ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

12 декабря 1990 г. № 460-XII

Об аренде

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 23 апреля 1992 г. № 1620-XII (Ведамасцi Вярхоўнага Савета Рэспублiкi Беларусь, 1992 г., № 19, ст.302);

Закон Республики Беларусь от 17 июня 1993 г. № 2427-XII (Ведамасцi Вярхоўнага Савета Рэспублiкi Беларусь, 1993 г., № 26, ст.325);

Закон Республики Беларусь от 18 января 1994 г. № 2711-XII (Ведамасцi Вярхоўнага Савета Рэспублiкi Беларусь, 1994 г., № 6, ст.72);

Закон Республики Беларусь от 7 сентября 1995 г. № 3864-XII (Ведамасцi Вярхоўнага Савета Рэспублiкi Беларусь, 1995 г., № 33, ст.431);

Закон Республики Беларусь от 7 июля 1997 г. № 53-З (Ведамасцi Нацыянальнага cходу Рэспублiкi Беларусь, 1997 г., № 28, ст.483);

Закон Республики Беларусь от 4 января 1999 г. № 229-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 2-3, 2/4);

Закон Республики Беларусь от 30 июля 2004 г. № 307-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 122, 2/1056);

Закон Республики Беларусь от 26 декабря 2007 г. № 300-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 305, 2/1397);

Закон Республики Беларусь от 31 декабря 2009 г. № 114-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 15, 2/1666)

Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие при заключении и исполнении договоров аренды природных ресурсов и имущества. Закон предусматривает такую перестройку общественных отношений, которая способствовала бы созданию возможностей для эффективного использования земли, других природных ресурсов и имущества в народном хозяйстве, усилению заинтересованности трудовых коллективов и отдельных граждан в развитии производства и улучшении качества продукции, более полному удовлетворению социальных и иных потребностей граждан.

**РАЗДЕЛ I  
АРЕНДА**

**ГЛАВА 1  
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 1. Аренда

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Статья 2. Законодательство об аренде

Отношения по аренде и другим связанным с ней правоотношениям регулируются настоящим Законом и иным законодательством Республики Беларусь.

Статья 3. Сфера и объекты аренды

Аренда допускается во всех отраслях народного хозяйства и может применяться в отношении имущества всех форм и видов собственности.

В аренду могут быть переданы:

земли и другие природные ресурсы;

предприятия (объединения), организации, структурные единицы объединений, производства, цехи, иные подразделения предприятий, организаций;

отдельные помещения, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, сельскохозяйственная техника, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности;

рабочий скот.

Законодательством Республики Беларусь устанавливаются виды (группы) предприятий (объединений), организаций и виды имущества, сдача которых в аренду не допускается.

Статья 4. Арендодатели

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику, в том числе иностранным юридическим и физическим лицам.

Арендодателями могут быть также органы и организации, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду.

Государственные предприятия имеют право сдавать в аренду здания, сооружения, отдельные помещения, оборудование и другие материальные ценности, находящиеся в их полном хозяйственном ведении, если иное не предусмотрено законодательством или уставом предприятия.

Землю и другие природные ресурсы в аренду сдают Советы народных депутатов, которым законодательством Республики Беларусь предоставлено право распоряжения соответствующими природными ресурсами.

Статья 5. Арендаторы

Арендаторами могут быть юридические и физические лица, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием белорусских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации. Порядок участия иностранных юридических и физических лиц в аренде государственного имущества определяется законами Республики Беларусь.

Статья 6. Объединения арендаторов

Арендаторы вправе на добровольных началах образовывать ассоциации, союзы, консорциумы, концерны и другие объединения, финансировать их деятельность и свободно выходить из них согласно принятым уставам. В эти объединения могут входить любые коллективы и граждане, независимо от действующих в их производстве форм собственности. Со своей стороны арендаторы имеют право входить в любые объединения, если последние согласны на это.

Деятельность указанных структур осуществляется с учетом антимонопольных требований, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

**ГЛАВА 2  
ДОГОВОР АРЕНДЫ**

Статья 7. Договор аренды

Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.

Договор аренды заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон.

Договоры аренды земли и других природных ресурсов подлежат регистрации в порядке, устанавливаемом законодательством Республики Беларусь.

Статья 8. Содержание договора аренды

В договоре аренды предусматриваются:

выполнение договорных обязательств;

состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, порядок его передачи;

размер и порядок формирования арендной платы, срок аренды;

распределение обязанностей сторон по полному восстановлению и ремонту арендованного имущества;

обязанность арендодателя предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора;

обязанность арендатора пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором;

право арендатора на выкуп арендованного имущества.

В договор аренды земли и других природных ресурсов включаются также обязанности арендатора по рациональному использованию природного объекта в соответствии с его целевым назначением.

В договоре аренды отдельно выделяются стоимость и объекты государственного имущества, относящегося к непроизводственной сфере (жилищно-коммунального, социального назначения), которые могут передаваться арендатору в безвозмездное пользование. В договоре указываются обязательства арендатора в отношении этих объектов (их содержание, капитальный ремонт).

В договор аренды могут включаться обязанности арендодателя по материально-техническому обеспечению, содействию развитию производства, внедрению научно-технических достижений и передовых технологий, техническому перевооружению производства, социальному развитию, оказанию информационной, консультативной и иной помощи, содействию подготовке кадров, созданию необходимых условий для эффективного использования арендованного имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды, в том числе за изменение или расторжение договора в одностороннем порядке, виновная сторона несет ответственность, установленную законодательством Республики Беларусь и договором.

Статья 9. Стоимость арендованного имущества

Стоимость имущества, передаваемого в аренду, определяется специальной инвентаризационной комиссией с участием арендодателя и арендатора исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду. Оценка стоимости государственного имущества, которое передается в аренду, проводится в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. Если договором аренды полное восстановление арендованного имущества возложено на арендатора и амортизационные отчисления на это имущество остаются в его распоряжении, то стоимость арендованного имущества в течение срока аренды изменяется только на основании переоценки этого имущества, проводимой с учетом инфляции в соответствии с законодательством Республики Беларусь. В этом случае решение о восстановлении арендованного имущества арендатор принимает самостоятельно. При передаче амортизационных отчислений на арендованное имущество арендодателю остаточная стоимость этого имущества ежегодно уменьшается на сумму годовых амортизационных отчислений.

Статья 10. Исключена.

Статья 11. Арендная плата

Арендная плата устанавливается договором как часть материальных затрат арендатора, включаемая в себестоимость продукции (работ, услуг), и как доход арендодателя. Арендная плата может устанавливаться на все арендованное имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту. Отношения между сторонами по поводу амортизационных отчислений от стоимости арендованного имущества определяются в договоре аренды исходя из распределения обязанностей сторон по воспроизводству переданного в аренду имущества.

В случаях, когда воспроизводство арендованного имущества полностью осуществляет арендатор, амортизационные отчисления не передаются арендодателю и принадлежат исключительно арендатору. В этом случае решение о восстановлении арендованного имущества арендатор принимает самостоятельно.

При аренде предприятий (объединений), зданий и сооружений в состав арендной платы может включаться плата за землю и другие природные ресурсы.

При аренде земли и других природных ресурсов амортизационные отчисления не производятся. Арендная плата за землю и другие природные ресурсы устанавливается по соглашению сторон в порядке и пределах, определяемых законодательством Республики Беларусь.

Статья 12. Исключена.

Статья 13. Условия, сроки внесения и счета перечисления арендной платы

Условия, сроки внесения и счета перечисления арендной платы определяются договором.

Статья 14. Изменение размеров арендной платы

Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором.

Размеры арендной платы подлежат досрочному пересмотру по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами.

Арендатор может требовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, существенно ухудшились имущество, земля и другие природные ресурсы и условия хозяйствования, предусмотренные договором.

Статья 15. Сроки аренды

Сроки договора аренды определяются договором.

Статья 16. Последствия непредоставления имущества, земли и других природных ресурсов арендатору

Если арендодатель не предоставляет арендатору сданные в аренду имущество, землю и другие природные ресурсы, арендатор вправе истребовать их от него и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо отказаться от договора аренды и взыскать убытки, причиненные его неисполнением.

Статья 17. Ответственность собственника имущества по обязательствам государственного органа

При недостаточности средств у государственного органа, сдавшего в аренду имущество государственного предприятия (структурной единицы, объединения) в целом, ответственность по обязательствам этого органа перед арендатором несет собственник соответствующего имущества.

Статья 18. Субаренда

Арендатор с согласия арендодателя вправе сдать в субаренду полученное по договору имущество, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Защита прав субарендатора осуществляется наравне с защитой прав арендатора в порядке, установленном настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Беларусь.

**ГЛАВА 3  
СОБСТВЕННОСТЬ ПРИ АРЕНДЕ**

Статья 19. Право собственности арендодателя на арендованное имущество

Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на это имущество.

Статья 20. Право собственности арендатора на продукцию, доходы, материальные и иные ценности

Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются его собственностью.

В собственности арендатора находятся также не входящие в состав арендованного имущества материальные и иные ценности, полученные и приобретенные им по основаниям, предусмотренным законом.

Статья 21. Право собственности арендатора на отделимые улучшения арендованного имущества

Собственностью арендатора являются произведенные им отделимые улучшения арендованного имущества, если иное не предусмотрено договором аренды.

Статья 22. Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с разрешения арендодателя улучшения, не отделимые без вреда для арендованного имущества (реконструкция здания или сооружения, замена оборудования и т.п.), он имеет право после прекращения договора аренды на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без разрешения арендодателя, кроме земли и других природных ресурсов, возмещению не подлежит.

При аренде предприятия и других имущественных комплексов арендатор имеет право на возмещение стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных им за счет собственных средств, независимо от разрешения арендодателя на такие улучшения, если иное не предусмотрено договором.

Статья 23. Право собственности арендодателя на улучшения, произведенные за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества

Улучшения (как отделимые, так и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от стоимости арендованного имущества, являются собственностью арендодателя и увеличивают остаточную стоимость сданного в аренду имущества, за исключением случаев, предусмотренных статьей 9 настоящего Закона.

Статья 24. Возмещение арендодателю причиненного ущерба, а также убытков

Если состояние возвращаемого имущества, земли и других природных ресурсов по окончании договора не соответствует условиям, предусмотренным в договоре, арендатор возмещает арендодателю причиненный ущерб.

Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше срока службы, предусмотренного в договоре, то арендатор возмещает арендодателю остаточную стоимость имущества, если иное не предусмотрено договором.

Статья 25. Определение направлений хозяйственной деятельности арендатора

Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направления своей хозяйственной деятельности и распоряжается произведенной им продукцией и полученным доходом. Направление хозяйственной деятельности арендатора земель и других природных ресурсов определяется в соответствии с их целевым назначением.

**ГЛАВА 4  
 ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ  
И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

Статья 26. Изменение условий договора аренды. Его расторжение, прекращение и продление

Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон.

По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.

Реорганизация организации-арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения договора.

По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное перед другими лицами право на возобновление договора.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора, срок которого истекает, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

При прекращении договора с арендатором-гражданином преимущественное право на заключение договора аренды имеют члены его семьи, совместно с ним проживавшие и работавшие.

В случае смерти арендатора его права по договору аренды переходят к одному из проживавших и работавших вместе с ним членов семьи, если он соглашается стать арендатором.

Арендодатель не вправе отказать такому лицу во вступлении в договор на срок, оставшийся по действующему договору, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Статья 27. Рассмотрение споров при исполнении договора аренды

Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются судами в соответствии с их компетенцией.

**ГЛАВА 5  
ЗАЩИТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ АРЕНДАТОРА**

Статья 28. Защита прав арендатора на арендованное имущество

Арендатору обеспечивается защита его права на арендованное имущество наравне с защитой права собственности.

Арендатор может потребовать возврата арендуемого имущества из любого незаконного владения, устранения препятствий в пользовании им, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя.

Обращение взыскания по долгам арендодателя на имущество, сданное в аренду, не допускается.

Имущество арендатора может быть изъято у него только по решению суда.

Статья 29. Сохранение условий договора аренды

Условия договора аренды сохраняют свою силу на весь срок действия договора и в случаях, когда после его заключения законодательством установлены правила, ухудшающие положение арендатора.

**РАЗДЕЛ II  
АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ (ОБЪЕДИНЕНИЙ)**

**ГЛАВА 6  
СОЗДАНИЕ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ И ЕГО УПРАВЛЕНИЕ**

Статья 30. Образование организации арендаторов

Трудовой коллектив государственного предприятия (объединения) или структурной единицы объединения (далее – государственного предприятия) вправе образовать организацию арендаторов как самостоятельное юридическое лицо для создания на ее основе арендного предприятия.

Решение об образовании организации арендаторов и ее органов управления принимается общим собранием (конференцией) трудового коллектива не менее чем двумя третями голосов присутствующих на собрании (конференции), правомочном принимать решения.

Организация арендаторов, предназначенная для создания на ее основе арендного предприятия, может быть образована смешанным коллективом, включающим работников, как являющихся членами трудового коллектива государственного предприятия, так и группой граждан, объединившихся в коллектив с целью аренды. Создание такой организации арендаторов осуществляется на основе учредительного договора, подписанного его участниками.

Статья 31. Порядок заключения договора на аренду государственного предприятия

Организация арендаторов разрабатывает проект договора аренды и направляет его государственному органу, уполномоченному сдавать в аренду государственные предприятия. Этот орган обязан рассмотреть проект договора и принять решение в тридцатидневный срок со дня его получения.

Разногласия, возникающие при заключении договора аренды, в том числе связанные с необоснованным отказом от сдачи этого предприятия в аренду и просрочкой рассмотрения предложения, рассматриваются хозяйственным судом.

Статья 32. Статус арендного предприятия

Организация арендаторов приобретает статус арендного предприятия после подписания договора аренды, утверждения устава общим собранием (конференцией) и принятия в установленном порядке имущества предприятия.

Арендное предприятие приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации в местном исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения арендного предприятия. Государственная регистрация должна быть произведена не позднее тридцати дней с момента подачи арендным предприятием заявления с необходимыми документами в местный исполнительный и распорядительный орган.

Отказ в государственной регистрации может последовать по мотивам нарушения установленного порядка создания арендного предприятия, а также несоответствия учредительных актов (документов) требованиям настоящего Закона. Отказ в государственной регистрации по мотивам нецелесообразности создания арендного предприятия не допускается.

Если государственная регистрация в установленный срок не произведена либо в ней отказано по мотивам, которые арендное предприятие считает необоснованными, оно может обратиться в суд с требованием произвести регистрацию.

При передаче государственного предприятия (структурной единицы объединения) в аренду организации арендаторов указанное предприятие (структурная единица объединения) ликвидируется или реорганизуется в порядке, установленном законодательством.

По истечении срока действия договора аренды имущества государственного предприятия, сданного в аренду, арендное предприятие преобразуется в соответствии с законодательством о разгосударствлении и приватизации в открытое акционерное общество, или осуществляет выкуп арендованного имущества, или в установленном порядке возвращает это имущество арендодателю.

Продление (возобновление) договоров аренды, сроки действия которых истекли, производится в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Порядок ликвидации арендного предприятия и использования его имущества определяется законодательством Республики Беларусь и уставом этого предприятия.

Статья 33. Сохранение за арендным предприятием наименования и правительственных наград, торговой марки и торгового знака государственного предприятия

За арендным предприятием по его ходатайству могут быть сохранены по решению соответствующих государственных органов наименование и правительственные награды, торговая марка и торговый знак государственного предприятия, которое им взято в аренду.

Статья 34. Правопреемство имущественных прав и обязанностей при аренде предприятий (объединений)

Арендное предприятие становится правопреемником имущественных прав и обязанностей государственного предприятия, взятого им в аренду, в том числе и его прав пользования землей и другими природными ресурсами. Арендодатель и арендатор могут взять на себя полностью или частично погашение кредиторской задолженности предприятия.

Обязательства государственного предприятия по реализации продукции (работ, услуг) в объемах и в сроки, предусмотренные договорами этого предприятия, исполняются арендатором. Арендодатель передает арендатору материальные ресурсы или лимиты (фонды) на них, а также принимает другие необходимые меры, обеспечивающие выполнение этих обязательств. Невыполнение арендодателем своих обязательств снимает соответствующие обязательства арендатора.

Арендное предприятие сохраняет право на централизованные капитальные вложения и субсидии в объемах, установленных для государственного предприятия, взятого в аренду. Имущество, создаваемое за счет этих средств, является государственной собственностью и должно включаться в состав имущества, передаваемого в аренду.

Статья 35. Права и обязанности арендного предприятия по участию в социально-экономическом развитии территории

Арендному предприятию переходят права и обязанности взятого в аренду государственного предприятия по участию в социально-экономическом развитии территории, на которой оно расположено.

Статья 36. Взаимоотношения арендного предприятия с арендодателем по поводу использования запасов топлива, сырья и другим вопросам

Договор аренды определяет взаимоотношения между арендатором и арендодателем по поводу условий использования запасов топлива, сырья, материалов, незавершенного производства, готовых изделий, распределения остатков фондов экономического стимулирования, использования ведомственного жилого фонда, его финансирования, направления средств, полученных в погашение дебиторской задолженности.

Не допускается принуждение к аренде излишних для арендатора предприятий, объектов и имущества.

Статья 37. Управление арендным предприятием

Управление арендным предприятием осуществляется в соответствии с его уставом.

Высшим органом управления арендного предприятия является общее собрание (конференция) трудового коллектива. Общее собрание (конференция) трудового коллектива вправе принять к своему рассмотрению любой вопрос деятельности арендного предприятия.

Состав и компетенция иных органов управления арендного предприятия определяются его уставом в соответствии с актами законодательства Республики Беларусь.

Статья 38. Конкурс на аренду предприятий (объединений) и их имущественных комплексов

Государственное предприятие (объединение) или его подразделения могут быть сданы в аренду в порядке конкурса.

Конкурс объявляется государственным органом, которому принадлежит право сдачи в аренду соответствующего имущества.

Статья 39. Участники конкурса

В конкурсе могут участвовать трудовые коллективы государственных предприятий, их структурных подразделений, смешанные коллективы, включающие работников, не занятых на данном предприятии, группы граждан, объединившихся в коллектив с целью аренды соответствующего предприятия, хозяйственные общества и товарищества, общественные организации, граждане.

Статья 40. Преимущественное право на получение в аренду государственного предприятия или его подразделения

Преимущественное право на получение в аренду государственного предприятия или его подразделения имеют их трудовые коллективы.

Статья 41. Аренда государственного предприятия в случае его реорганизации или ликвидации

В случае принятия государственным органом, уполномоченным управлять государственным имуществом, решения о реорганизации или ликвидации государственного предприятия, кроме случаев, когда оно признано несостоятельным (банкротом), трудовой коллектив вправе потребовать передачи предприятия в аренду или преобразования его в иное предприятие, основанное на коллективной и иных формах собственности. Споры, возникающие в таких случаях между государственным органом и трудовым коллективом, разрешаются в судебном порядке.

**ГЛАВА 7  
ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

Статья 42. Права арендного предприятия по распоряжению арендованным имуществом

Арендное предприятие с согласия арендодателя имеет право продавать, обменивать, предоставлять бесплатно во временное пользование либо взаймы материальные ценности, входящие в состав арендованного имущества. Указанный порядок распоряжения арендованным имуществом не применяется в отношении земли и других природных объектов.

Распоряжение арендатора арендованным объектом государственной собственности производится только с согласия арендодателя в соответствии с законодательством.

Арендное предприятие имеет право самостоятельно вносить изменения в состав арендованного имущества, проводить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость, если иное не предусмотрено договором.

Статья 43. Использование арендным предприятием природных ресурсов

Арендное предприятие обязано осуществлять владение и пользование землей, другими природными ресурсами в соответствии с их целевым назначением.

Арендное предприятие несет установленную ответственность за нарушение законодательства об охране окружающей среды.

Статья 44. Внешнеэкономическая деятельность арендного предприятия

Арендное предприятие осуществляет внешнеэкономическую деятельность в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 45. Обязательства арендного предприятия по выполнению государственного заказа и заказов на реализацию продукции

Арендное предприятие обязано принимать на себя по договору аренды выполнение государственного заказа и заказов на реализацию продукции (работ, услуг) по сложившимся хозяйственным связям в объеме, не превышающем соответствующие заказы, принятые на год его сдачи в аренду.

Арендодатель может взять на себя обязанность приобретать у арендатора производимую им продукцию.

Статья 46. Цены на реализуемую продукцию и приобретаемые сырье и материалы

Арендное предприятие реализует производимую им продукцию (работы, услуги), приобретает сырье и материально-технические ресурсы по ценам, устанавливаемым в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Статья 47. Предоставление арендному предприятию средств на расширение производства и решение социальных задач

Арендному предприятию могут выделяться средства на расширение производства и решение социальных задач за счет государственных централизованных капитальных вложений и средств арендодателя, а также кредиты и авансы под обязательства об увеличении выпуска и повышении качества продукции (работ, услуг) и создании новых видов.

Арендаторам убыточных и низкорентабельных государственных предприятий арендодатель может предоставлять льготы по арендной плате.

Статья 48. Бухгалтерский учет и статистическая отчетность арендного предприятия

Арендное предприятие учитывает результаты своей деятельности, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

**ГЛАВА 8  
ФИНАНСЫ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

Статья 49. Финансовые ресурсы арендного предприятия

Финансовые ресурсы арендного предприятия формируются за счет:

выручки от реализации продукции (работ, услуг);

кредитов;

средств, полученных от продажи ценных бумаг;

других финансовых средств.

Статья 50. Порядок использования прибыли арендным предприятием

Прибыль, остающаяся в распоряжении арендного предприятия после уплаты налогов и других платежей, используется им самостоятельно.

Статья 51. Выпуск арендным предприятием ценных бумаг, осуществление целевых займов

Арендное предприятие может выпускать для мобилизации дополнительных финансовых ресурсов ценные бумаги, осуществлять целевые займы в порядке, установленном действующим законодательством, выступать на рынке ценных бумаг.

Преимущественное право приобретения ценных бумаг имеют члены трудового коллектива арендного предприятия.

Статья 52. Предоставление арендным предприятием кредита

Арендное предприятие может предоставлять за счет своих средств другим предприятиям и организациям кредит на условиях, определяемых соглашением сторон, включая договоренность о размерах процента за пользование им.

Статья 53. Списание денежных средств со счетов арендного предприятия

Списание денежных средств со счетов арендного предприятия может производиться исключительно по его указанию или по решению суда.

Списание денежных средств со счетов арендного предприятия в бесспорном порядке допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами. При несогласии арендного предприятия с бесспорным списанием денежных средств оно вправе обратиться в хозяйственный суд с иском о взыскании необоснованно списанных сумм.

**ГЛАВА 9  
ТРУД И ЕГО ОПЛАТА**

Статья 54. Регулирование трудовых отношений членов трудового коллектива арендного предприятия

Трудовые отношения членов трудового коллектива арендного предприятия регулируются законодательством о труде с учетом особенностей, установленных настоящим Законом, уставом арендного предприятия и коллективными соглашениями, заключаемыми трудовым коллективом с администрацией предприятия.

Трудовые споры членов арендного предприятия по применению условий и оплаты труда рассматриваются его органами управления. Решения этих органов могут быть обжалованы в суд.

Статья 55. Правомочия арендного предприятия по определению условий труда работников

Арендное предприятие самостоятельно определяет порядок найма и увольнения работников, формы и системы оплаты труда, распорядок рабочего дня, сменность работы, принимает решение о введении суммированного учета рабочего времени, устанавливает порядок предоставления выходных дней и отпусков.

Арендное предприятие самостоятельно определяет продолжительность ежегодных оплачиваемых отпусков. При этом их продолжительность не может быть менее установленной законодательством Республики Беларусь для соответствующих категорий рабочих и служащих государственных предприятий.

Статья 56. Социальная защита интересов трудящихся арендных предприятий

Государство обеспечивает социальную защиту интересов трудящихся арендных предприятий в соответствии с действующим законодательством.

Работникам, высвобождаемым в связи с передачей предприятия в аренду, арендодателем и соответствующим местным Советом народных депутатов гарантируются права, предусмотренные действующим законодательством для работников, увольняемых при реорганизации или ликвидации государственного предприятия.

Статья 57. Социальное развитие арендного предприятия

Арендное предприятие проявляет заботу об улучшении условий труда и быта, удовлетворении интересов и нужд работающих и их семей, а также оказывает всемерную помощь в кооперативном и индивидуальном жилищном строительстве, выдает ссуды на эти цели. Вопросы социального развития арендного предприятия решаются общим собранием (конференцией) трудового коллектива. Свою социальную деятельность арендное предприятие проводит в тесном взаимодействии с местным Советом народных депутатов. Осуществляет строительство жилых домов, детских дошкольных учреждений и других объектов социального назначения, принимает долевое участие в их сооружении, а также может арендовать или приобретать такие объекты.

Статья 58. Отчисления арендным предприятиям в государственный фонд социального страхования

Арендное предприятие вносит в государственный фонд социального страхования отчисления от своих доходов в порядке и размерах, устанавливаемых законодательством Республики Беларусь.

Статья 59. Социальное страхование и социальное обеспечение лиц, занимающихся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды

Лица, занимающиеся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды, подлежат социальному страхованию и социальному обеспечению наравне с рабочими и служащими.

Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включается в трудовой стаж.

**ГЛАВА 10  
СОБСТВЕННОСТЬ АРЕНДНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ**

Статья 60. Собственность арендного предприятия

В собственности арендного предприятия находятся произведенная продукция, полученные доходы и другое приобретенное в соответствии с действующим законодательством имущество.

Статья 61. Вклады членов трудового коллектива арендного предприятия в создание его имущества

В имуществе, находящемся в собственности арендного предприятия, на условиях и в порядке, предусмотренных его уставом, определяются размеры вкладов членов его трудового коллектива в создание этого имущества за счет их личного трудового участия, а также денежных и других имущественных взносов.

На вклад члена трудового коллектива выплачивается часть прибыли в порядке, предусмотренном уставом арендного предприятия.

Члену трудового коллектива, прекратившему трудовые отношения с предприятием, а также наследникам выплачивается стоимость вклада и причитающаяся часть прибыли.

При ликвидации арендного предприятия стоимость вклада и причитающаяся часть прибыли выплачиваются членам трудового коллектива (их наследникам) из имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами.

Статья 62. Исключена.

**ГЛАВА 11  
ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ НЕКОТОРЫХ АРЕНДНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, АРЕНДА ГОСУДАРСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ КООПЕРАТИВОМ**

Статья 63. Создание арендного предприятия на основе имущества подразделения государственного предприятия (объединения)

Создание арендного предприятия на основе имущества структурного подразделения государственного предприятия производится в соответствии с законодательством.

Регистрация такого арендного предприятия производится в соответствии со статьей 32 настоящего Закона. При этом не требуется согласие вышестоящих по отношению к государственному предприятию органов.

Договор аренды заключается с государственным предприятием (объединением), часть имущества которого сдается в аренду.

Статья 64. Создание арендных предприятий на основе имущества, принадлежащего общественным объединениям и организациям

Общественные объединения, организации вправе сдавать в аренду свои предприятия и их подразделения на условиях, предусмотренных настоящим Законом.

Статья 65. Аренда государственного предприятия (объединения) или его подразделения кооперативом

При сдаче в аренду кооперативу государственного предприятия или его подразделения арендные отношения устанавливаются с государственным органом, уполномоченным сдавать предприятия в аренду, либо с соответствующим государственным предприятием. Условия договора с кооперативом определяются в соответствии с настоящим Законом.

**РАЗДЕЛ III  
АРЕНДА ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНАМИ**

**ГЛАВА 12  
ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРИ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ И ГРУППОВОЙ АРЕНДЕ**

Статья 66. Права арендаторов при индивидуальной или групповой аренде

Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде самостоятельно распоряжаются произведенной продукцией, выполняют работы и оказывают услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым по договоренности с потребителем или самостоятельно.

Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде могут добровольно принимать на себя исполнение государственного заказа и реализовывать произведенную в счет этого заказа продукцию по оптовым, закупочным или договорным ценам.

Статья 67. Право арендатора на возведение на арендованном земельном участке зданий и сооружений

Арендатор имеет право строить на арендованном земельном участке по согласованию с арендодателем необходимые помещения производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилье, с соблюдением общих правил застройки.

Здания и сооружения, возведенные арендатором на арендованном земельном участке за счет собственных и заемных средств, являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды.

Статья 68. Материально-техническое обеспечение и обслуживание арендаторов в сельском хозяйстве

Материально-техническое обеспечение, транспортное, ремонтное и другие виды обслуживания арендаторов в сельском хозяйстве осуществляются на основе договоров, заключаемых в порядке и на условиях, установленных для колхозов и совхозов.

Статья 69. Счет в банке, кредиты, льготы

Арендатор вправе открывать в учреждениях банка счета для денежных операций. Он имеет право на самостоятельный выбор банка для осуществления кредитно-расчетных операций.

Арендаторы на согласованных с учреждениями банков или арендодателями условиях могут получать краткосрочные и долгосрочные ссуды на развитие производства.

Местные Советы народных депутатов могут выделять арендаторам средства на первоначальное хозяйственное обзаведение, развитие производства, мелиорацию земель, дорожное и жилищное строительство на возвратной или безвозмездной основе, предоставлять другие льготы.

**РАЗДЕЛ IV  
ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОДРЯД**

**ГЛАВА 13  
ПРИМЕНЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННОГО АРЕНДНОГО ПОДРЯДА**

Статья 70. Внутрихозяйственный арендный подряд

Внутрихозяйственный арендный подряд как форма организации и оплаты труда отдельных работников, коллективов подразделений, групп работников (далее –- арендных коллективов) может применяться на государственных, коллективных, общественных и иных предприятиях.

Колхозы, совхозы, другие государственные и кооперативные сельскохозяйственные предприятия могут закреплять землю за отдельными работниками и арендными коллективами на правах внутрихозяйственного арендного подряда.

Вопрос о применении внутрихозяйственного арендного подряда решается органами управления и трудовыми коллективами в соответствии с их компетенцией.

Статья 71. Положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы, формы учета материальных и иных затрат

Предприятие самостоятельно утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы на продукцию (работы, услуги), формы учета материальных и иных затрат арендными коллективами. При этом арендному коллективу могут предоставляться разного рода льготы.

Статья 72. Определение арендными коллективами предприятия форм и систем оплаты труда, распорядка рабочего дня, других условий труда

Арендные коллективы предприятия самостоятельно определяют формы и системы оплаты труда, распорядок рабочего дня, сменность работы, принимают решение о введении суммированного учета рабочего времени, устанавливают порядок предоставления выходных дней без нарушения необходимой согласованности действий различных подразделений предприятия.

Статья 73. Зачисление в состав арендного коллектива новых работников

Зачисление в состав арендного коллектива новых работников производится в соответствии с уставом арендного коллектива.

Выход и исключение из состава арендного коллектива производится в соответствии с уставом и с соблюдением трудового законодательства.

Статья 74. Заключение трудовых договоров с гражданами, не являющимися членами арендного коллектива

В договоре арендного подряда может предусматриваться право арендного коллектива заключать от имени предприятия с гражданами, не являющимися членами арендного коллектива, трудовые договоры на проведение определенных работ.

Оплата труда таких граждан производится за счет средств, предназначенных для оплаты труда членов арендного коллектива.

**ГЛАВА 14  
ОРГАНИЗАЦИЯ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДНОГО КОЛЛЕКТИВА**

Статья 75. Обязанности и права арендного коллектива по производству и реализации продукции

В соответствии с договором арендного подряда арендный коллектив принимает на себя обязанность произвести и передать предприятию либо по его указанию реализовать другим предприятиям или гражданам предусмотренную в договоре продукцию (работы, услуги).

Арендный коллектив вправе распоряжаться по своему усмотрению продукцией (работами, услугами), произведенной сверх объема, указанного в договоре, если иное не установлено договором.

Статья 76. Полномочия предприятия при арендном подряде

При арендном подряде предприятие осуществляет расчеты с бюджетом, банком и вышестоящим органом в установленном порядке по результатам деятельности предприятия в целом. Оно сохраняет за собой функции планирования основной номенклатуры и объема производства продукции (работ, услуг), а также осуществляет единую техническую политику, проводит перевооружение и реконструкцию по общим для предприятия планам, развивает социальную сферу.

Статья 77. Формирование арендным коллективом производственной программы

Производственная программа формируется арендным коллективом самостоятельно, с учетом обязательств, предусмотренных договором арендного подряда.

Статья 78. Участие арендного коллектива в расходах и платежах предприятия

Договором арендного подряда определяются размеры и порядок участия арендного коллектива в расходах и платежах предприятия, в том числе расходах на развитие производства, науки и техники, социальные нужды.

Статья 79. Заключение арендным коллективом подразделений хозяйственных договоров от имени предприятия

Предприятие может предоставлять арендному коллективу подразделения право заключать хозяйственные договоры от имени предприятия. Такой арендный коллектив вправе открыть счет в учреждении банка.

Статья 80. Предоставление арендным коллективам подразделений права самостоятельной реализации произведенной ими продукции, использования полученных доходов

Предприятия, совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные организации могут на договорных началах предоставлять арендным коллективам подразделений право самостоятельной реализации произведенной ими продукции (работ, услуг), использования полученных доходов на оплату труда, уплату налогов и платежей в бюджет, взносов на социальное страхование. Такие арендные коллективы могут открывать счета в учреждениях банка или финансово-расчетных центрах.

Статья 81. Арендная плата при арендном подряде

Плата за пользование закрепленным за арендным коллективом имуществом (арендная плата) определяется в договоре арендного подряда. В случае изменения цен и других экономических условий размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон.

Статья 82. Исключена.

Статья 83. Порядок регулирования размера средств, направляемых на потребление

Порядок регулирования размера средств, направляемых на потребление, определяется договором арендного подряда.

Статья 84. Недопустимость изъятия предприятием имущества, закрепленного за арендным коллективом

Изъятие предприятием имущества, закрепленного за арендным коллективом в соответствии с договором арендного подряда, не допускается.

Статья 85. Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда

Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда допускается только по соглашению между арендным коллективом и предприятием.

Статья 86. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору

Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору определяется в договоре арендного подряда.

Статья 87. Разрешение споров между арендным коллективом и предприятием

Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**РАЗДЕЛ V  
ВЫКУП АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ГЛАВА 15  
ДОГОВОР ВЫКУПА ИМУЩЕСТВА**

Статья 88. Выкуп арендованного имущества

Арендатор в установленном порядке может выкупить арендованное имущество, кроме имущества, разгосударствление и приватизация которого запрещены.

Отношения по выкупу арендованного имущества регламентируются законодательством Республики Беларусь и договором о выкупе имущества, заключаемым арендатором с собственником арендованного имущества или органом, уполномоченным собственником.

В случае выкупа арендованного государственного имущества договор о выкупе имущества заключается в соответствии с законодательством Республики Беларусь о разгосударствлении и приватизации, в других случаях – в соответствии с иным законодательством Республики Беларусь и соглашением сторон.

Статья 89. Исключена.

Статья 90. Договор выкупа

Договор о выкупе имущества может быть либо самостоятельным документом, либо разделом в составе договора на аренду имущества.

Договор выкупа заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон.

В договоре выкупа определяются: состав и денежная (стоимостная) оценка выкупаемого государственного имущества, формы и источники выкупа, порядок и сроки выкупа, участие в выкупе третьих лиц и, в частности, кредиторов, условия продавца и покупателя, гарантии качества выкупаемого государственного имущества, а также иные, не противоречащие законодательству Республики Беларусь положения, связанные с особенностями объектов и субъектов выкупа.

В договоре выкупа отдельно выделяются состав и стоимость объектов, относящихся к непроизводственной сфере (жилищно-коммунального, социально-культурного назначения), которые передаются в безвозмездное пользование. В договоре указываются обязательства собственника в отношении объектов (их содержание, капитальный ремонт).

Не допускается принуждение к выкупу излишнего для арендатора имущества.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору выкупа, в том числе за его изменение и расторжение в одностороннем порядке, стороны несут ответственность, установленную законодательством Республики Беларусь и договором выкупа.

Споры, возникающие при исполнении договора выкупа, рассматриваются судом.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Верховного Совета Республики Беларусь | Н.Дементей |