуется учет различных норм права, определяющих особенности соответствующих объектов. При этом проблема заключается в статусе такого имущественного комплекса в целом, который в настоящее время без определения его специфики отнесен к категории недвижимости. Так, с одной стороны, мы рассматриваем его как единый комплекс, поскольку изъятие некоторых объектов (каждый из которых должен отвечать определенным признакам), приведет к утрате цели предпринимательства. С другой стороны согласно ранее приведенным рассуждениям оставление права на коммерческое обозначение у арендодателя могло бы и не нарушать интересы сторон в случае достижения по такому условию согласия.

Все изложенное требует детальной регламентации договора аренды предприятия со стороны законодателя, начиная от необходимости закрепления нового статуса предприятия, заканчивая установлением отдельных особенностей передачи имущественного комплекса в аренду, например, учет интересов работников предприятия.

Заключение

Особенность предприятия как имущественного комплекса заключается в том, что оно представляет собой соединение элементов вещного и обязательственного права.

Таким образом, предприятие или имущественный комплекс в целом является недвижимой вещью, представляет собой совокупность необходимых для достижения единой экономической цели имущественных прав и обязанностей, вещей и связываются с конкретной личностью. Входящие в состав имущественного комплекса вещи и права имеют различный правовой режим.

Легальное определение договора аренды предприятия содержится в Гражданском кодексе Российской Федерации. Так, в статье 656 предусмотрено, что 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, водными объектами 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.

На основании анализа данного определения можно выделить следующие его признаки:

– между элементами, входящими в имущественный комплекс, имеется связь, которая выражается в совокупной их возможности использования для достижения конкретной экономической цели (предпринимательской деятельности);

– передаче подлежат разного рода вещи, предусмотренные статьёй 132 ГК РФ;

– передача предприятия осуществляется за плату.

Договор аренды предприятия следует охарактеризовать как смешанный договор потому как он сочетает в себе как имущественные, так и неимущественные активы.

Кроме того, он включает в себя элементы следующих договорных конструкций:

– договора аренды, а значит в составе предприятия в том числе передаются индивидуально-определенные, но не потребляемые вещи (здания, сооружения, земельные участки, оборудование);

– договора займа, поскольку передаче подлежат также вещи, определяемые родовыми признаками (оборотные средства: денежные средства, сырье, материалы и другие);

– договора цессии и перевода долга по той причине, что передаваться могут права требования и долги;

– договора коммерческой концессии, поскольку передаче подлежат права пользования исключительными правами и другими объектами интеллектуальной собственности.

Существенными условиями договора аренды предприятия являются обязанности арендатора по внесению арендных платежей, организации страхования имущества.

Страхование имущества не обязательно должно производиться конкретно арендатором, застраховать имущество может и собственник предприятия, но первый обязан возместить соответствующие расходы.

Стороны также могут предусмотреть обязанность арендодателя производить расходы, связанные с эксплуатацией имущества. Тогда как основанием расторжения договора аренды предприятия может и явиться неисполнение арендатором описанных обязанностей.

Вместе с тем отдельная детализация некоторых обязанностей арендатора компенсируется закреплением в законе предоставлением широких полномочий по использованию имущества с единственной оговоркой: такое использование не должно снижать стоимость всего имущественного комплекса; нарушать иные положения договора. Помимо прочего, арендатор наделяется правом требовать возмещения расходов, произведенных на неотделимые улучшения имущества. В ряде случаев арендодатель в судебном порядке может потребовать возврата выплаченных сумм при условии, если докажет, что произведенные расходы арендатора превышают расходы необходимые для таких улучшений.

В то же время можно выделить обязанность арендодателя передать предприятие в таком состоянии, которое позволяет арендатору осуществлять владение и пользование имущественным комплексом таким образом, которое необходимо ему для достижения коммерческих целей. В противном случае комментируемый договор аренды предприятия утрачивает свой смысл.

В свою очередь правом арендодателя следует назвать получение арендных платежей. По той причине, что общими правилами об аренде, условие о цене является существенным, включение таковых в договор аренды предприятия также является обязательным.

Сторонами до подписания договора аренды предприятия должны быть составлены или рассмотрены:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;

– перечень долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Договор аренды предприятия заключается в письменной и форме и подлежит государственной регистрации независимо от срока.

В настоящее время основным способом юридического оформления передачи коммерческого обозначения среди предпринимателей остается договор коммерческой концессии.

Следует также обратиться к проблемам правового регулирования аренды предприятия в части передачи объектов интеллектуальной собственности. Стоит отметить, что предложенная законодателем конструкция договора аренды предприятия императивно определяет необходимость предоставления таких объектов в составе всего комплекса. Действительно, ранее отмечалось, что отделение одних вещей от других, или же вещей от прав и долгов комплекса может превратить комплекс в не что иное как в обычную совокупность вещей. Тогда как имущественный комплекс должен отвечать определенным признакам, в особенности – служение единой предпринимательской цели.

Следует заметить, что арендодатель мог бы и сохранить за собой право дальнейшего использования коммерческого обозначения применительно к иным собственным предприятиям. В противном случае передача коммерческого обозначения будет означать создание арендодателем конкурента своему бизнесу. Кроме того, сам арендатор может не преследовать целей использования коммерческого обозначения арендодателя.

В ряде случаев плохая репутация арендодателя вовсе может нанести репутационные удары по имени арендатора и отразиться на его деятельности. При изложенных обстоятельствах арендатор лишается и собственного права на регистрацию коммерческого обозначения, удовлетворяющего его запросы.

В то же время исключительное право на коммерческое обозначение все равно перейдет к арендатору вне зависимости от воли сторон.

Между тем существующая концепция неотделимости предприятия и коммерческого обозначения преследует цель сохранения единства имущественного комплекса.

Следует предположить, что отсутствие в составе договора аренды предприятия условия о передачи коммерческого обозначения вместе с имущественным комплексом может быть продиктована той же необходимостью законодателя обеспечить баланс между сторонами (на арендатора возложена обязанность организовать страхование имущества, предупредить кредиторов). Также можно рассуждать относительно того, действительно ли арендатор ничего не лишается при неполучении коммерческого обозначения в составе предприятия. Так, имя организации с долголетней положительной репутацией играет особую роль, в том числе применительно к предпринимательской деятельности. Именно имя может заставлять потребителя приобретать тот или иной продукт, безусловно пока не станет ясно, что все направление деятельности организации поменяло свой курс: ухудшилось качество оказываемых услуг, изменен спектр услуг и прочее.

Отдельно необходимо отметить предусмотренный законодателем механизм защиты интересов кредиторов. Последние приобретают право отстаивать свои интересы, когда осуществляется передача предприятия другим лицам для владения и пользования.

В настоящее время Гражданский кодекс РФ в части регулирования аренды предприятия не предусматривает отсылки к нормам Трудового кодекса РФ. Вместе с тем применение положений данного акта способствовало бы решению ряда проблем. Представляется, что в статье 663 ГК РФ следует выделить ч. 2, в которой необходимо предусмотреть возможность применения положений Трудового кодекса РФ в части

уведомления работников предприятия о том, что имущественный комплекс подлежит предоставлению во владение и пользование другому лицу. При этом такое предложение необходимо осуществить минимум за два месяца до момента передачи предприятия в аренду.

Помимо прочего в действующем законодательстве не определены основания увольнения работника по причине отказа от дальнейшего осуществления своей трудовой функции при переходе организации в аренду.

Не регламентированы также права работника в части несогласия об оплате имеющей задолженности по заработной плате и другим платежам новым пользованием предприятием. Представляется, что в таком случае работник приобретает право требования от арендодателя произвести выплату самостоятельно перед передачей предприятия в аренду.

В законодательстве необходимо закрепить критерии, которые отграничат договор аренды предприятия от иных. В настоящее же время предприниматели не стремятся заключить комментируемый договор при осуществлении своей предпринимательской деятельности, прибегая к более простым конструкциям. Основным способом юридического оформления передачи коммерческого обозначения среди предпринимателей является договор коммерческой концессии.

В заключении необходимо также отметить, что в действующем законодательстве необходимо закрепление нового статуса предприятия как недвижимого имущества, а значит более детализированном подходе законодателя в имеющемся определении такого объекта.

В настоящее время неопределенность статуса предприятия вызывает сложности, как в литературе, так и на практике.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Апанасенко Н.В. Правовое регулирование аренды предприятий // Научный электронный журнал меридиан. 2019. № 5 (23). С. 33-35.
2. Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для академического бакалавриата / В.А. Белов. М.: Издательство Юрайт, 2019. - 378 с.
3. Бударин С.А. Проблемы правового регулирования аренды предприятия // Молодой ученый. 2015. № 11 (91). С. 1057-1060.
4. Василенко А.В. Особенности правового регулирования аренды предприятий // Бюллетень науки и практики. 2020. № 2. С. 249-252.
5. Верхолетов М.А. О недостатках правовой конструкции договора аренды предприятия для передачи прав на коммерческое обозначение // Российский государственный социальный университет. 2008. № 1. С. 170-172.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 32. – 1994. – Ст. 3301.
7. Гражданское право: Учебник: в 3 т. Т. 2 / под ред. Сергеева А.П. М.: РГ-Пресс, 2018. 265 с.
8. Гражданское право: учебник: в 4 т. /отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд. перераб. и доп. Москва: Статут, 2019. 576 с.
9. Дружинина Ю.Ф. Понятие имущественного комплекса и его место в системе объектов гражданских прав // Вестник Томского государственного университета. Право. 2019. № 31. С. 154-159.
10. Записная Т.В. Правовое регулирование использования фирменного наименования и коммерческого обозначения в гражданском законодательстве Российской Федерации: автореф. дис. канд. юрид. наук. – Ростов-на-Дону, 2007. 176 с.

11. Кесаева В.А. Понятие и общая характеристика договора аренды недвижимого имущества // Приоритетные научные направления: от теории к практике. 2016. № 22. С. 287-291.
12. Комментарий к ГК РФ, части второй (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М, Контакт, 1998. 548 с.
13. Кудрявцева Ю.С. Особенности заключения и исполнения договоров аренды предприятия как имущественного комплекса // Наука и инновации в XXI веке: актуальные вопросы, открытия и достижения. 2020. № 1. С. 126-128.
14. Орлов А.А. Некоторые вопросы сделок с предприятием как имущественным комплексом // Вестник магистратуры. 2020. № 1-2 (100). С. 76-78.
15. Поваров Ю.С. Защита прав кредиторов при совершении сделок с предприятиями // Гражданин и право. 2001. № 3. С. 31-36.
16. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 958 с.
17. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том I. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М. Статут, 2011.http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/sukhanov_ea_rossijskoe_grazhdanskoe_pravo_tom1/ (дата обращения: 23.04.2022).
18. Федеральный закон от 08 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (в ред. от 01.01.2011) // Собрание законодательства РФ от 13.08.2001 г. №33 (Часть 1), ст. 3430.
19. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Спарк, 1995. 556 с.

20. Шичкин М.А. Технологический имущественный комплекс недвижимости: понятие, признаки, виды // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 6. С. 77-81.