Министерство образования Республики Беларусь

Учреждение образования «Полоцкий государственный университет»

Кафедра гражданского права

Контрольная работа № 1

по курсу: «Хозяйственное право»

Вариант 4

Выполнил:

студент гр. 05-ЭПз

по специальности «Экономика управления на предприятии»

Устин Екатерина Александровна

адрес: г. Новополоцк, ул. Молодежная 199-81

шифр 0525010703

Проверил: преподаватель кафедры -

Новополоцк, 2008г.

Характеристика основных стадий процедуры признания банкротства (экономической несостоятельности) субъектов хозяйствования.

Правовой институт несостоятельности (банкротства) субъектов хозяйствования в условиях рыночных отношений является весьма актуальным. Это проявляется в возможности оградить эффективно действующих на рынке субъектов хозяйствования от участников хозяйственного оборота, осуществляющих свою предпринимательскую деятельность убыточно и не рентабельно, которые, зачастую заключая договор в последствии не в состоянии исполнить принятые на себя обязательства. Чтобы обезопасить предприятия от таких должников, возникает необходимость официального признания этих хозяйствующих субъектов «несостоятельными» и, возможно, в последствии полностью ликвидировать их.

Прежде, чем дать понятие «экономической несостоятельности», следует обратить внимание, что этот термин сопровождается термином «банкротство». Ранее действующее законодательство рассматривало эти понятия как неравнозначные, ныне ГК Республики Беларусь оценивает их как тождественные и взаимозаменяемые понятия.

Однако, с принятием Указа Президента Республики Беларусь от 12 ноября 2003г. №508 «О некоторых вопросах экономической несостоятельности (банкротства)» понятия «экономическая несостоятельность» и «банкротство» стали иметь различное содержание и особенности применения процедур банкротства (далее – Указ от 12 ноября 2003г.). П.1.4 Указа от 12 ноября 2003г. определяет «банкротство», как неплатежеспособность, имеющую или приобретающую устойчивый характер, признанную решением хозяйственного суда о банкротстве с последующей ликвидацией должника. А понятие «экономическая несостоятельность» как неплатежеспособность, имеющую или приобретающую устойчивый характер, признанную решением хозяйственного суда об экономической несостоятельности с санацией должника, т.е. принимается решение об оздоровлении должника.

В ст.1 Закона Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности (банкротстве)» от 18 июля 2000г. содержится понятие экономической несостоятельности (банкротства) субъектов хозяйствования (далее – Закон о банкротстве). Под экономической несостоятельностью (банкротством) понимается признанная хозяйственным судом или правомерно объявленная должником неплатежеспособность должника, имеющая или приобретающая устойчивый характер.

Из определения можно выделить существенные признаки экономической несостоятельности (банкротства):

* неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредитора (кредиторов) по денежным обязательствам, а также по обязательствам, вытекающим из трудовых и связанных с ними отношений (уплатить кредитору денежную сумму по договору и в иных случаях предусмотренных гражданским законодательством);
* неспособность должника исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (налоговых платежей и сборов, пошлин и иных платежей в бюджет соответствующего уровня и государственные внебюджетные фонды, в том числе экономических (финансовых) санкций, примененных к должнику).

Государственное регулирование и контроль отношений связанных с процедурой банкротства субъектов хозяйственной деятельности осуществляется Министерством экономики Республики Беларусь и непосредственно департаментом по санации и банкротству.

Правовое регулирование экономической несостоятельности (банкротства) осуществляется с помощью следующей нормативно-правовых актов:

* Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст.24 и ст.61);
* Закон Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности и банкротстве» от 30 мая 1991г. (в новой редакции Закона Республики Беларусь «Об экономической несостоятельности (банкротстве)» от 18 июля 2000г.);
* Указ Президента Республики Беларусь «О совершенствовании правового регулирования взыскания задолженности с субъектов хозяйствования» от 14 августа 2000г. №442;
* Указ Президента Республики Беларусь «О некоторых вопросах экономической несостоятельности (банкротства)» от 12 ноября 2003 г. №508;
* постановление Министерства экономики Республики Беларусь «Об утверждении правил по определению наличия признаков ложного и преднамеренного банкротства, сокрытия банкротства или срыва возмещения убытков кредитору и подготовки заключения по данным вопросам» от 16 декабря 2002г. №271;
* постановление Министерства экономики Республики Беларусь «Об утверждении Положения об аттестации физических лиц на их соответствие профессионально – квалификационным требованиям, предъявляемым к антикризисному управляющему в производстве по делу об экономической несостоятельности (банкротстве)» от 27 октября 2003г. №206;
* постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь «О порядке назначения хозяйственными судами ликвидационных комиссий, управляющих, ликвидаторов и их деятельности при ликвидации юридических лиц» от 22 июня 2000г. №9;
* постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь «О некоторых вопросах практики применения законодательства, регулирующего вопросы экономической несостоятельности (банкротства)» от 23 декабря 2004г. №11 и другие.

Процедуры банкротства:

Дела об экономической несостоятельности (банкротстве) подведомственны суду (подп.15 ч.1 ст.27 ХПК) и рассматриваются (подсудны) по месту нахождения должника (ст.33 ХПК).

Согласно ст.171 ХПК Республики Беларусь, дела об экономической несостоятельности (банкротстве) субъектов хозяйствования рассматриваются хозяйственным судом по правилам предусмотренным, кодексом с учетом особенностей законодательных актов об экономической несостоятельности (банкротстве). Процесс банкротства содержательно изложен в Законе о банкротстве. Процедуры, применяемые в отношении должника, представляют собой, предусмотренную законодательством совокупность юридических и фактических действий, направленных на восстановление платежеспособности должника или его ликвидацию.

П.1.4 Указа от 12 ноября 2003г. предусматриваются принимаемые в обязательном порядке руководителями организаций, собственником имущества унитарного предприятия, учредителями (участниками) юридического лица, индивидуального предпринимателя, государственными органами и организациями, местными исполнительными и распорядительными органами до подачи заявления в суд меры по обеспечению стабильной и эффективной хозяйственной (экономической) деятельности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также по восстановлению их платежеспособности, т.е. «досудебное оздоровление» должника.

Правом на подачу заявления в хозяйственный суд о банкротстве субъекта хозяйствования, в связи с неисполнением им денежных обязательств обладают сам должник, кредитор, прокурор, орган государственного управления по делам о банкротстве, налоговые и иные уполномоченные на то государственные органы, а также юридические и физические лица в порядке установленном законодательством.

Должник вправе подать в хозяйственный суд заявление о своем банкротстве, при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что он будет не в состоянии в установленный срок исполнить платежные обязательства и обязательства, вытекающие из трудовых и связанных с ними отношений, ввиду своей неплатежеспособности. Соответственно, исходя из ст.7 Закона о банкротстве, основанием является неплатежеспособность должника, имеющая устойчивый характер.

П.1.11 Указа от 12 ноября 2003г. наряду со статьями Закона о банкротстве устанавливают основания для подачи кредиторами заявления о признании должника банкротом. В качестве таких оснований выступают в совокупности следующие обстоятельства:

* наличие у кредитора достоверных, документально подтвержденных сведений о неплатежеспособности должника, имеющей или приобретающей устойчивый характер;
* применение к должнику принудительного исполнения, не произведенного в течение трех месяцев, либо выявление в процессе принудительного исполнения факта отсутствия у должника имущества, достаточного для удовлетворения предъявленных к нему требований;
* наличие задолженности перед кредитором, подавшим заявление кредитора, в размере 100 базовых величин и более, а в случае, если должник является градообразующей или приравненной к ней организацией, государственной организацией, организацией с долей государственной собственности в уставном фонде, а также юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, имеющим государственные и международные заказы, – в размере 2500 базовых величин и более.

Наличие таких оснований следует рассматривать как специальное условие реализации кредиторами своего права на подачу заявления о признании банкротом должника. Вопрос о принятии заявления об экономической несостоятельности (банкротстве) решается хозяйственным судом не позднее 30 дней со дня поступления в суд такого заявления. При отсутствии совокупности таких оснований хозяйственный суд отказывает в принятии этого заявления. Форма и содержание заявления о банкротстве установлены в законе (ст.ст. 23-27). Установив наличие предпосылок для признания права на подачу заявления о банкротстве, суд возбуждает производство по делу о банкротстве. Дальнейшие процессуальные действия осуществляются в соответствии со следующей схемой установленной Законом о банкротстве:

* при рассмотрении дела о банкротстве юридического лица:
* защитный период;
* конкурсное производство;
* мировое соглашение;
* при рассмотрении дела о банкротстве индивидуального предпринимателя исключением является отсутствие защитного периода.

С момента принятия заявления о банкротстве судом устанавливается защитный период и назначается временный управляющий. Следовательно, собственник имущества должника и уполномоченный им орган в этот период ограничиваются в правах по распоряжению имуществом предприятия, а руководитель ограничивается в праве управления делами предприятия, эти полномочия переходят к управляющему, назначенному в установленном порядке. Защитный период представляет собой стадию проверки хозяйственным судом наличия оснований для возбуждения конкурсного производства по делу о банкротстве, продолжительность его не может превышать трех месяцев. Хозяйственный суд по ходатайству должника, органов, принявших решение о проведении досудебного оздоровления, вправе установить защитный период сроком до трех лет в целях завершения досудебного оздоровления (п.1.16 Указа от 12 ноября 2003г.).

В течение защитного периода временный управляющий обязан принимать меры по обеспечению сохранности имущества должника; устанавливать кредиторов должника и определять размеры их требований; проводить анализ финансового состояния должника и платежеспособности должника; оказывать содействие в организации хозяйственной деятельности должника, заключении мирового соглашения; определять наличие признаков ложного или преднамеренного банкротства, сокрытия банкротства; выполнять требования хозяйственного суда и представлять по окончании защитного периода в хозяйственный суд отчет о своей деятельности и заключение о финансовом состоянии и платежеспособности должника. В защитный период выясняются и возможные неправомерные действия со стороны собственника имущества или руководителя должника, либо иных лиц, имеющих право давать обязательные для должника указания, подпадающие под понятия ложного и преднамеренного банкротства. Порядок определения ложного и преднамеренного банкротства содержится в «Правилах по определению наличия признаков ложного и преднамеренного банкротства, сокрытия банкротства или срыва возмещения убытков кредитору и подготовки заключения по данным вопросам» утвержденных постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 16 декабря 2002г. №271.

Под ложным банкротством понимается обращение должника в хозяйственный суд при наличии у него возможности удовлетворить требования кредиторов в полном объеме. Если эти действия будут квалифицироваться как ложное банкротство, то он должен будет возместить кредиторам ущерб (в том числе моральный), причиненный подачей заявления в суд.

Под преднамеренным банкротством Закон о банкротстве понимает банкротство должника по вине его учредителей (участников), собственника имущества или иных лиц, в том числе руководителя должника, имеющих право давать обязательные для должника указания либо иным образом определять его действия. Последствием в данном случае является возложение на этих лиц, при недостаточности имущества должника, субсидиарной (дополнительной) ответственности по его обязательствам.

На основании проведенного анализа финансового состояния должника и представленного отчета временного управляющего, хозяйственный суд выносит определение о возбуждении конкурсного производства и проводит подготовку дела к судебному разбирательству в соответствии с нормами ХПК Республики Беларусь, освобождает временного управляющего от обязанностей и назначает управляющего либо прекращает производство по делу о банкротстве должника.

Конкурсное производство представляет собой процедуру, применяемую к должнику, признанному банкротом, осуществляемую в целях максимально возможного удовлетворения требований кредиторов в установленной очередности, защиты прав и законных интересов должника, а также кредиторов и иных лиц в процессе санации, а при невозможности проведения санации, в процессе ликвидационного производства и освобождения должника от долгов. Следовательно, конкурсное производство состоит из санации и ликвидационного производства.

Санация – процедура банкротства, направленная на удовлетворение требований кредиторов в установленные сроки и восстановление платежеспособности должника путем оказания ему финансовой помощи. Санация вводится хозяйственным судом на основании решения собрания кредиторов либо по собственной инициативе суда на срок установленный законодательством, но по ходатайству собрания кредиторов или управляющего, этот срок может быть продлен. План санации разрабатывается с участием собрания кредиторов и утверждается судом.

Для восстановления платежеспособности должника законодательством предусматриваются следующие способы:

* ликвидация дебиторской задолженности;
* исполнение обязательств должника собственником имущества должника;
* предоставление должнику финансовой помощи из специализированного фонда при органе государственного управления по делам о банкротстве;
* перепрофилирование производства;
* закрытия нерентабельных производств;
* продажа части имущества должника;
* уступка требования должника;
* предоставление должнику в установленном порядке дотаций и субсидий;
* продажа предприятия должника;
* иные способы.

В период санации суд совместно с кредиторами следят за выполнением плана санации и любой их кредиторов, собственников имущества предприятия или членов трудового коллектива может обратиться с заявлением о неэффективности санации, и по рассмотрению результатов санации, суд может вынести решение о прекращении ее. По итогам проведенной санации управляющий подает в хозяйственный суд отчет и одновременно выносит одно из следующих предложений на собрание кредиторов о:

* прекращении санации в связи с восстановлением платежеспособности должника;
* заключении мирового соглашения;
* продления установленного срока санации;
* прекращении санации и заявлении в хозяйственный суд ходатайства об открытии ликвидационного производства в связи с невозможностью продления деятельности должника или отсутствием оснований для ее продолжения.

По результатам отчета управляющего с учетом мнения собрания кредиторов хозяйственный суд выносит одно из выше перечисленных решений. Таким образом, санация может закончиться или прекращением производства по делу, или возбуждением ликвидационного производства, или ее продлением.

В случае принятия решения о возбуждении ликвидационного производства, которое имеет целью ликвидацию должника и освобождения его от долгов путем продажи имущества должника и соразмерного удовлетворения требований кредиторов, должником совместно с кредиторами разрабатывается план ликвидации должника, который утверждается хозяйственным судом.

Хозяйственный суд, принявший решение о признании юридического лица банкротом или о ликвидации юридического лица, устанавливает порядок и сроки проведения ликвидации, а также срок для заявления требований кредиторов, который не может быть менее двух месяцев с момента объявления о ликвидации, если иное не установлено законодательством (ч.1 п.1 ст.59 ГК). Согласно ст.141 Закона о банкротстве срок ликвидационного производства не может превышать одного года, но может быть продлен еще на шесть месяцев по решению суда.

Процедуру ликвидационного производства можно подразделить на два этапа: первый из них включает формирование имущества банкрота, продажу имущества банкрота, выявление требований кредиторов, подлежащих удовлетворению; второй состоит из раздела имущества банкрота между кредиторами.

Имущество банкрота обычно учтено на балансе предприятия. Продажа имущества должника осуществляется на открытых торгах, если не установлен иной порядок продажи, а также на торги могут быть выставлены и требования должника. Имущество должника не проданное на первых торгах выставляется на последующие торги. Состав и размер платежных требований кредиторов определяются обычно на момент подачи заявления в хозяйственный суд о банкротстве должника и затем выявляются временным управляющим в процессе защитного периода.

Заключительной стадией ликвидационного процесса является раздел имущества банкрота между его кредиторами. Вне очереди покрываются судебные расходы и расходы, связанные с выплатой вознаграждения управляющему, производятся текущие выплаты за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, а также удовлетворяются требования кредиторов по денежным обязательствам должник, возникшим в процессе конкурсного производства в следующей очередности, установленной ст.60 ГК Республики Беларусь:

1) требования физических лиц, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда их жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей;

2) расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда работников предприятия, работающим по трудовому контракту и по выплате вознаграждений по авторским договорам;

3) требования по обязательным платежам;

4) требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника;

5) расчеты с другими кредиторами.

Управляющий производит расчеты с кредиторами в соответствии с реестром требований кредиторов. Требования кредиторов каждой следующей очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди. При недостаточности денежных средств должника эти средства распределяются между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению. Требования, заявленные после открытия конкурсного производства, удовлетворяются за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, предъявленных в установленный срок.

Требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества должника, признаются погашенными. Не поданные в установленный срок требования кредиторов, так же считаются погашенными.

После завершения расчетов с кредиторами управляющий обязан представить в хозяйственный суд отчет по итогам ликвидационного производства. Имущество предприятия, оставшееся после полного удовлетворения требований кредиторов, передается собственнику этого имущества или учредителям юридического лица. После рассмотрения хозяйственным судом отчета и признания его обоснованным, суд выносит определение о завершении ликвидационного производства. Управляющий в течение десяти дней со дня вынесения судом решения, должен представить сведения о завершении ликвидационного производства в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, для внесения записи в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Задача 1.

19.02.2001 между ООО «П» и ОАО «В» был заключен договор аренды. Государственная регистрация договора не производилась. Срок действия договора – с 22.02.2001 года по 22.02.2006 года. 25.03.2001 ООО обратилось в суд с исковым заявлением о расторжении договора аренды на том основании, что в нарушение его условий ОАО не вносит своевременно арендную плату, не организовало открытие магазина на арендуемых площадях. ОАО отказалось признавать иск, мотивируя это тем, что ООО не передало здание в аренду, то есть, не выселило находящееся там ОАО «А», которому передана во временное пользование часть первого этажа для организации торгового обслуживания населения.

Какое решение должен вынести суд?

В случае заключения договора аренды на объект недвижимости на срок более одного года, такой договор согласно п. 2 ст. 622 ГК РБ подлежит обязательной государственной регистрации органами регистрации и технической инвентаризации административно-территориальных единиц РБ в соответствии с Временным положением о порядке государственной регистрации договоров аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, утвержденным постановлением Совета Министров РБ от 20.09.2000 № 1452.

Поскольку соглашение об изменении договора совершается сторонами в той же форме, что и сам договор аренды (п. 1 ст. 422 ГК РБ), то соглашение об изменении договора аренды, подлежащего регистрации, также подлежит регистрации. Так, согласно п. 6 названного Временного положения договор аренды считается заключенным, изменения в него считаются внесенными с момента их государственной регистрации.

Согласно п. 2 ст. 580 и п. 2 ст. 622 Гражданского кодекса РБ (далее – ГК РБ) если договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, или внесенные в него изменения не были в установленном порядке зарегистрированы, то такое несоблюдение требований о государственной регистрации влечет недействительность сделки.

Сделки, которые признаются законом недействительными вследствие несоблюдения требования к их регистрации, являются ничтожными в соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РБ. К таким сделкам применяются последствия, установленные ст. 168 ГК РБ.

Во-вторых, наличие акта приемки-передачи, т.е. передача предмета договора аренды (объекта недвижимости) от арендодателя к арендатору производится на основании передаточного акта (акта приемки-передачи) недвижимого имущества (ст. 626 ГК РБ), который составляется, подписывается сторонами (арендодателем и арендатором) в двустороннем порядке и скрепляется печатями. В передаточном акте должны быть отражены технические характеристики передаваемого объекта недвижимости, целевое назначение имущества, недостатки сданного в аренду имущества (если таковые имеются). Площадь сдаваемых в аренду помещений, зданий, сооружений определяется по данным технического паспорта, а при его отсутствии – комиссией арендодателя путем проведения обмера сдаваемых в аренду площадей.

Согласно ст. 582 ГК РБ имущество должно быть предоставлено арендатору в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества, в установленный срок. Арендодатель несет ответственность за явные и скрытые недостатки, проявляющиеся в ходе эксплуатации имущества, за исключением тех, которые были оговорены и известны арендатору при заключении договора аренды или должны были быть им обнаружены во время осмотра имущества.

Обязательство арендодателя по передаче объекта недвижимости признается исполненным после предоставления арендатору во владение и пользование данного имущества путем составления и подписания сторонами документа о передаче. Таков же порядок возврата сданного в аренду недвижимого имущества от арендатора к арендодателю при прекращении (расторжении) договора аренды.

Наличие передаточного акта (акта приемки-передачи сдаваемого в аренду недвижимого имущества) имеет существенное значение для сторон по договору аренды, поскольку влияет на взимание арендных платежей.

Согласно п. 18 Положения о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в республиканской собственности, утвержденного постановлением Минэкономики, Минфина и МНС РБ от 29.07.2002 № 165/104/78, взимание арендной платы производится с даты передачи арендатору объекта недвижимости согласно передаточному акту.

В соответствии с постановлением Пленума ВХС РБ от 16.12.1999 № 16 "О применении норм Гражданского кодекса Республики Беларусь, регулирующих заключение, изменение и расторжение договоров " (в ред. постановления Пленума ВХС РБ от 23.12.2003 № 12) при рассмотрении хозяйственными судами спора, вытекающего из договора, в котором сторонами не согласованы все существенные, предусмотренные законом условия договора, хозяйственный суд считает договор не согласованным между сторонами и в мотивировочной части решения признает такой договор незаключенным на основании п. 3 ст. 578 ГК РБ.

Закон РБ от 12.12.1990 № 460-XII "Об аренде " (в ред. Законов РБ от 23.04.1992, 17.06.1993, 18.01.1994, 07.09.1995, 07.07.1997, 04.01.1999) и ГК РБ определяют договор аренды, как наем имущества, т.е. передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) имущества во временное владение и пользование (или только пользование) за определенную плату.

Основным документом, устанавливающим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды зданий, сооружений, нежилых помещений, который заключается только в письменной форме путем составления одного документа. Несоблюдение формы договора аренды здания и сооружения влечет его недействительность (часть вторая п. 1 ст. 622 ГК РБ). Вносимые в договор аренды изменения и дополнения также совершаются сторонами в письменной форме (п. 1 ст. 422 ГК РБ).

Согласно части четвертой ст. 6 Закона РБ "О бухгалтерском учете и отчетности" (в ред. Закона РБ от 25.06.2001 № 42-З, с изменениями и дополнениями) факт совершения хозяйственной операции подтверждается первичным учетным документом, имеющим юридическую силу, который составляется исполнителем совместно с другими участниками операции. Только при наличии надлежащим образом оформленного договора аренды и первичных учетных документов субъект предпринимательской деятельности вправе на основании п. 2.10.16 Основных положений по составу затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) (утверждены Минфином 30.01.1998 № 3, Минэкономики 26.01.1998 № 19-12/397, Минстатом 30.01.1998 № 01-21/8 и Минтрудом РБ 30.01.1998 № 03-02-07/300) (далее – Основные положения), в элементе "прочие затраты" в себестоимость продукции (работ, услуг) включать затраты по арендной плате.

Существенные и обязательные условия договора аренды:

В соответствии с нормами ст. 391 ГК РБ граждане и юридические лица свободны в заключение договора, условия которого определяются по усмотрению сторон в порядке и пределах, предусмотренных законодательством.

Договор аренды – консенсуальный, взаимный и возмездный договор, заключаемый на началах добровольности и полного равноправия сторон в соответствии с законодательством, устанавливающим обязательные для сторон правила согласно ст. 392 ГК РБ. Договор аренды считается заключенным, если между сторонами в требуемой законом форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям (ст. 402 ГК РБ).

Действующее законодательство Республики Беларусь признает существенными и обязательными следующие условия договора аренды.

Во-первых, указание общей площади сдаваемого в аренду имущества, его месторасположение, планировка и состав (перечень, нумерация) арендуемых площадей.

Во-вторых, размер арендной платы (п. 1 ст. 625 ГК РБ). При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды объекта недвижимости считается незаключенным.

Договор аренды зданий, сооружений и помещений – возмездный договор, где основной обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы за пользование имуществом.

В соответствии с п. 1 ст. 625 Гражданского кодекса РБ условие о размере арендной платы является существенным для договора аренды зданий и сооружений. В противном случае при отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды зданий, сооружений и помещений считается незаключенным.

Размер арендной платы определяется по усмотрению сторон, за исключением договоров аренды общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в государственной собственности (установленные базовые ставки арендной платы являются обязательными для всех арендодателей перечисленных зданий, сооружений и помещений, регулируются Указом Президента РБ от 30.09.2002 № 495 "О совершенствовании порядка определения размеров арендной платы и передачи в безвозмездное пользование общественных, административных и переоборудованных производственных зданий, сооружений и помещений, находящихся в государственной собственности" (далее – Указ № 495) и применяются для арендаторов всех форм собственности).

Действие Указа № 495 распространяется на отношения по аренде, передаче в безвозмездное пользование объектов, находящихся в коммунальной собственности, в той части, в которой это не противоречит порядку управления и распоряжения объектами коммунальной собственности, определенному местными Советами депутатов.

В соответствии с п. 3 ст. 585 ГК РБ изменение размера арендной платы возможно по согласованию сторон в сроки, установленные договором, но не чаще одного раза в год.

Вместе с тем в отношении договоров аренды действует ст. 392 ГК РБ, согласно которой договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством.

Так, если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

В случае если договор аренды не будет приведен в соответствие с законодательством, он может быть признан в установленном порядке недействительным согласно ст. 168 ГК РБ как полностью, так и в части.

В соответствии со ст. 181 ГК РБ сделка, содержащая отдельные незаконные условия, может быть признана недействительной в части. В этом случае в договор вводится в обязательном порядке условие, предписанное законом, и одновременно исключается то условие, которое противоречит предписаниям закона.

Размер арендной платы (денежное обязательство) должен быть выражен в белорусских рублях в силу части первой п. 1 ст. 298 ГК РБ, поскольку белорусский рубль является законным платежным средством на всей территории Республики Беларусь (часть первая п. 1 ст. 141 ГК РБ).

Нередко на практике в договоре аренды стороны определяют сумму договора (размер арендных платежей), подлежащую выплате в белорусских рублях, в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте либо в условных денежных единицах. Такая позиция сторон не противоречит нормам части второй п. 1 ст. 298 ГК РБ, поскольку соглашением сторон предусматривается способ расчетов по денежному обязательству, который не влияет на свойства денег или на вид платежа. Определяя такой способ расчетов по денежному обязательству, стороны, как правило, преследуют цель устранения неблагоприятных последствий инфляции. В случае если стороны в договоре указали денежное обязательство, выраженное в иностранной валюте или в условных единицах, не предусмотрев при этом способ расчетов в белорусских рублях, то такой договор по иску заинтересованной стороны может быть признан хозяйственным судом недействительным, как договор, не соответствующий требованиям законодательства (ст. 169 ГК РБ).

Следует отметить, что в данных случаях стороны обязаны устанавливать в договоре способ расчета в белорусских рублях, т.е. указывать оплату в белорусских рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте (условных единицах), подлежащей уплате по официальному курсу (Нацбанка РБ, Межбанковской валютной биржи и т.п.) на день платежа или иную дату.

Последствия несоблюдения условий и порядка заключения договора аренды.

При признании хозяйственным судом договора аренды незаключенным, недействительным или при установлении факта ничтожности сделки (договора аренды) по иску заинтересованной стороны по сделке применяются нормы главы 59 ГК РБ, установленные по обязательствам, вытекающим из неосновательного обогащения. При этом сторона по сделке – договору аренды вправе предъявить иск о возмещении убытков, понесенных в результате признания сделки недействительной или установления факта ничтожности сделки, а также убытков в результате ненадлежащего исполнения обязательств другой стороной.

Установление факта наличия либо отсутствия сделки относится только к компетенции суда.

Требования, заявленные в рамках искового производства, о взыскании арендных и иных платежей в случае признания договора аренды незаключенным (ничтожным и т.п.) подлежат удовлетворению хозяйственным судом на основании п. 1 ст. 971 ГК РБ. В соответствии с данным пунктом лицо, которое без установленных законодательством или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

Согласно ст. 973 ГК имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре. Лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило (ст. 974 ГК РБ).

Хозяйственные суды при определении стоимости неосновательного пользования чужим имуществом вправе применить нормы, установленные п. 3 ст. 394 ГК о применении цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы, услуги.

Законодательством Республики Беларусь предоставлено право одной из сторон на обращение с иском в суд с целью понуждения стороны по сделке к выполнению обязанностей по регистрации сделки, возложенных на него актами законодательства.

Так, при уклонении одной стороны от государственной регистрации другой заинтересованной (добросовестной) стороне при наличии определенных условий предоставлено право на обращение с иском в суд с требованием о признании договора аренды зарегистрированным, если другая сторона уклоняется от регистрации.

Основными условиями для вынесения хозяйственным судом решения о регистрации сделки являются:

– сделка, совершенная в надлежащей форме, т.е. сторонами соблюдены все требования, установленные к простой письменной форме сделки, а в случаях, установленных законом или соглашением сторон, – и к ее нотариальному удостоверению;

– факт уклонения одной из сторон от регистрации сделки.

Основанием для регистрации сделки – договора аренды недвижимого имущества является вступившее в законную силу решение хозяйственного суда.

Наряду с требованием о признании договора аренды зарегистрированным заинтересованная (добросовестная) сторона также вправе обратиться в суд с требованием о взыскании убытков в соответствии с п. 4 ст. 166 ГК РБ, согласно которому в случае необоснованного уклонения одной из сторон от государственной регистрации сделки на второй стороне лежит обязанность по возмещению другой стороне убытков, причиненных задержкой в регистрации сделки, поскольку уклонение стороны от регистрации сделки является неисполнением требования закона.

Сдача в аренду объектов недвижимости без согласия собственника в соответствии с частью первой п. 3 ст. 276 ГК РБ и ст. 579 ГК РБ влечет признание договора аренды недействительным или установление факта ничтожности сделки по основаниям ст. 175 ГК РБ, как заключение договора неправомочным лицом, с применением последствий такой недействительности.

При отсутствии договора аренды по разным основаниям (либо признание его незаключенным, либо признание факта ничтожности договора) в случае пользования недвижимым имуществом взимается соответствующая плата (как за неосновательное пользование имуществом), аналогичная арендной плате, поскольку идет речь о плате за пользование имуществом.

Обязанность арендатора по возмещению арендодателю затрат за коммунальные услуги, иные расходы по эксплуатации недвижимого имущества связана с фактическим потреблением определенных благ. Оплата их стоимости относится на себестоимость продукции (работ, услуг) в соответствии с п. 2.10.16 Основных положений только при наличии надлежащим образом оформленных первичных учетных документов.

Задача 2.

Республиканским унитарным предприятием (РУП) был предъявлен в хозяйственный суд иск о внесении изменений в договор, заключенный с унитарным предприятием (УП), в связи с изменением законодательства в части порядка возмещения затрат на транспортировку тепловой энергии. Свои доводы истец обосновал тем, что договор на возмещение затрат на транспортировку тепловой энергии был заключен между сторонами 03.01.2000. Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь от 15.03.2000 №43 утверждена Инструкция о порядке возмещения затрат на транспортировку тепловой энергии, устанавливающая иные правила, нежели указанные в договоре.

Какие решения может вынести по данному делу суд?

Какие действия РУП и УП должны совершить, чтобы суд удовлетворил требования РУП?

Если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством (п.2 ст.392 Гражданского кодекса РБ).

По требованию РУП договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными актами законодательства или договором (п.2 ст.420 Гражданского кодекса РБ).

Статья 421. Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств

1. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, если они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

2. Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор, может быть, расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени добросовестности и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям гражданского оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

3. При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

4. Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Статья 422. Порядок изменения и расторжения договора

1. Соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора не вытекает иное.

2. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок. Настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь может быть установлен иной порядок расторжения договора.

Список использованных источников литературы

1. Об экономической несостоятельности (банкротстве): Закон Республики Беларусь от 18 июля 2000г. (С измен. и дополн. от 4 января 2003г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. №73. 2/198; 2003. №8. 2/932.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998г. (С измен. и дополн. от 14 июля 2000г.; 3 мая 2001г.; 4 января 2002г.; 25 мая 2002г.; 24 июня 2002г.; 17 июля 2002г.; 4 января 2003г.; 26 июня 2003г; 8 января 2004г.) //Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 1999. №7-9. Ст.101; Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. №69. 2/190; 2001. №46. 2/750; 2002. №7. 2/828; №62. 2/853; №75. 2/862; №84. 2/877; №128. 2/897;2003. №8. 2/932; №74. 2/961; 2004. №4. 2/1016.

3. О Программе государственной поддержки малого предпринимательства в Республике Беларусь на 2004 год: постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2004г. №846 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. №110. 5/14532.

4.О некоторых вопросах экономической несостоятельности (банкротства): Указ Президента Республики Беларусь от   
12 ноября 2003г. №508 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. №127. 1/5085.

5.О совершенствовании правового регулирования взыскания задолженности с субъектов хозяйствования: Указ Президента Республики Беларусь от 14 августа 2000г. №442 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. №80. 1/1525.

6.Об утверждении Правила по определению наличия признаков ложного и преднамеренного банкротства, сокрытия банкротства или срыва возмещения убытков кредитору и подготовки заключения по данным вопросам: Постановление Министерства экономики Республики Беларусь от 16 декабря 2002г. №271 (С измен. и дополн. от 16 апреля 2004г.) // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. №4. 8/8908; 2004. №74. 8/10936.

7.Об утверждении Положения об аттестации физических лиц на их соответствие профессионально-квалификационным требованиям, предъявляемым к антикризисному управляющему в производстве по делу об экономической несостоятельности (банкротстве): Постановление Министерства экономики Республики Беларусь от 27 октября 2003г. №206 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2003. №123. 8/10152.

8.О порядке назначения хозяйственными судами ликвидационных комиссий, управляющих, ликвидаторов и их деятельности при ликвидации юридических лиц: Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 22 июня 2000г. №9 //Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. №67. 6/253.

9.О некоторых вопросах практики применения законодательства, регулирующего вопросы экономической несостоятельности (банкротства): Постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 23 декабря 2004г. №11 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. №103. 6/409.