



УТВЕРЖДАЮ
Министр сельского
хозяйства и продовольствия
Республики Беларусь

 Л.К.Заяц
1 10 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ
Председатель Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

 А.А.Гаев
01 10 2016 г.

Методические рекомендации
по сдаче в аренду предприятий как имущественных комплексов
сельскохозяйственных организаций

1. Настоящие Методические рекомендации по сдаче в аренду предприятий как имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций* (далее – Методические рекомендации) разработаны на основании Плана мероприятий по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2016 г. № 253 "О мерах по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных организаций", утвержденного заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Русым М.И. 21 июля 2016 г. № 06/217-600/9399р, в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 4 июля 2012 г. № 294 "О порядке распоряжения государственным имуществом" (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 06.07.2012, 1/13593), Указом Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 г. № 677 "О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретения имущества в собственность административно-территориальных единиц" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 189, 1/8083), Законом Республики Беларусь от 19 января 1993 года "О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 184, 2/1724), Законом Республики

* Под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, включая их обособленные подразделения, основной вид деятельности которых относится к группам 011 – 016 общегосударственного классификатора Республики Беларусь ОКРБ 005-2011 "Виды экономической деятельности", утвержденного постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 5 декабря 2011 г. № 85 "Об утверждении, введении в действие общегосударственного классификатора Республики Беларусь" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 43, 8/24941).

Беларусь от 9 декабря 1992 года "О хозяйственных обществах" (Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1992 г., № 35, ст. 552), Гражданским кодексом Республики Беларусь от 7 декабря 1998 года (Ведамасці Нацыянальнага сходу Рэспублікі Беларусь, 1999 г., № 7-9, ст. 101) и содержат рекомендации об обеспечении единого порядка сдачи в аренду предприятий как имущественных комплексов сельскохозяйственных организаций (далее, если не указано иное, – предприятие).

2. Сдача в аренду предприятия осуществляется собственником либо уполномоченным им лицом (далее – арендодатель), если иное не установлено законодательством.

3. Юридическое лицо (далее – арендатор) обращается в адрес арендодателя с письменным заявлением о предоставлении предприятия в аренду.

4. Решение о сдаче предприятия в аренду принимается:

Советом Министров Республики Беларусь – в отношении предприятий, находящихся в собственности Республики Беларусь;

органами местного управления и самоуправления в установленном местными Советами депутатов порядке – в отношении предприятий, находящихся в коммунальной собственности;

общим собранием акционеров (участников) хозяйственного общества – в отношении предприятий, находящихся в собственности хозяйственных обществ, акции (доли в уставных фондах) которых принадлежат Республике Беларусь либо административно-территориальным единицам. При этом позиция представителя государства в органах управления хозяйственных обществ подлежит согласованию с органом, осуществляющим владельческий надзор;

общим собранием членов колхоза (сельскохозяйственного производственного кооператива) по согласованию с районным исполнительным комитетом – в отношении предприятий, находящихся в собственности колхозов (сельскохозяйственных производственных кооперативов).

5. До принятия решения о сдаче предприятия в аренду сельскохозяйственная организация обеспечивает регистрацию предприятия как имущественного комплекса в соответствии с Положением о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 1 июня 2004 г. № 650 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 89, 5/14333), если иное не установлено законодательством.

6. После принятия решения органами управления, указанными в пункте 4 настоящих Методических рекомендаций, арендодатель обеспечивает:

письменное уведомление о передаче в аренду предприятия кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия;

составление и представление на подписание арендатору договора аренды предприятия по примерной форме согласно приложению к настоящим Методическим рекомендациям с обязательным включением следующих условий:

размер годовой арендной платы за предприятие как имущественный комплекс составляет 5 процентов от балансовой стоимости имущества сельскохозяйственной организации, но не менее 500 базовых величин на 31 декабря года, предшествующего году, в котором принимается решение о сдаче в аренду;

деятельность по производству сельскохозяйственной продукции сохраняется на период действия договора аренды;

трудовые отношения с работниками сельскохозяйственной организации продолжаются у арендатора на условиях, предусмотренных трудовыми договорами (при отказе работника от продолжения трудовых отношений трудовой договор прекращается в связи с изменением существенных условий труда согласно пункту 5 части второй статьи 35 Трудового кодекса Республики Беларусь (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 1999 г., № 80, 2/70));

после истечения срока договора аренды предприятия, а также в случае его досрочного расторжения трудовые отношения с работниками продолжаются у сельскохозяйственной организации на условиях, предусмотренных трудовым договором.

7. Арендатор обеспечивает:

создание комиссии по приемке предприятия в аренду и подписанию передаточного акта;

государственную регистрацию договора аренды предприятия и основанного на нем права аренды на предприятие;

отражение арендуемого имущества (предприятия) на отдельном балансе и ведение отдельного бухгалтерского учета хозяйственных операций, связанных с арендуемым имуществом (предприятием);

заключение договора аренды (субаренды) земельного участка, включенного (право на которое включено) в состав предприятия. Если земельный участок (право на него) не включено в состав предприятия, предоставление арендатору предприятия земельного участка, ранее предоставленного арендодателю для ведения сельского хозяйства, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Приложение
к Методическим рекомендациям
по сдаче в аренду предприятий как
имущественных комплексов
сельскохозяйственных организаций

Примерная форма

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО
КОМПЛЕКСА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

_____” ____
(место заключения договора) (дата заключения договора)

(наименование юридического лица)
именуемое(ый) в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____
_____, действующего на основании _____
(должность, фамилия, имя, отчество)

(документ, подтверждающий полномочия (Устав, Положение, Доверенность), его реквизиты
(дата и номер))
с одной стороны и _____
(наименование юридического лица)
именуемое(ый) в дальнейшем – "Арендатор", в лице _____
_____, действующего на основании _____
(должность, фамилия, имя, отчество)

(документ, подтверждающий полномочия (Устав,
Положение, Доверенность),
его реквизиты (дата и номер))

с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Раздел I
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется:
предоставить Арендатору в аренду (во временное владение и пользование) земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), оборудование и другие основные средства согласно приложению 1, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса с регистрационным номером _____,

созданного на базе имущества

_____ (далее – предприятие);

(наименование юридического лица)

передать Арендатору запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, капитальными строениями (зданиями, сооружениями) и оборудованием, входящими в состав предприятия, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие Арендодателя, его товары (работы, услуги), и другие исключительные права (согласно приложению 2) в следующем порядке и на условиях:

_____ ;
(порядок и условия передачи соответствующих объектов и прав)

Справочно.

При передаче прав требования по обязательствам должников Арендодателя, связанным с деятельностью предприятия, долга по обязательствам перед кредиторами, связанным с деятельностью предприятия, также передается документация, их подтверждающая.

В составе предприятия может передаваться документация, используемая в деятельности предприятия (договоры, документы на оборудование, бухгалтерские документы, документация по техническим процессам и др.).

уступить Арендатору права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию (согласно приложению 3).

Передача прав владения и пользования находящимся в собственности других лиц имуществом, входящим в состав предприятия, в том числе земель и иными природными ресурсами, производится в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.

1.2. Принадлежность предприятия Арендодателю на праве собственности (ином праве) подтверждается свидетельством о государственной регистрации _____.

(дата и номер свидетельства о государственной регистрации)

1.3. Выполнение обязательств, связанных с деятельностью предприятия и требующих наличия лицензий, отсутствующих у Арендатора на момент заключения настоящего договора, до получения последним соответствующих лицензий, осуществляет Арендодатель без перевода долга по обязательствам на Арендатора.

1.4. Передача предприятия в аренду не влечет на период действия настоящего договора перехода права собственности на предприятие к Арендатору.

1.5. Стоимость предприятия на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

Раздел 2 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Арендная плата по настоящему договору составляет

В _____
(сумма в белорусских рублях или эквивалентная сумма в (период платежа (месяц, квартал, год))
базовых величинах)

Расчет размера арендной платы прилагается к настоящему договору и является неотъемлемой его частью.

Справочно:

Размер годовой арендной платы за предприятие составляет 5 процентов от балансовой стоимости имущества сельскохозяйственной организации, но не менее 500 базовых величин на 31 декабря года, предшествующего году заключения договора аренды предприятия (пункт 3 Указа Президента Республики Беларусь от 4 июля 2016 г. № 253 "О мерах по финансовому оздоровлению сельскохозяйственных организаций" (далее – Указ № 253)).

Арендная плата подлежит ежегодному пересмотру с учетом изменения балансовой стоимости имущества предприятия.

2.2. Арендная плата вносится на текущий (расчетный) счет, указанный Арендодателем.

Порядок и сроки внесения арендной платы определены сторонами следующим образом:

Вариант:

*Арендная плата вносится Арендатором в белорусских рублях по курсу Национального банка Республики Беларусь не позднее _____
(ежемесячно, ежеквартально, один раз в год) (дата, период)*

2.3 Арендная плата уплачивается за период со дня передачи Арендатору имущества согласно передаточному акту до дня возврата имущества Арендодателю по передаточному акту.

2.4. Плата за эксплуатационные, коммунальные и иные услуги не включается в состав арендной платы за предприятие.

2.5. Размер арендной платы подлежит досрочному пересмотру по требованию одной из сторон в случае изменения действующего законодательства, устанавливающего размеры арендной платы.

Раздел 3

ПЕРЕДАЧА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

3.1. Передача предприятия Арендодателем Арендатору осуществляется по передаточному акту не позднее _____

(срок, определенный сторонами)

Вариант:
Передача предприятия Арендодателем Арендатору осуществляется по передаточному акту не позднее _____ календарных дней со дня подписания сторонами настоящего договора.

3.2. Подготовка предприятия к передаче, включая составление и предоставление на подписание передаточного акта, является обязанностью Арендодателя и осуществляется за счет

(Арендатора, Арендодателя).

3.3. Передаточный акт подписывается Арендодателем и Арендатором и является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.4. Кредиторы Арендодателя по обязательствам, долг по которым включен в состав предприятия, до передачи предприятия Арендатору должны быть уведомлены Арендодателем о передаче его в аренду.

3.5. Предприятие считается переданным Арендатору во владение и пользование со дня подписания передаточного акта сторонами.

3.6. Право аренды на предприятие возникает у Арендатора с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Раздел 4

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

передать предприятие Арендатору в срок, определенный в подпункте 3.1 настоящего договора;

до передачи предприятия уведомить кредиторов о передаче долга по обязательствам, включенным в состав предприятия, Арендатору.

4.2. Арендатор обязуется:

использовать предприятие в соответствии с его функциональным назначением;

Справочно:

деятельность предприятия по производству сельскохозяйственной продукции должна сохраняться на период действия договора аренды (пункт 3 Указа № 253)

своевременно вносить арендную плату в размере и сроки, определенные подпунктами 2.1 и 2.2 настоящего договора;

организовать отдельный учет предприятия в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь;

своевременно осуществлять действия, направленные на погашение долгов, входящих в состав предприятия, с момента государственной регистрации настоящего договора;

обеспечить сохранность имущества, входящего в состав предприятия;

своевременно производить текущий и капитальный ремонт имущества, входящего в состав предприятия;

предоставлять Арендодателю по его просьбе бухгалтерскую и иную отчетность;

возместить Арендодателю остаточную стоимость имущества в случае, если имущество выбыло из состава предприятия раньше нормативного срока, предусмотренного для полной амортизации;

содержать и эксплуатировать имущество, входящее в состав предприятия, в соответствии с техническими правилами, правилами санитарной и противопожарной безопасности;

не осуществлять перепланировку, переоборудование, иные действия по изменению имущества, входящего в состав предприятия, влекущие уменьшение стоимости предприятия, без письменного разрешения Арендодателя;

при истечении срока настоящего договора или его досрочном расторжении по соглашению сторон или по решению суда составить передаточный акт за свой счет и передать (вернуть) предприятие Арендодателю с соблюдением требований законодательства Республики Беларусь в срок _____.

Вариант:

в срок не позднее 10 календарных дней со дня истечения настоящего договора или государственной регистрации дополнительного соглашения о расторжении настоящего договора.

При этом до передачи (возврата) предприятия Арендодателю, но не ранее двух месяцев до подписания передаточного акта, Арендатор обязуется обратиться за государственной регистрацией изменения предприятия в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

4.3. _____ обязуется нести расходы на содержание
(Арендатор, Арендодатель)

арендуемого предприятия: нести эксплуатационные расходы, в установленные сроки вносить плату за оказанные коммунальные и иные услуги, связанные с деятельностью предприятия.

4.4. Арендодатель имеет право:

осуществлять контроль за использованием предприятия как имущественного комплекса в соответствии с условиями настоящего договора;

в случае выявления нарушений использования предприятия или имущества, входящего в его состав, иных нарушений настоящего договора со стороны Арендатора обязать его устранить данные нарушения.

4.5. Арендатор имеет право:

владения и пользования предприятием, включая имущество, входящее в его состав, в объеме, установленном настоящим договором; самостоятельно распоряжаться произведенной продукцией и полученными доходами;

на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений имущества предприятия в случае прекращения настоящего договора, если эти улучшения и их возмещение были письменно согласованы Арендодателем;

с письменного согласия Арендодателя продавать, сдавать в субаренду, передавать во временное пользование другим юридическим или физическим лицам отдельное имущество, входящее в состав предприятия, а также передавать свои права и обязанности по настоящему договору иным лицам;

осуществлять перепланировку, переоборудование, иные действия по изменению имущества, входящего в состав предприятия, влекущие увеличение стоимости предприятия, в том числе без предварительного получения письменного разрешения Арендодателя.

Раздел 5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора.

5.2. Арендатор несет имущественную ответственность за повреждение или гибель имущества, входящего в состав предприятия, в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

В случае если повреждение или гибель имущества, входящего в состав предприятия, произошло по вине третьих лиц, Арендатор в течение _____ календарных дней предъявляет требования к третьему лицу (лицам) по осуществлению необходимого ремонта (восстановления) поврежденного (погибшего) имущества или осуществляет необходимый ремонт (восстановление) поврежденного (погибшего) имущества за свой счет с последующим взысканием убытков с виновного третьего лица (лиц).

5.3. В случае использования имущества, входящего в состав предприятия, не в соответствии с условиями настоящего договора или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор несет ответственность в размере _____.

5.4. В случае несвоевременного внесения арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере _____ процентов (а) от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

5.5. В случае передачи (возврата) Арендатором Арендодателю предприятия стоимостью ниже стоимости предприятия на момент _____.

заклучения настоящего договора, Арендатор возмещает Арендодателю понесенные убытки в размере разницы между стоимостью предприятия, переданного в аренду, и стоимостью предприятия, переданного (возвращенного) Арендодателю.

5.6. Уплата пени и штрафа, предусмотренных настоящим договором, не освобождает Арендатора от выполнения им обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

Раздел 6 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

6.1. Настоящий договор заключен на срок _____, вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

6.2. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон, оформленному в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

6.3. Настоящий договор может быть изменен по требованию одной из сторон, расторгнут по решению суда в случаях:

- нарушения условий настоящего договора другой стороной;
- использования имущества, входящего в состав предприятия, не в соответствии с условиями, установленными настоящим договором;
- умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором имущества, входящего в состав предприятия;

- сдачи Арендатором в субаренду, передачи во временное пользование полученного по настоящему договору имущества, входящего в состав предприятия, передача Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему договору иным лицам без согласия Арендодателя;

- невнесения Арендатором очередного платежа арендной платы более двух раз подряд в срок установленный подпунктом 2.2 настоящего договора;

- осуществления Арендатором перепланировки, переоборудования, иных действий по изменению имущества, входящего в состав предприятия, повлекших уменьшение стоимости предприятия, без письменного разрешения Арендодателя;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

6.4. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства, при прочих равных условиях имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды предприятия на новый срок, если решение о его сдаче в аренду принято в соответствии с установленным законодательством порядком.

Арендатор, желающий продлить настоящий договор на новый срок, обязан уведомить об этом Арендодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока действия настоящего договора.

Раздел 7 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Трудовые отношения с работниками сельскохозяйственной организации продолжаются у арендатора на условиях, предусмотренных трудовыми договорами (при отказе работника от продолжения трудовых отношений трудовой договор прекращается в связи с изменением существенных условий труда согласно пункту 5 части второй статьи 35 Трудового кодекса Республики Беларусь).

После истечения срока настоящего договора, а также в случае его досрочного расторжения трудовые отношения с работниками продолжаются у сельскохозяйственной организации на условиях, предусмотренных трудовым договором.

7.2. Стороны пришли к соглашению уполномочить Арендатора в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания сторонами настоящего договора на обращение за осуществлением государственной регистрации настоящего договора и основанного на нем права аренды на предприятие в соответствии с условиями настоящего договора в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора и основанного на нем права аренды на предприятие возлагаются на _____.

(Арендатора, Арендодателя)

7.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством Республики Беларусь.

7.4. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

7.5. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с настоящим договором и законодательством Республики Беларусь.

7.6. При принятии нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для сторон правила, иные по сравнению с теми, которые предусмотрены настоящим договором, условия настоящего договора приводятся в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено данным нормативным правовым актом.

7.7. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр настоящего договора находится у Арендодателя, второй – у Арендатора.

Раздел 8
ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель
Наименование юридического лица

Адрес (почтовые реквизиты):

Банковские реквизиты:

УНП:

(подпись, расшифровка подписи, печать)

Арендатор
Наименование юридического лица

Адрес (почтовые реквизиты):

Банковские реквизиты:

УНП:

(подпись, расшифровка подписи, печать)