**Аренда предприятия**

Согласно статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В целом предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги. Входят также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. По договору аренды предприятия арендодатель обязуется предоставить арендатору:

за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие, входящие в состав предприятия основные средства;

передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства;

права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием;

права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права;

уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

Следует обратить внимание, что в соответствии с пунктом 2 статьи 656 ГК РФ к арендатору не переходят права арендодателя, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, то есть арендатору следует самостоятельно получить все необходимые разрешения, чтобы осуществлять деятельность, подлежащую лицензированию.

Договор аренды предприятия, также как и договор аренды зданий и сооружений, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор подлежит обязательной государственной регистрации, независимо от того, на какой срок он заключается. Несоблюдение формы договора влечет недействительность договора.

Арендодатель до передачи предприятия в аренду обязан письменно уведомить об этом своих кредиторов. Кредитор, не сообщивший в письменном виде арендодателю о согласии на перевод долга, имеет право в течение трех месяцев со дня получения уведомления потребовать прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения причиненных убытков.

Арендодателю, передавшему предприятие вместе с кредиторской задолженностью и не предупредившему кредиторов, кредитор, который не был уведомлен арендодателем, может предъявить иск в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду. После передачи предприятия в аренду арендодатель и арендатор несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на арендатора без согласия кредитора.

Следует обратить внимание на то, что задолженность арендодателя перед бюджетными и внебюджетными фондами не может быть передана арендатору, поскольку в соответствии с пунктом 3 статьи 2 ГК РФ к налоговым и другим финансовым отношениям гражданское законодательство не применяется. Передача предприятия арендатору осуществляется по передаточному акту, обязанность составления акта возлагается на арендодателя.

По договору аренды предприятия, если договор не содержит иных условий, арендатору предоставлены широкие права. Арендатор вправе без согласия арендодателя:

продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование или взаймы материальные ценности, входящие в состав имущества предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу. Это допускается при условии, что данные действия не влекут уменьшения стоимости предприятия и не нарушают других положений договора аренды предприятия;

вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающее его стоимость.

Данный порядок не применяется в отношении земли и других природных ресурсов, а также в иных случаях, предусмотренных законом.

На арендатора возлагаются следующие обязанности:

поддержание предприятия в надлежащем техническом состоянии;

осуществление текущего и капитального ремонта;

осуществление расходов, связанных с эксплуатацией предприятия, платежей по страхованию арендованного имущества.

При прекращении договора аренды предприятие возвращается арендодателю, при этом подготовка предприятия к передаче, составление передаточного акта осуществляется арендатором и за его счет.

**Отношения с работниками предприятия**

Как быть с работниками предприятия, передаваемого в аренду? По договору аренды предприятие передается другому юридическому лицу, но работников, которые заключали трудовые договоры с предприятием-арендодателем, передать в аренду вместе с предприятием невозможно. Ныне действующий Трудовой кодекс Российской Федерации не содержит положений, регулирующих взаимоотношения предприятия-арендодателя и его работников, поэтому сторонам договора аренды предприятия придется самостоятельно разрешать эти вопросы.

О том, что предприятие передается в аренду, работника необходимо предупредить в письменной форме. Обратимся к Трудовому кодексу Российской Федерации:

"Статья 72. Перевод на другую постоянную работу и перемещение

Перевод на другую постоянную работу в той же организации по инициативе работодателя, то есть изменение трудовой функции или изменение существенных условий трудового договора, а равно перевод на постоянную работу в другую организацию либо в другую местность вместе с организацией допускается только с письменного согласия работника".

Как следует из текста приведенной статьи перевести работника на постоянную работу в другую организацию можно только с его согласия, причем такое согласие должно быть выражено в письменной форме.

Если работник согласен на перевод в другую организацию, то он подлежит увольнению на основании пункта 5 статьи 77 Трудового кодекса Российской Федерации. Организация-арендатор должна заключить с работником, согласившимся на перевод, трудовой договор. Для лиц, приглашенных на работу в порядке перевода от другого работодателя по согласованию с работодателями, испытание при приеме на работу не устанавливается.

Если работник не согласен на перевод, он должен быть уволен. Однако, Трудовым кодексом Российской Федерации не предусмотрено такого основания для увольнения. Если предприятию-арендодателю не удастся каким-либо образом договориться с работником, то единственным выходом остается применение статьи 81 и увольнение работника в связи с сокращением численности или штата работников организации.

Рассматривая особенности аренды предприятия, мы упоминали о том что, передавая предприятие в аренду, арендодатель уступает арендатору права требования и переводит на него долги, относящиеся к предприятию-арендодателю. Если предприятие арендодатель имеет кредиторскую задолженность по заработной плате, то работник предприятия становится его кредитором. Если работник согласен на перевод долга по зарплате арендатору, задолженность передается, если же работник не дает согласия на перевод долга, арендодатель обязан погасить эту задолженность самостоятельно.