

ДОГОВОР АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ, соглашение, по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору предприятие за плату во временное владение и пользование. Предприятие как имущественный комплекс используется для осуществления предпринимательской деятельности. В его состав входят все виды деятельности. В аренду передаются вещные, ограниченные вещные, обязательственные и исключительные права арендодателя, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды. Не может быть передано в аренду входящее в имущественный комплекс предприятия имущество, которое вследствие его особенностей в соответствии с законодательством не может быть передано в аренду или сдача которого в аренду ограничивается. По Д. а. п. на арендатора переводятся и долги предприятия как субъекта права. Деятельность предприятия не прекращается после сдачи его в аренду, не изменяется собственник предприятия. По истечении срока договора аренды оно возвращается арендодателю. Д. а. п. не изменяет правового статуса ни арендодателя, ни арендатора. Арендодатель должен письменно уведомить кредиторов по обязательствам, включённым в состав предприятия до передачи его арендатору о передаче предприятия в аренду. Кредитор имеет право прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения убытков в течение 3 мес со дня получения уведомления о передаче предприятия в аренду, а если он не был уведомлён об этом – может предъявить иск об удовлетворении таких требований в течение 1 года с момента передачи предприятия в аренду. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включённым в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Д. а. п. заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации, считается заключённым с момента такой регистрации. Арендатор ограничен в правах по распоряжению имуществом арендованного предприятия. Он не имеет права, если это не предусмотрено договором аренды предприятия, без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы 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 осуществлении указанных сделок с согласия арендодателя не допускается уменьшение стоимости предприятия и нарушение других положений Д. а. п. Изложенный порядок распоряжения арендатором имуществом арендованного предприятия не применяется в отношении земли и других природных ресурсов. Арендатор предприятия обязан поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии, осуществлять его текущий и капитальный ремонт. Если иное не предусмотрено договором, на него возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией предприятия. Он погашает расходы, связанные с уплатой платежей по страхованию арендованного имущества. При прекращении Д. а. п. арендатор должен вернуть арендованный имущественный комплекс арендодателю с соблюдением правил, по которым этот имущественный комплекс был передан арендодателем арендатору.

В.Ф. Чигир