

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СОЮЗА ССР И СОЮЗНЫХ РЕСПУБЛИК ОБ АРЕНДЕ

Раздел I. АРЕНДА

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ

Статья 1. Аренда

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также иным имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Статья 2. Законодательство об аренде

Отношения по аренде регулируются настоящими Основами и издаваемыми в соответствии с ними законодательными актами Союза ССР и союзных республик, а в случаях, предусмотренных ими, - также постановлениями Совета Министров СССР и Советов Министров союзных республик.

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:

- а) земля и другие природные ресурсы;
- б) предприятия (объединения), организации, структурные единицы объединений, производства, цехи, иные подразделения предприятий, организаций как единые имущественные комплексы производственных фондов и других ценностей;
- в) отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности.

Законодательством Союза ССР и союзных республик 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 лицам и гражданам. Арендодателями могут быть также органы и организации, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду. Государственные предприятия, организации вправе сдавать в аренду имущественные комплексы, отдельные здания, сооружения, оборудование и другие материальные ценности, находящиеся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении. Землю в аренду сдают соответствующие Советы народных депутатов.

Статья 5. Арендаторы

Арендаторами могут быть советские юридические лица и граждане СССР, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием советских и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации, иностранные юридические лица и граждане.

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 вхождения в любые объединения, если последние согласны на такое вхождение.

Статья 7. Договор аренды

1. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Он заключается на началах добровольности и полного равноправия сторон.

2. В договоре аренды предусматриваются: состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки 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, носить арендную плату и возратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

3. 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.

4. Стоимость арендованного имущества определяется в договоре исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду с учетом фактического износа. Срок предстоящей службы сдаваемого в аренду имущества устанавливается соглашением сторон, но не более нового полного амортизационного срока, соответствующего действующим нормам амортизации.

5. Арендатор с согласия арендодателя вправе сдать в субаренду полученное по договору имущество, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами Союза ССР и союзных республик.

6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды, в том числе за изменение и расторжение договора в одностороннем порядке, стороны несут ответственность, установленную законодательством Союза ССР и союзных республик и договором.

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 8. Арендная плата

1. Арендная плата включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества. При аренде земли и других природных ресурсов амортизационные отчисления не производятся. Размер амортизационных отчислений, включаемых в арендную плату, определяется в договоре аренды исходя из установленного в нем распределения обязанностей сторон по воспроизводству переданного в аренду имущества. Арендная плата может также включать средства, передаваемые арендатором арендодателю для ремонта объектов по истечении срока их аренды. Арендная плата включает часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду имущества (арендный процент), устанавливаемую договором на уровне, как правило, не ниже банковского процента.

2. Арендная плата может устанавливаться за все арендуемое имущество в совокупности или отдельно по каждому объекту в натуральной, денежной или смешанной формах. Условия, сроки внесения и счета перечисления арендной платы определяются договором.

3. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в пять лет. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения устанавливаемых централизованно цен и тарифов и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Союза ССР и союзных республик.

Статья 9. Собственность при аренде

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

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.

2. Если иное не предусмотрено договором аренды, собственностью арендатора являются произведенные им отделимые улучшения 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, поскольку иное не предусмотрено договором. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без разрешения арендодателя, возмещению не подлежит.

При аренде предприятия и других единых 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.

3. Улучшения (как отделимые, так и неотделимые), произведенные за счет амортизационных отчислений от арендованного имущества, являются собственностью арендодателя и увеличивают остаточную стоимость сданного в аренду имущества.

4. Если состояние возвращаемого имущества по окончании договора хуже предусмотренного, арендатор возмещает арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством.

5. Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя раньше полного амортизационного срока службы, то арендатор возмещает арендодателю недовнесенную им арендную плату, а также иные убытки

в соответствии с действующим законодательством. Если арендатор обеспечивает использование арендованного имущества по истечении обусловленного договором срока его службы, арендодатель выплачивает арендатору соответствующую компенсацию, поскольку иное не предусмотрено договором.

Статья 10. Выкуп арендованного имущества

1. Арендатор может полностью или частично выкупить арендованное имущество. Условия, порядок и сроки выкупа определяются договором аренды. Споры по этим вопросам разрешаются государственным арбитражем или судом.

Законодательством Союза ССР и союзных республик могут быть предусмотрены случаи ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества.

2. Выкуп осуществляется путем внесения арендатором арендодателю всей причитающейся ему арендной платы со стоимости сданного на полный амортизационный срок имущества, а также путем возмещения ему арендных платежей с остаточной стоимости имущества, аренда которого согласно договору прекращена до завершения амортизационного срока. Источниками выкупа могут быть любые средства, имеющиеся у арендного предприятия в соответствии с законодательством.

После выкупа арендованного имущества арендное предприятие по решению его трудового коллектива может быть преобразовано в коллективное предприятие, кооператив, акционерное общество или иной вид предприятия, действующего на основе коллективной собственности.

Средства от выкупа имущества государственного предприятия перечисляются в соответствующий бюджет.

Статья 11. 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.

За пределами исполнения обязательств по договору аренды арендатор полностью свободен в своей хозяйственной деятельности.

Статья 12. Сроки аренды

Сроки аренды определяются договором. При этом аренда земли, иных природных ресурсов, предприятий, зданий, сооружений должна носить, как правило, долгосрочный характер - от 5 лет и на более длительный срок. С учетом характера имущества и целей аренды договор может быть краткосрочным - до 5 лет.

Статья 13. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

1. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению государственного арбитража или суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.

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

3. По истечении срока договора арендатор имеет право на возобновление договора.

4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении или

изменении договора по окончании срока он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. При продлении договора на новый срок его условия могут быть изменены по соглашению сторон.

5. 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 14. Рассмотрение споров при исполнении договора аренды

Споры, возникающие при исполнении договора аренды, рассматриваются государственным арбитражем или судом в соответствии с их компетенцией.

Статья 15. Защита имущественных прав арендатора

1. Арендатору обеспечивается защита его права на имущество, полученное им по договору аренды, наравне с защитой, установленной гражданским законодательством в отношении права собственности. Он может потребовать возврата арендуемого имущества из любого незаконного владения, устранения препятствий в пользовании им, возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя.

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

3. Имущество арендатора может быть изъято у арендатора только по решению государственного арбитража или суда.

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

АРЕНДА ПРЕДПРИЯТИЙ (ОБЪЕДИНЕНИЙ)

Статья 16. Создание арендного предприятия

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

Решение об образовании организации арендаторов и ее органов управления принимается общим собранием (конференцией) трудового коллектива не менее чем двумя третями голосов его членов.

Организация арендаторов совместно с профсоюзным комитетом разрабатывает проект договора аренды и направляет его государственному органу, уполномоченному собственником сдавать в аренду государственные предприятия. Этот орган обязан рассмотреть проект договора 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 государственным арбитражем.

После подписания договора организация арендаторов принимает в установленном порядке имущество предприятия и приобретает статус арендного предприятия.

2. Арендное предприятие действует на основании устава, утверждаемого общим собранием (конференцией) его трудового коллектива. Арендное предприятие приобретает права юридического лица со дня его государственной регистрации в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту нахождения арендного предприятия.

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

4. 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 может взять на себя полностью или частично погашение кредиторской задолженности предприятия.

Обязательства государственного предприятия по реализации продукции (работ, услуг) в объемах и 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.

Арендное предприятие сохраняет право на централизованные капитальные вложения и дотации в объемах, установленных для государственного предприятия, взятого в аренду.

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

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.

5. Не допускается принуждение к аренде излишних для арендных предприятий объектов.

6. В целях создания для всех социалистических предприятий равных исходных предпосылок эффективного хозяйствования государство всемерно способствует развитию арендных отношений и переходу на аренду государственных предприятий.

Статья 17. Управление арендным предприятием

Управление арендным предприятием осуществляется в соответствии с его уставом на основе принципа социалистического самоуправления, широкой демократии, гласности, участия каждого члена трудового коллектива в решении всех вопросов его деятельности.

Статья 18. Хозяйственная деятельность арендного предприятия

1. Арендное предприятие строит свою деятельность в качестве социалистического товаропроизводителя. Оно имеет право продавать, обменивать, сдавать в субаренду, предоставлять бесплатно во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав арендованного имущества, если такая передача имущества не влечет уменьшения производственно-экономического потенциала (стоимости) предприятия и не нарушает других условий, обусловленных договором аренды. Указанный порядок распоряжения арендованным имуществом не применяется в отношении земли и других природных объектов и в иных случаях, предусмотренных

законодательными актами.

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

2. Арендное предприятие обеспечивает эффективное использование и воспроизводство природных ресурсов и пользуется ими в соответствии с целями, для которых они ему предоставлены. Оно обязано охранять окружающую среду от загрязнения и других вредных воздействий.

3. Внешнеэкономическая деятельность арендного предприятия осуществляется в порядке, установленном для государственных предприятий.

4. 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.

В той мере, в какой предприятие использует имущество, относящееся к его коллективной собственности, оно принимает государственные заказы и иные обязательства по производству и реализации продукции в добровольном порядке.

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

5. Арендное предприятие реализует производимую им продукцию (работы, услуги) по оптовым, закупочным, розничным, договорным ценам, предусмотренным для государственных предприятий. Сырье, материалы и другие материально-технические ресурсы арендное предприятие приобретает по действующим оптовым, закупочным, розничным, договорным ценам в порядке и на условиях, установленных для государственных предприятий.

6. Арендному предприятию могут предоставляться дотации 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).

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

7. Арендное предприятие учитывает результаты своей деятельности, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность в порядке, установленном государством для кооперативов. Контроль деятельности арендного предприятия проводится в таком же порядке, как кооперативного, с учетом специфики арендных отношений.

Статья 19. Финансы арендного предприятия

1. Финансовые ресурсы арендного предприятия формируются за счет выручки от реализации продукции (работ, услуг), кредитов, средств, полученных от продажи ценных бумаг, пожертвований и других финансовых средств.

2. Из выручки, полученной арендным предприятием, возмещаются материальные и приравненные к ним затраты, расходы на оплату труда, вносятся налоги, арендная плата, страховые платежи, плата за природные и трудовые ресурсы, уплачиваются проценты по кредитам. Остающаяся прибыль поступает в полное распоряжение арендного предприятия. Оно самостоятельно определяет направления использования этой прибыли.

3. 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.

4. 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.

5. Списание денежных средств со счетов арендного предприятия может производиться исключительно по его указанию или по решению государственного арбитража или 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 государственный арбитраж с иском о взыскании необоснованно списанных сумм.

Статья 20. Труд и его оплата

1. Трудовые отношения членов трудового коллектива арендного предприятия регулируются законодательством о труде с учетом особенностей, установленных настоящими Основами.

2. 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 для соответствующих категорий рабочих и служащих государственных предприятий.

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

Работникам, высвобождаемым в связи с передачей государственного предприятия в аренду, арендодателем и соответствующим местным Советом народных депутатов гарантируются

права, предусмотренные действующим законодательством для работников, увольняемых при реорганизации или ликвидации государственного предприятия.

4. Арендное предприятие вносит в государственный фонд социального страхования отчисления от своих доходов в порядке и размерах, устанавливаемых Советом Министров СССР.

Статья 21. Собственность арендного предприятия

1. В собственности арендного предприятия находятся произведенная продукция, полученные доходы и другое приобретенное за счет средств этого предприятия имущество.

2. В имуществе, находящемся в собственности арендного предприятия на условиях и в порядке, предусмотренном 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.

3. На стоимость вклада члена трудового коллектива в имущество арендного предприятия в соответствии с его уставом могут выдаваться ценные бумаги.

На указанные ценные бумаги членов трудового коллектива выплачиваются дивиденды в размерах, определяемых трудовым коллективом исходя из конечных результатов производства и задач развития предприятия. Реальная стоимость ценных бумаг выплачивается их держателям в случаях, предусмотренных уставом предприятия.

В уставе предприятия определяются порядок и условия уплаты

дивидендов членам трудового коллектива, прекратившим с ним трудовые отношения.

Статья 22. Создание арендного предприятия на основе имущества подразделения государственного предприятия (объединения)

Арендное предприятие может быть создано на основе аренды имущества производств, цехов, отделений, ферм или других подразделений государственного предприятия (объединения). Создание такого арендного предприятия производится с согласия соответствующего государственного предприятия (объединения). При этом договор аренды заключается с государственным предприятием (объединением), часть имущества которого сдается в аренду.

Статья 23. Конкурс на аренду предприятий (объединений) и их имущественных комплексов

1. 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.

2. В конкурсе могут участвовать трудовые коллективы государственных предприятий (объединений) или их подразделений, смешанные коллективы, включающие работников, не занятых на данном предприятии, объединении (подразделении), группы граждан, объединившихся в коллектив с целью аренды соответствующего предприятия, объединения (подразделения). Для участия в конкурсе указанные коллективы образуют организации арендаторов в порядке, предусмотренном пунктом 1 статьи 16 настоящих Основ. В конкурсе могут участвовать другие государственные предприятия (объединения), а также кооперативы и общественные организации.

3. При прочих равных условиях преимущественное право на получение в аренду государственного предприятия или его подразделения имеют их трудовые коллективы. Арендодатель, представляющие его органы при рассмотрении поступивших на конкурс предложений арендаторов отдают предпочтение тем, кто обеспечит наивысшую эффективность производства, примет в аренду наибольшую часть предложенного имущества, обязуется вносить повышенный арендный процент.

Организация арендаторов, прошедшая по конкурсу, заключает с арендодателем договор аренды и действует в качестве арендного предприятия в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 16 - 21 настоящих Основ.

Статья 24. Создание арендных предприятий на основе имущества, принадлежащего общественным организациям

Общественные организации вправе сдавать в аренду свои предприятия и их подразделения на условиях, определяемых этими организациями. При этом общественные организации могут при определении порядка создания и условий деятельности арендных предприятий использовать принципы, закрепленные в настоящей главе.

Статья 25. 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 пунктом 4 статьи 16 и статьей 18 настоящих Основ.

АРЕНДА ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНАМИ

Статья 26. Индивидуальная и групповая аренда

1. Гражданин или группа граждан могут брать в аренду средства производства и иное имущество, необходимое им для ведения хозяйственной деятельности.

2. Лица, занимающиеся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды, подлежат социальному страхованию и социальному обеспечению наравне с рабочими и служащими. Арендаторы вносят в государственный фонд социального страхования отчисления от своих доходов в порядке и размерах, устанавливаемых Советом Министров СССР. Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включается в трудовой стаж.

Статья 27. Хозяйственная деятельность при индивидуальной и групповой аренде

1. Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде самостоятельно распоряжаются произведенной продукцией и реализуют ее в любом регионе страны, выполняют работы и оказывают услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым по договоренности с потребителем или самостоятельно. Они могут добровольно принимать на себя исполнение государственного заказа и реализовывать произведенную в счет этого заказа продукцию по оптовым, закупочным или договорным ценам.

2. 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.

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

4. 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.

5. Крестьянские и другие трудовые хозяйства при осуществлении производственной деятельности могут вступать в кооперационные связи с колхозами, совхозами и иными государственными, кооперативными и общественными организациями, создавать снабженческо-сбытовые, перерабатывающие, ремонтные, строительные и другие кооперативы, а также хозяйственные товарищества.

В целях повышения эффективности своей деятельности и обеспечения защиты законных прав и интересов крестьянские и другие трудовые хозяйства могут на строго добровольных началах объединяться в союзы.

Статья 28. Счет в банке, кредиты

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

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

3. 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.

Раздел II. ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОДРЯД

Статья 29. Применение внутрихозяйственного арендного подряда

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

2. Предприятие по согласованию с профсоюзным комитетом утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы на продукцию (работы, услуги), формы учета материальных и иных затрат арендными коллективами.

3. Арендные коллективы государственного 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.

Зачисление в состав арендного коллектива новых работников производится с согласия коллектива.

4. В договоре арендного подряда в сельском хозяйстве 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.

Статья 30. Организация хозяйственной деятельности арендного коллектива

1. 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 законодательством или договором.

2. 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.

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

3. 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 и социальные нужды.

4. В договоре арендного подряда определяется ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору.

5. Предприятие может предоставлять арендному коллективу подразделения право заключать хозяйственные договоры от имени предприятия. Такой арендный коллектив вправе открыть счет в учреждении банка. Арендный коллектив несет ответственность по договорам закрепленным за ним имуществом. При недостаточности имущества ответственность по обязательствам арендного коллектива несет предприятие.

6. Совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные предприятия 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.

7. При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору разного рода льготы.

Статья 31. Арендная плата при арендном подряде

1. 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.

2. Если страхование посевов, скота и другого арендованного имущества осуществляется предприятием и арендный коллектив не получил указанный в договоре объем продукции в силу стихийного бедствия или иных страховых случаях, арендная плата пропорционально уменьшается на сумму полученного предприятием страхового возмещения.

Арендный коллектив вправе с согласия предприятия заключать от его имени договоры на страхование посевов, скота и другого имущества. В этом случае при стихийном бедствии и иных страховых случаях размер арендной платы не пересматривается.

Статья 32. Доходы арендного коллектива

1. Доходы арендных коллективов образуются из выручки после внесения арендной платы, возмещения материальных затрат, иных отчислений, предусмотренных договором. Доход, остающийся у арендного коллектива, используется им самостоятельно и изъятию не подлежит.

2. Порядок регулирования размера средств, направляемых на оплату труда, определяется договором арендного подряда.

Статья 33. Гарантии прав арендного коллектива

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

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

3. Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР и союзных республик о труде.

Председатель
Верховного Совета СССР
М.ГОРБАЧЕВ
Москва, Кремль
23 ноября 1989 года N 810-1