

## СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
от 7 апреля 1989 г. N 294

### ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ОСНОВАХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СССР

Совет Министров СССР отмечает, что для повышения эффективности сельскохозяйственного производства, промышленности, строительства, других отраслей народного хозяйства и дальнейшего роста на этой основе благосостояния советского народа все возрастающее значение приобретает развитие аренды - важнейшей формы совершенствования социалистических производственных отношений.

Аренда как одно из направлений реализации социалистической собственности наиболее эффективно начинает проявлять себя в условиях перевода предприятий, организаций и регионов страны на принципы хозяйственного расчета, самофинансирования и самоуправления. Это подтверждается всей практикой экономической реформы, которая привела к формированию ряда новых видов арендных отношений на основе коллективной, семейной, индивидуальной аренды, распространению арендного подряда на колхозы и совхозы, объединения, предприятия и их структурные подразделения.

В целях широкого и эффективного применения всех видов аренды в интересах всемерного повышения эффективности социалистического хозяйствования, осуществления глубоких качественных перемен в удовлетворении потребностей населения страны Совет Министров СССР постановляет:

1. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 7 апреля 1989 г. "Об аренде и арендных отношениях в СССР" утвердить прилагаемое Положение об экономических и организационных основах арендных отношений в СССР.

2. Советам Министров союзных и автономных республик, министерствам и ведомствам СССР, исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов принять исчерпывающие меры для повсеместного развития арендных отношений. При этом исходить из того, что во главе этого общегосударственного дела должны стать исполнительные комитеты Советов народных депутатов. В полной мере используя права и возможности самого представительного органа власти, действуя в тесной органической связи с предприятиями и организациями, они обязаны придать развитию арендных отношений поистине массовый характер.

3. Постоянным органам Совета Министров СССР, министерствам и ведомствам СССР, Советам Министров союзных и автономных республик, исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов в организационно - практической работе по развитию арендных отношений исходить из того, что главными направлениями здесь должны быть: всемерное повышение эффективности производства, улучшение снабжения населения продуктами питания и товарами народного потребления, обеспечение потребностей в бытовых и других услугах, а также продукцией производственно - технического назначения в каждом регионе. Особое внимание должно быть уделено осуществлению конкретных практических действий по реализации развернутой программы мер, направленной на пополнение продовольственного фонда страны, и прежде всего на основе вовлечения в оборот неиспользуемых земель, повышения их плодородия, создания материально - технической базы переработки сельскохозяйственного сырья, хранения продукции, возрождения подсобных предприятий и промыслов в колхозах и совхозах.

Исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов обеспечить систематическое проведение инвентаризации земель, выявление в хозяйствах пустующих и нерационально используемых земельных угодий в целях передачи их в аренду. Считать прямой обязанностью постоянных органов Совета Министров СССР, министерств и ведомств СССР, Советов Министров союзных и автономных республик, исполнительных комитетов Советов народных депутатов оказание всемерной помощи арендаторам в выделении производственных площадей, помещений, обеспечении их оборудованием, материалами, сырьем.

Обратить внимание исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, колхозов, совхозов, организаций потребительской кооперации на то, что осуществление мероприятий по всемерному развитию арендных отношений в сельском хозяйстве не должно вести к ослаблению их внимания к развитию личных подсобных хозяйств граждан как важного источника пополнения продовольственных ресурсов страны.

4. Советам Министров союзных и автономных республик разработать скоординированную с исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов,

министерствами и ведомствами, предприятиями и организациями программу организационно-практических мер, максимально способствующих ускорению развития арендных отношений на подведомственных территориях, и прежде всего внутри хозяйств, предприятий, строек, организаций транспорта, связи и других.

Министерствам и ведомствам СССР всемерно активизировать работу по развитию арендных отношений в отраслях народного хозяйства. При этом необходимо действовать в тесной взаимосвязи с предприятиями, организациями, территориальными органами управления и учитывать накопленный опыт. Проведению этой работы должна способствовать широкая гласность, с тем чтобы о намерениях предприятий, министерств и ведомств по развитию аренды подробно были информированы трудовые коллективы, население и местные Советы народных депутатов. При этом первоочередное внимание должно быть уделено использованию возможностей, открываемых переходом на арендные отношения, для преодоления такого негативного явления, как низкая рентабельность и убыточность предприятий.

5. Постоянным органам Совета Министров СССР, Госплану СССР, другим центральным экономическим органам, Советам Министров союзных республик, соответствующим министерствам и ведомствам СССР с учетом накопленного опыта в развитии арендных отношений подготовить предложения, необходимые для разработки проекта Закона СССР "Об аренде и арендных отношениях в СССР", и внести их в Совет Министров СССР до 1 января 1990 г.

Председатель  
Совета Министров СССР  
Н.РЫЖКОВ

Управляющий Делами  
Совета Министров СССР  
М.СМИРТЮКОВ

Утверждено  
Постановлением Совета Министров СССР  
от 7 апреля 1989 г. N 294

#### ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ОРГАНИЗАЦИОННЫХ ОСНОВАХ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СССР

Экономические отношения арендатора и арендодателя строятся в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР "Об аренде и арендных отношениях в СССР" и настоящим Положением в зависимости от видов аренды: аренда имущества предприятий (организаций), внутрихозяйственная аренда (арендный подряд), семейная или индивидуальная аренда. С учетом этого определяются условия передачи средств производства, порядок исчисления арендной платы, взаимоотношения с государственным бюджетом, банком, формы и методы взаимодействия арендатора и арендодателя.

#### I. Аренда имущества государственного предприятия (организации)

1. Коллектив государственного предприятия (организации), структурной единицы объединения, именуемых в дальнейшем "государственное предприятие", вправе с согласия вышестоящего органа этого предприятия (объединения) образовать организацию арендаторов как самостоятельное юридическое лицо для аренды имущества государственного предприятия в целом и осуществления на его базе хозяйственной деятельности.

2. Высшим органом управления организации арендаторов является общее собрание арендаторов, которое избирает совет (правление) и его председателя.

3. Совет (правление) подготавливает проект договора о передаче имущества государственного предприятия в аренду организации арендаторов и на основании полномочий, полученных от общего собрания арендаторов, заключает договор аренды с вышестоящим органом предприятия.

4. Деятельность организации арендаторов строится на принципах полного хозяйственного расчета и самоуправления в соответствии с ее уставом, который разрабатывается по согласованию с арендодателем и регистрируется в органах Министерства финансов СССР.

5. Имущество государственного предприятия, переданное в аренду организации арендаторов, остается собственностью государства. Продукция, произведенная организацией арендаторов, является ее собственностью.

Из выручки, полученной организацией арендаторов от реализации продукции, в первую очередь вносится арендная плата, возмещаются материальные и приравненные к ним затраты. При этом амортизационные отчисления, учтенные в арендной плате, в состав возмещаемых материальных и приравненных к ним затрат не включаются. Из оставшейся выручки вносятся налоги и другие платежи в бюджет, а также уплачиваются проценты за кредит. Хозрасчетный доход, остающийся в распоряжении организации арендаторов, используется в ее собственных интересах.

Возмещение организацией арендаторов убытков, причиненных другим организациям и государству, уплата штрафов, неустоек и иных санкций, установленных законодательством, производятся за счет хозрасчетного дохода организации. Полученные организацией арендаторов суммы возмещенного ущерба и санкций направляются на увеличение ее хозрасчетного дохода.

В договоре аренды определяется размер средств (в абсолютной сумме или доле хозрасчетного дохода), направляемых организацией арендаторов на развитие производства, науки и техники.

6. Рациональное соотношение доли средств хозрасчетного дохода, направляемой на воспроизводство, и доли средств на оплату труда обеспечивается системой налогообложения. Впредь до введения этой системы налогообложения организация арендаторов обеспечивает опережение темпов прироста хозрасчетного дохода, исчисленного нарастающим итогом с начала года по сравнению с темпами прироста фактически расходуемых средств на оплату труда. При нарушении этих условий она уплачивает за счет хозрасчетного дохода взнос в бюджет в удвоенной сумме допущенного перерасхода средств на оплату труда. По соглашению сторон в договоре может устанавливаться определенная доля хозрасчетного дохода, направляемая на оплату труда.

На 1989 - 1990 годы соотношение между темпами прироста фонда оплаты труда и темпами прироста доходов устанавливается исходя из ранее утвержденных нормативов.

7. Организация арендаторов реализует произведенную продукцию по оптовым, закупочным или договорным ценам в порядке, предусмотренном для государственных предприятий. При этом организация арендаторов приобретает сырье, материалы и другие материально - технические ресурсы по действующим оптовым или договорным ценам в порядке и на условиях, установленных для государственных предприятий.

Продукция, произведенная сверх объемов, предусмотренных договором аренды, реализуется организацией арендаторов по своему усмотрению, если иное не установлено этим договором или законодательством.

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

8. В договоре аренды фиксируется (с разбивкой по годам) в абсолютной сумме размер арендной платы. В арендную плату включаются амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов и средства ремонтного фонда в доле, зависящей от степени участия арендодателя в воспроизводстве основных фондов, а также отчисления в централизованные фонды и резервы арендодателя. В арендную плату не включаются суммы налогов (платежей в бюджет) и отчислений в фонд государственного социального страхования.

9. В договоре аренды определяются обязательные платежи в бюджет. Размер платежей определяется с учетом: стоимости основных фондов и собственных оборотных средств, передаваемых в аренду, и их роста за счет средств бюджета и арендодателя;

наличных трудовых ресурсов на момент заключения договора и намечаемых изменений численности работников;

отчислений от валового дохода в государственный и местный бюджет, принятых при определении экономических нормативов распределения доходов между государственным предприятием и бюджетом;

объема природных ресурсов, используемых в производстве. Пересмотр размеров обязательных платежей допускается только при изменении централизованно устанавливаемых цен, норм амортизации, нормативов отчислений в ремонтный фонд.

Общая сумма платежей на 1989 - 1990 годы должна быть в размерах, принятых в исходных данных на эти годы.

10. Для повышения заинтересованности организаций арендаторов в принятии в аренду имущества низкорентабельных государственных предприятий, в использовании зданий и сооружений, машин и оборудования со значительной степенью износа, малопродуктивных земель, старых помещений арендодатель передавать их в пользование на льготных условиях (с уменьшенным размером арендной платы, отсрочкой начала ее выплаты и др.).

11. Арендодатель может предоставлять арендатору дотации на расширение производства и решение социальных задач за счет выделенных ему государственных централизованных капитальных вложений и его собственных средств под обязательство об увеличении выпуска и повышении качества продукции (работ, услуг).

Арендаторам низкорентабельных государственных предприятий арендодатель может предоставлять коммерческие кредиты на льготных условиях, а также оказывать безвозмездную помощь за счет централизованных фондов и резервов (фонда риска).

12. В целях повышения заинтересованности членов организации арендаторов в создании новых производственных фондов определяемая в договоре аренды часть вновь создаваемой за счет собственных средств ежегодной стоимости прироста основных производственных фондов может зачисляться на специальный счет - долевой фонд членов организации арендаторов. Средства этого фонда распределяются между членами организации арендаторов и зачисляются на личные счета пропорционально их конкретному трудовому вкладу. На эти средства из хозрасчетного дохода ежегодно начисляются проценты, размер которых определяется общим собранием арендаторов.

Доход, получаемый членами организации арендаторов ежегодно в виде процентов, накапливается на их личных счетах и может быть использован по собственному усмотрению.

Порядок образования и использования долевого фонда определяется уставом организации арендаторов.

В случае выхода арендатора из организации за ним, по решению общего собрания организации арендаторов, может быть сохранено право на получение своей доли доходов.

При уходе арендатора на пенсию за ним сохраняется право на получение указанных доходов.

При ликвидации организации арендаторов средства долевого фонда выплачиваются членам организации арендаторов, а также другим лицам, за которыми сохраняется право на получение доходов из этого фонда.

13. Организация арендаторов самостоятельно определяет формы и системы оплаты труда, продолжительность и распорядок рабочего дня, сменность работы, порядок предоставления выходных дней и отпусков. При этом членам организации арендаторов ежегодно оплачиваемые отпуска предоставляются продолжительностью не менее установленной для соответствующих категорий рабочих и служащих.

Организация арендаторов осуществляет меры по обеспечению охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и гигиены, присваивает разряды рабочим и определяет их профессиональный состав применительно к нормам, установленным для государственных предприятий.

При этом беременным женщинам предоставляется более легкая работа с сохранением среднего заработка по прежней работе. Отпуска по беременности, родам и уходу за ребенком, а также другие льготы для беременных женщин и женщин, имеющих малолетних детей, предоставляются в порядке, предусмотренном для женщин - рабочих и служащих.

Организация арендаторов устанавливает для лиц моложе 18 лет, участвующих в труде, сокращенный рабочий день и другие льготы, предусмотренные действующим законодательством для рабочих и служащих.

14. При сдаче в аренду имущества ликвидированного государственного предприятия кооперативу арендные отношения устанавливаются с вышестоящим органом, которому ранее подчинялось предприятие.

При передаче в аренду части имущества одного государственного предприятия другому предприятию или кооперативу в состав арендной платы включаются амортизационные отчисления на полное восстановление основных фондов и средства ремонтного фонда в доле, зависящей от степени участия арендодателя в воспроизводстве основных фондов, и взносы арендодателю, определяемые в договоре.

15. При сдаче в аренду имущества государственного предприятия в целом арендатор становится правопреемником финансовых и иных прав и обязанностей предприятия. Арендодатель может взять на себя полностью или частично указанные обязательства.

16. В целях создания стабильных условий для работы арендаторов, перешедших на арендные отношения до утверждения настоящего Положения, им предоставляется право вести свою хозяйственную деятельность на основе ранее заключенных договоров аренды.

17. Организация арендаторов осуществляет учет результатов своей деятельности, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном государством для кооперативов, и несет ответственность за ее достоверность.

Требование и представление иной отчетности, не установленной государством, запрещаются.

18. Имущество кооперативных и иных общественных предприятий (организаций) в целом может передаваться в аренду с использованием принципов, предусмотренных настоящим разделом.

## II. Внутрихозяйственная аренда (арендный подряд)

19. Внутрихозяйственные арендные отношения могут развиваться между совхозами, колхозами и другими предприятиями (организациями) с одной стороны и коллективами их подразделений или отдельными работниками - с другой, независимо от того, какую форму хозяйственного расчета они используют.

В тех случаях, когда на внутрихозяйственные арендные отношения переходят все структурные подразделения совхоза, колхоза или другого предприятия (организации), они могут быть по решению общего собрания трудового коллектива (общего собрания членов колхоза) преобразованы в кооперативы арендных коллективов. Решение о таком преобразовании совхоза или другого государственного предприятия (организации) должно быть согласовано с его вышестоящим органом. В случае разногласий окончательное решение принимается соответственно министерством или ведомством СССР либо Советом Министров союзной республики.

Высшим органом управления кооператива арендных коллективов является общее собрание арендаторов, которое для руководства текущими делами избирает совет (правление), возглавляемый председателем совета (правления).

Предприятие (организация) самостоятельно утверждает положение о внутрихозяйственной аренде, устанавливает расчетные цены и тарифы на продукцию, работы и услуги, совершенствует формы учета материальных и иных затрат арендными коллективами.

20. Договором внутрихозяйственной аренды определяются размеры и порядок участия арендного коллектива в расходах и платежах предприятия (организации), в том числе расходах на развитие производства, науки и техники и социальные нужды.

В случае изменения цен и других экономических условий размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон.

21. При внутрихозяйственной аренде предприятие (организация) осуществляет централизованные расчеты с бюджетом, банком и вышестоящим органом в установленном для соответствующей формы хозяйственного расчета порядке и по результатам деятельности предприятия (организации) 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 (организации) планам.

Совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные предприятия (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, отчислений на социальное страхование. Такие арендные коллективы могут открывать счета в учреждениях банка или финансово - расчетных центрах.

22. В сельском хозяйстве арендная плата при внутрихозяйственной аренде устанавливается в договоре по соглашению сторон в виде фиксированной платы за гектар пашни (сельскохозяйственных угодий), нормативных отчислений в процентах от хозрасчетного (валового) дохода или посредством применения внутрихозяйственных расчетных цен.

23. При внутрихозяйственной аренде арендатор вправе с согласия арендодателя заключать от его имени договоры на страхование посевов, скота и другого имущества с органами Госстраха СССР. В этом случае при стихийном бедствии и иных страховых случаях размер арендной платы не пересматривается.

Если страхование посевов, скота и другого имущества арендатора осуществляется арендодателем и арендатор не получил указанного в договоре объема продукции в силу стихийного бедствия или иных страховых случаев, арендная плата уменьшается на сумму полученного арендодателем страхового возмещения.

24. При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору коммерческий кредит либо оказывать ему безвозмездную финансовую помощь.

25. Продукция (работы, услуги), произведенная арендатором в соответствии с договором, реализуется арендодателю. Продукция, произведенная сверх объемов, предусмотренных договором, поступает в распоряжение арендатора и реализуется по его усмотрению, если иное не установлено договором или законодательством.

26. Предприятие (организация) может предоставлять арендному коллективу подразделения право заключать хозяйственные договоры от имени предприятия (организации). Арендный коллектив несет ответственность по указанным договорам имеющимся у него имуществом. При недостаточности имущества ответственность по обязательствам арендного коллектива несет предприятие (организация), выступающее в качестве гаранта. Такие арендные коллективы вправе открывать счета в учреждениях банков.

27. Внутрихозяйственные арендные коллективы в сельском хозяйстве самостоятельно разрабатывают структуру производства и утверждают производственную программу с учетом обязательств, предусмотренных договором аренды.

В договоре аренды могут быть предусмотрены обязательства арендатора по производству и реализации арендодателю (или от его имени заготовительным и перерабатывающим предприятиям и организациям) продукции по государственным закупочным и договорным ценам.

28. Доходы арендных коллективов образуются из выручки после внесения из нее арендной платы, возмещения материальных затрат и прочих отчислений предприятию (организации), предусмотренных договором. Доход, остающийся у арендатора, используется им самостоятельно и изъятию не подлежит. Арендные коллективы обязаны обеспечивать опережение прироста дохода, остающегося в их распоряжении, над приростом фонда оплаты труда.

29. В договоре определяются меры экономической и иной ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору.

30. В договоре внутрихозяйственной аренды в сельском хозяйстве может предусматриваться право арендатора заключать от имени арендодателя 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.

31. Совхозы, колхозы, другие предприятия (организации) вправе сдавать в аренду на длительные сроки земельные угодья членам колхозов и другим гражданам для производства в личных подсобных хозяйствах сельскохозяйственной продукции и ее реализации арендодателю либо организации потребительской кооперации. Вместе с землей в аренду могут сдаваться также здания, сооружения, машины, оборудование и другие материальные ценности, необходимые для выполнения договорных обязательств.

Материально - техническое обеспечение и обслуживание личных подсобных хозяйств граждан, заключивших договоры с колхозами, совхозами и организациями потребительской кооперации на выращивание и реализацию скота и птицы, картофеля, овощей, ягод, зеленных, кормовых и других культур, производятся арендодателем и организациями потребительской кооперации.

### III. Семейная или индивидуальная аренда в сельскохозяйственном производстве и других отраслях народного хозяйства

32. Аренда земли и иного имущества гражданами, не связанными трудовыми или членскими отношениями с арендодателем (семейная или индивидуальная аренда), может применяться в сельском хозяйстве, промышленности, на транспорте, в торговле, сфере обслуживания и других отраслях народного хозяйства.

33. Арендатор самостоятельно распоряжается произведенной продукцией и реализует ее в любом регионе страны, выполняет работы и оказывает услуги самостоятельно по ценам и тарифам, устанавливаемым по договоренности с потребителем. Он может добровольно принимать на себя исполнение государственного заказа и реализовывать произведенную в счет этого заказа продукцию по оптовому, закупочному или договорным ценам.

34. Выручкой от реализации продукции (работ, услуг) после уплаты арендной платы, налогов и платежей по ссудам банка арендатор распоряжается самостоятельно.

35. Арендаторы имеют 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.

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

37. Арендатор производит работы по повышению плодородия земельных участков и улучшению качества природных объектов.

Мероприятия по коренному улучшению земли и других природных объектов могут производиться за счет средств государственного бюджета с согласия арендатора по одобренному им проекту. В этих случаях производится пересмотр условий договора соответственно фактическому повышению качества земельных угодий.

Арендатор обязан соблюдать требования земельного и другого законодательства об использовании и охране природных ресурсов, не допускать ухудшения состояния арендуемого земельного участка и содержать в исправном состоянии производственные объекты и иное имущество.

В случае неэффективного использования земли арендатор обязан полностью восстановить полезные свойства земельного участка в пределах срока договора, а при невозможности этого - полностью возместить ущерб арендодателю.

38. Арендатор вправе открывать в учреждениях банка счета для денежных операций как по месту своего нахождения, так и по месту реализации производимой им продукции. Он имеет право на самостоятельный выбор банка для осуществления кредитно - расчетных операций.

39. Арендаторы на согласованных с учреждениями банков или арендодателями условиях могут получать краткосрочные или долгосрочные ссуды на развитие производства. При этом может быть использована конкурсная система предоставления кредитов.

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.

40. Арендная плата устанавливается в фиксированных размерах исходя из стоимости и состояния основных фондов, экономической оценки земли и других условий аренды.

При определении размера арендной платы учитывается участие арендатора в улучшении арендуемых объектов. Доходы, полученные арендатором в результате улучшения им земли, производственных объектов и другого имущества, не влекут за собой увеличения арендной платы.

41. Арендатор уплачивает налоги в порядке и размерах, установленных законодательством Союза ССР и союзных республик.

42. Контроль за деятельностью арендатора по выполнению им природоохранных ветеринарных и других мероприятий осуществляется соответствующими государственными службами.