

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ АРЕНДЕ В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН

(в редакции Закона РТ от 4 ноября 1995г. N 126, от 9 декабря 2004г. N 65)

Раздел I. АРЕНДА. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ

Статья 1. Аренда.

Аренда организуется с целью увеличения производства продукции, повышения производительности труда и на этой основе улучшения жизни народа. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Статья 2. Законодательство об аренде.

Арендные отношения в Республике Таджикистан регулируются настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Таджикистан.

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, цеха, иные подразделения предприятий и организаций как единые имущественные комплексы производственных фондов и других ценностей;
- в) отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности.

Виды (группы) предприятий (объединений), организаций, и виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, устанавливаются Законом Республики Таджикистан.

Статья 4. Арендодатели.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику, в том числе иностранным юридическим и физическим лицам. В отношении государственной собственности это право осуществляют органы по управлению государственным имуществом и органы государственной власти на местах в зависимости от вида собственности. Государственные предприятия, кооперативные, общественные и другие организации вправе сдавать в аренду имущественные комплексы, отдельные здания, сооружения, оборудование и другие материальные ценности, находящиеся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении с обязательным уведомлением собственника (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N 126).

Землю и иные природные ресурсы в аренду сдают соответствующие Маджлисы народных депутатов, в том числе на конкурсной основе(в редакции Закона РТ 4.11.1995г.N126)

Колхозы, совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия полученные для пользования земли могут самостоятельно передавать в аренду.

Статья 5. Арендаторы.

Арендаторами могут быть юридические лица и граждане Республики Таджикистан, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием отечественных и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации, иностранные юридические и физические лица(в редакции Закона РТ от 4.11.1995г.N126).

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.

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

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, ответственность арендатора за своевременное внесение арендной платы и возврат имущества после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором, условия выкупа арендованного имущества и другие существенные условия.

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

Стоимость арендованного имущества определяется в договоре, исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду по первоначальной,

остаточной, восстановительной или рыночной стоимости. Срок предстоящей службы сдаваемого в аренду имущества устанавливается соглашением сторон, но не более нового полного амортизационного срока, соответствующего действующим нормам амортизации (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N 126).

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 и договором.

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

Статья 8. Арендная плата.

Арендная плата включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества и суммы арендного процента (часть прибыли), которая устанавливается договором на уровне, как правило, не ниже банковского процента. 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 (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N126).

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

Размер арендной платы может изменяться:

по соглашению сторон в связи с изменениями условий хозяйствования;
в связи с изменением цен, тарифов и величины банковского процента.

Арендная плата за пользование объектов государственной собственности вносится в зависимости от вида собственности за объекты республиканской собственности - в республиканский бюджет, за объекты коммунальной собственности - в местные бюджеты (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N126).

Статья 9. Собственность при аренде.

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

Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, является 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.

Если иное не предусмотрено договором аренды, собственностью арендатора являются произведенные им отдельные улучшения арендованного имущества. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с разрешения арендодателя улучшения, не отдельные 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.

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.

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

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

Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя по вине арендатора раньше полного амортизационного срока службы, то арендатор возмещает 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.

Арендатор с согласия арендодателя может полностью или частично выкупить арендованное имущество. Условия, порядок и сроки выкупа определяются договорами аренды и выкупа. Споры по этим вопросам разрешаются Экономическим судом или судом.

Договор аренды на государственное имущество с последующим его выкупом заключается с соответствующим государственным органом по управлению государственным имуществом или органом исполнительной власти на местах (хукуматом).

Стоимость арендуемого государственного имущества, подлежащего выкупу, определяется Госкомимуществом Республики Таджикистан или органом исполнительной власти на местах (хукуматом) (Закон РТ № 126 от 4.11.95г)

Законодательством Республики Таджикистан могут быть предусмотрены случаи ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества.

Арендодатель вправе в договоре выкупа устанавливать на определенный срок условия, регламентирующие те или иные права и обязанности

покупателя (арендатора). В числе таких условий может быть принятие покупателем следующих обязательств:

- оплачивать стоимость выкупаемого имущества натурой - продукцией, производимой на выкупленном имуществе;
- поставлять определенную часть производимой на выкупленном имуществе продукции потребителям, устанавливаемым продавцом имущества;
- не изменять в течение определенного срока номенклатуру производимой на выкупленном имуществе продукции;
- не перепродавать выкупленное имущество;
- иные обязательства покупателя имущества, предусмотренные договором выкупа.

Договор выкупа может также содержать условия покупателя, обязывающие продавца имущества в течение определенного времени сохранять материально-техническое обеспечение и рынок сбыта производимой на выкупленном имуществе продукции, содействовать производственному, научно-техническому, социальному развитию покупателя, а также внешнеэкономической деятельности.

Выкуп осуществляется путем внесения арендатором арендодателю остаточной стоимости имущества, аренда которого прекращена до завершения амортизационного и оцененного срока, исходя из его наличия и фактического состояния, устанавливаемого по результатам инвентаризации и других фактов, оказывающих влияние на остаточную стоимость (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Источниками выкупа могут быть любые средства, имеющиеся у арендного предприятия в соответствии с законодательством.

Право собственности у арендного предприятия, выкупившего имущество, возникает с момента подписания акта купли-продажи, который выдается после уплаты соответствующей суммы выкупа и государственной пошлины. После внесения полной суммы выкупа выдается свидетельство о праве собственности (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

После выкупа арендованного имущества арендное предприятие по решению его трудового коллектива может быть преобразовано в кооператив, акционерное общество или иной вид предприятия, действующего на основе коллективной собственности и своего устава (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Статья 11. Определение направлений хозяйственной деятельности арендатора.

Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направление 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 природных ресурсов, предприятий, зданий, сооружений носит долгосрочный характер от 5 лет и более.

При заключении договора на аренду земли в обязательном порядке должно предусматриваться условие проведения арендаторами научно-обоснованных севооборотов. В связи с этим минимальный срок аренды земли не может быть менее одной ротации полей севооборота.

Участок земли может быть передан в аренду для ведения сельскохозяйственных работ и производства сельскохозяйственной продукции в сроки, определенные Земельным кодексом Республики Таджикистан (в редакции Закона РТ от 9.12.2004г. N65).

С учетом характера имущества и целей аренды договор может быть краткосрочным - до 5 лет.

По истечении срока договора арендатор имеет право на возобновление договора.

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.

Статья 13. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора.

Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. По требованию одной из сторон не менее чем за два месяца договор аренды может быть расторгнут по решению Экономического суда или суда в случаях нарушения другой стороной условий договора (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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

В случае смерти арендатора или других обстоятельствах, когда он не в состоянии в дальнейшем выполнить свои обязанности его права по договору аренды переходят к одному из проживающих и работающих вместе с ним членов семьи или членов трудового хозяйства (арендного коллектива), если последние соглашаются стать арендаторами.

Арендодатель не вправе отказать таким лицам во вступлении в договор на срок, оставшийся по действующему договору, за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными профессиональными качествами арендаторами.

Статья 14. Рассмотрение споров при заключении и исполнении договора аренды.

Споры, возникающие при заключении и исполнении договора аренды, рассматриваются Экономическим судом или судом в соответствии с их компетенцией (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Статья 15. Защита имущественных прав арендатора.

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, возмещение 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 арендатора только по решению Экономического судом или суда (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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.

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 Экономическим судом (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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

Государственные предприятия, структурные единицы, на базе которых созданы арендные предприятия, подлежат ликвидации в порядке, установленном законодательством.

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 регистрирующем органе по месту нахождения арендного предприятия. (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

За арендным предприятием по его ходатайству могут быть сохранены наименование и правительственные награды государственного предприятия,

которое им взято в аренду. 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 арендаторам. 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, не завершенного 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 арендных предприятий объектов.

Статья 17. Управление арендным предприятием.

Управление арендным предприятием осуществляется в соответствии с его уставом.

Статья 18. Хозяйственная деятельность арендного предприятия.

Арендное предприятие имеет право сдавать в субаренду, предоставлять бесплатно во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав арендованного имущества, если такая передача имущества не влечет уменьшение производственно-экономического потенциала (стоимости) предприятия, и не нарушает других условий, обусловленных договором аренды. Указанный порядок распоряжения арендованным имуществом не принимается 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.

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.

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

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.

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.

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).

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

Арендное предприятие учитывает результаты своей деятельности, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность на общем основании, установленном для предприятий. Контроль деятельности арендного предприятия проводится в порядке, установленном действующим законодательством для предприятий, с учетом специфики арендных отношений (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Статья 19. Финансы арендного предприятия.

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

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 направление использования этой прибыли.

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.

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

Списание денежных средств со счетов арендного предприятия может производиться исключительно по его указанию или по решению Экономического суда 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 Экономический суд с иском о взыскании необоснованно списанных сумм. (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995 г.).

Статья 20. Труд и его оплата.

Трудовые отношения членов трудового коллектива арендного предприятия, регулируются законодательством о труде с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Арендное предприятие самостоятельно определяет порядок найма и увольнения работников, формы и системы оплаты труда, распорядок 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. Республики Таджикистан 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 Маджлисом народных депутатов гарантируются права, предусмотренные действующим законодательством для работников, увольняемых при реорганизации или ликвидации государственного предприятия. (Закон РТ №126 от 4.11.1995г.).

Арендное предприятие вносит соответствующие отчисления, и уплачивает налог в порядке и размерах, устанавливаемых законодательством. (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Статья 21. Собственность арендного предприятия.

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

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 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 предприятий.

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 подразделений 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 органа по управлению государственным имуществом. 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.

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.

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 частью 1 статьи 16 настоящего Закона. В конкурсе могут участвовать другие государственные предприятия (объединения), а также кооперативы и общественные организации.

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 повышенную арендную плату.

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 настоящего Закона.

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. Условия договора с кооперативом определяются в соответствии с статьи 16 и статьи 18 настоящего Закона.

АРЕНДА ГРАЖДАНАМИ

Статья 26. Индивидуальная и групповая аренда.

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

Лица, занимающиеся 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 Правительством Республики Таджикистан. Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включаются в трудовой стаж. (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Органы и организации, в том числе иностранные юридические лица, государственные, кооперативные, общественные и иные организации, правомочные сдавать в аренду, обязаны в месячный срок рассмотреть заявления граждан о передаче им в аренду имущество, земли и других природных ресурсов.

Разногласия, возникающие при заключении договора аренды, в том числе связанные с необоснованным отказом либо просрочкой рассмотрения заявления о сдаче имущества, земли и природных ресурсов в аренду, рассматриваются непосредственно судом.

Статья 27. Хозяйственная деятельность при индивидуальной и групповой аренде.

Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде в соответствии с заключенным договором 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 реализовать произведенную в счет этого заказа продукцию по оптовым, закупочным или договорным ценам.

На арендованном земельном участке строительство объектов не допускается. Исключение составляют полевые станы, строительство которых должно быть согласовано с арендодателем.

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

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

Трудовые хозяйства арендаторов 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.

Статья 28. Счет в банке, кредиты.

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

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

Местные Маджлисы народных депутатов могут выделять арендаторам средства на первоначальное хозяйственное обзаведение, развитие производства, мелиорацию земель, дорожное и жилищное строительство на возвратной или безвозмездной основе (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Раздел II. ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОДРЯД.

Статья 29. Применение внутрихозяйственного арендного подряда.

Внутрихозяйственный арендный подряд как форма организации и оплаты труда отдельных работников, коллективов и подразделений, групп работников (далее - арендных коллективов) может применяться на государственных, коллективных и общественных предприятиях. Предприятие по согласованию с профсоюзным комитетом утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены на продукцию и тарифы, на работы и услуги, формы учета материальных и иных затрат арендных коллективов. 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. 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

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.

При арендном подряде предприятие осуществляет расчеты с бюджетом, банком и другими органами в установленном порядке по результатам деятельности предприятия в целом. Оно сохраняет за собой функции планирования основной номенклатуры и объем производства продукции (работ и 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.

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

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

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 за закрепленным за ним имуществом. При недостаточности имущества ответственность по обязательствам арендного коллектива несет предприятие.

Совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные предприятия могут на договорных началах представлять арендным коллективам подразделений право самостоятельной реализации произведенной ими продукции (работ,

услуг), использование 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.

При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору разного рода льготы.

Статья 31. Арендная плата при арендном подряде.

Арендная плата за землю и продуктивный скот устанавливается в размере расчетной (нормативной) прибыли, которая может быть получена при пользовании землей и скотом, с учетом их качества и общественно необходимых затрат на производство продукции.

Плата за пользование закрепленными 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 согласованию сторон.

Если страхование посевов, скота, другого арендованного имущества осуществляется предприятием и арендный коллектив не получил указанный в договоре объем продукции в силу стихийного бедствия или иных страховых случаев, 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.

Доходы арендного коллектива 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.

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

Статья 33. Гарантия прав арендного коллектива.

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

Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда допускается только по соглашению между арендным коллективом и предприятием. В сельскохозяйственном производстве изменение или расторжение договора осуществляется после завершения сельскохозяйственного года с предварительным уведомлением другой стороны не менее чем за два месяца.

Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются Экономическим судом или судом. (Закон РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Президент

Таджикской Советской Социалистической Республики К.МАХКАМОВ.
г.Душанбе
6 декабря 1990 года № 184

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН ОБ АРЕНДЕ В РЕСПУБЛИКЕ ТАДЖИКИСТАН

(в редакции Закона РТ от 4 ноября 1995г. N 126, от 9 декабря 2004г. N 65)

Аннотация

Закон РТ "ОБ АРЕНДЕ В РТ", принятый 6 декабря 1990г. состоит из 2 разделов и 33 статей. В законе определяются цель и задачи аренды, дается понятия арендаторов, арендодателей и договора аренды, а также сроки и порядок выкупа арендованного имущества. Отдельно рассматриваются порядок аренды предприятия и управления им. Урегулированы также проблемы индивидуальной и групповой аренды и внутрихозяйственного арендного подряда.

Раздел I. АРЕНДА. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ

Статья 1. Аренда.

Аренда организуется с целью увеличения производства продукции, повышения производительности труда и на этой основе улучшения жизни народа. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование землей, иными природными ресурсами, предприятиями (объединениями) и другими имущественными комплексами, а также имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

Статья 2. Законодательство об аренде.

Арендные отношения в Республике Таджикистан регулируются настоящим Законом и другими законодательными актами Республики Таджикистан.

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, цеха, иные подразделения предприятий и организаций как единые имущественные комплексы производственных фондов и других ценностей;
- в) отдельные здания, сооружения, оборудование, транспортные средства, инвентарь, инструмент, другие материальные ценности.

Виды (группы) предприятий (объединений), организаций, и виды имущества, сдача которых в аренду не допускается, устанавливаются Законом Республики Таджикистан.

Статья 4. Арендодатели.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику, в том числе иностранным юридическим и физическим лицам. В отношении государственной собственности это право осуществляют органы по

управлению государственным имуществом и органы государственной власти на местах в зависимости от вида собственности. Государственные предприятия, кооперативные, общественные и другие организации вправе сдавать в аренду имущественные комплексы, отдельные здания, сооружения, оборудование и другие материальные ценности, находящиеся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении с обязательным уведомлением собственника (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N 126).

Землю и иные природные ресурсы в аренду сдают соответствующие Маджлисы народных депутатов, в том числе на конкурсной основе (в редакции Закона РТ 4.11.1995г. N 126)

Колхозы, совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия полученные для пользования земли могут самостоятельно передавать в аренду.

Статья 5. Арендаторы.

Арендаторами могут быть юридические лица и граждане Республики Таджикистан, совместные предприятия, международные объединения и организации с участием отечественных и иностранных юридических лиц, а также иностранные государства, международные организации, иностранные юридические и физические лица (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N 126).

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.

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

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, ответственность арендатора за своевременное внесение арендной платы и возврат имущества после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором, условия выкупа арендованного имущества и другие существенные условия.

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 подготовки кадров, созданию необходимых условий для эффективного использования арендованного имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

Стоимость арендованного имущества определяется в договоре, исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду по первоначальной, остаточной, восстановительной или рыночной стоимости. Срок предстоящей службы сдаваемого в аренду имущества устанавливается соглашением сторон, но не более нового полного амортизационного срока, соответствующего действующим нормам амортизации (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N 126).

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 и договором.

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

Статья 8. Арендная плата.

Арендная плата включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества и суммы арендного процента (часть прибыли), которая устанавливается договором на уровне, как правило, не ниже банковского процента. 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 (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N126).

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

Размер арендной платы может изменяться:

по соглашению сторон в связи с изменениями условий хозяйствования;
в связи с изменением цен, тарифов и величины банковского процента.

Арендная плата за пользование объектов государственной собственности вносится в зависимости от вида собственности за объекты республиканской собственности - в республиканский бюджет, за объекты коммунальной собственности - в местные бюджеты (в редакции Закона РТ от 4.11.1995г. N126).

Статья 9. Собственность при аренде.

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

Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, является 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.

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.

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.

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

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

Если имущество, сданное в аренду, выбывает из строя по вине арендатора раньше полного амортизационного срока службы, то арендатор возмещает 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.

Арендатор с согласия арендодателя может полностью или частично выкупить арендованное имущество. Условия, порядок и сроки выкупа определяются договорами аренды и выкупа. Споры по этим вопросам разрешаются Экономическим судом или судом.

Договор аренды на государственное имущество с последующим его выкупом заключается с соответствующим государственным органом по управлению государственным имуществом или органом исполнительной власти на местах (хукуматом).

Стоимость арендуемого государственного имущества, подлежащего выкупу, определяется Госкомимуществом Республики Таджикистан или органом исполнительной власти на местах (хукуматом(Закон РТ № 126 от 4.11.95г)

Законодательством Республики Таджикистан могут быть предусмотрены случаи ограничения или запрещения выкупа арендованного имущества.

Арендодатель вправе в договоре выкупа устанавливать на определенный срок условия, регламентирующие те или иные права и обязанности покупателя (арендатора). В числе таких условий может быть принятие покупателем следующих обязательств:

- оплачивать стоимость выкупаемого имущества натурой - продукцией, производимой на выкупленном имуществе;
- поставлять определенную часть производимой на выкупленном имуществе продукции потребителям, устанавливаемым продавцом имущества;
- не изменять в течение определенного срока номенклатуру производимой на выкупленном имуществе продукции;
- не перепродавать выкупленное имущество;
- иные обязательства покупателя имущества, предусмотренные договором выкупа.

Договор выкупа может также содержать условия покупателя, обязывающие продавца имущества в течение определенного времени сохранять материально-техническое обеспечение и рынок сбыта производимой на выкупленном имуществе продукции, содействовать производственному, научно-техническому, социальному развитию покупателя, а также внешнеэкономической деятельности.

Выкуп осуществляется путем внесения арендатором арендодателю остаточной стоимости имущества, аренда которого прекращена до завершения амортизационного и оцененного срока, исходя из его наличия и фактического состояния, устанавливаемого по результатам инвентаризации и других фактов, оказывающих влияние на остаточную стоимость (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Источниками выкупа могут быть любые средства, имеющиеся у арендного предприятия в соответствии с законодательством.

Право собственности у арендного предприятия, выкупившего имущество, возникает с момента подписания акта купли-продажи, который выдается после уплаты соответствующей суммы выкупа и государственной пошлины. После внесения полной суммы выкупа выдается свидетельство о праве собственности (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

После выкупа арендованного имущества арендное предприятие по решению его трудового коллектива может быть преобразовано в кооператив, акционерное общество или иной вид предприятия, действующего на основе коллективной собственности и своего устава (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Статья 11. Определение направлений хозяйственной деятельности арендатора.

Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направление 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 природных ресурсов, предприятий, зданий, сооружений носит долгосрочный характерот 5 лет и более.

При заключении договора на аренду земли в обязательном порядке должно предусматриваться условие проведения арендаторами научно-обоснованных севооборотов. В связи с этим минимальный срок аренды земли не может быть менее одной ротации полей севооборота.

Участок земли может быть передан в аренду для ведения сельскохозяйственных работ и производства сельскохозяйственной продукции в сроки, определенные Земельным кодексом Республики Таджикистан(в редакции Закона РТ от 9.12.2004г.№65).

С учетом характера имущества и целей аренды договор может быть краткосрочным - до 5 лет.

По истечении срока договора арендатор имеет право на возобновление договора.

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.

Статья 13. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора.

Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. По требованию одной из сторон не менее чем за два месяца договор аренды может быть расторгнут по решению Экономического суда или суда в случаях нарушения другой стороной условий договора (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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

В случае смерти арендатора или других обстоятельствах,когда он не в состоянии в дальнейшем выполнить свои обязанности его права по договору аренды переходят к одному из проживающих и работающих вместе с ним членов семьи или членов трудового хозяйства (арендного коллектива), если последние соглашаются стать арендаторами.

Арендодатель не вправе отказать таким лицам во вступлении в договор на срок, оставшийся по действующему договору, за исключением случаев,

когда заключение договора было обусловлено личными профессиональными качествами арендаторами.

Статья 14. Рассмотрение споров при заключении и исполнении договора аренды.

Споры, возникающие при заключении и исполнении договора аренды, рассматриваются Экономическим судом или судом в соответствии с их компетенцией (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Статья 15. Защита имущественных прав арендатора.

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, возмещение 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 арендатора только по решению Экономического судом или суда (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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.

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 Экономическим судом (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

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

Государственные предприятия, структурные единицы, на базе которых созданы арендные предприятия, подлежат ликвидации в порядке, установленном законодательством.

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 регистрирующем органе по месту нахождения арендного предприятия. (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.95 г.).

За арендным предприятием по его ходатайству могут быть сохранены наименование и правительственные награды государственного предприятия, которое им взято в аренду. 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 арендаторам. 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, не завершенного 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 арендных предприятий объектов.

Статья 17. Управление арендным предприятием.

Управление арендным предприятием осуществляется в соответствии с его уставом.

Статья 18. Хозяйственная деятельность арендного предприятия.

Арендное предприятие имеет право сдавать в субаренду, предоставлять бесплатно во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав арендованного имущества, если такая передача имущества не влечет уменьшение производственно-экономического потенциала (стоимости) предприятия, и не нарушает других условий, обусловленных договором аренды. Указанный порядок распоряжения арендованным имуществом не принимается 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.

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.

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

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.

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.

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).

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

Арендное предприятие учитывает результаты своей деятельности, ведет бухгалтерскую и статистическую отчетность на общем основании, установленном для предприятий. Контроль деятельности арендного предприятия проводится в порядке, установленном действующим законодательством для предприятий, с учетом специфики арендных отношений (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Статья 19. Финансы арендного предприятия.

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

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 направление использования этой прибыли.

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.

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

Списание денежных средств со счетов арендного предприятия может производиться исключительно по его указанию или по решению Экономического суда 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 Экономический суд с иском о взыскании необоснованно списанных сумм. (в редакции Закона РТ № 126 от 4.11.1995 г.).

Статья 20. Труд и его оплата.

Трудовые отношения членов трудового коллектива арендного предприятия, регулируются законодательством о труде с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Арендное предприятие самостоятельно определяет порядок найма и увольнения работников, формы и системы оплаты труда, распорядок 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. Республики Таджикистан 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 Маджлисом народных депутатов гарантируются права, предусмотренные действующим законодательством для работников, увольняемых при реорганизации или ликвидации государственного предприятия. (Закон РТ №126 от 4.11.1995г.).

Арендное предприятие вносит соответствующие отчисления, и уплачивает налог в порядке и размерах, устанавливаемых законодательством. (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Статья 21. Собственность арендного предприятия.

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

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 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 предприятий.

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 подразделений 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 органа по управлению государственным имуществом. 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.

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.

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 частью 1 статьи 16 настоящего

Закона. В конкурсе могут участвовать другие государственные предприятия (объединения), а также кооперативы и общественные организации.

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 повышенную арендную плату.

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 настоящего Закона.

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. Условия договора с кооперативом определяются в соответствии с статьи 16 и статьи 18 настоящего Закона.

АРЕНДА ГРАЖДАНАМИ

Статья 26. Индивидуальная и групповая аренда.

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

Лица, занимающиеся 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 Правительством Республики Таджикистан. Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включаются в трудовой стаж. (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Органы и организации, в том числе иностранные юридические лица, государственные, кооперативные, общественные и иные организации, правомочные сдавать в аренду, обязаны в месячный срок рассмотреть заявления граждан о передаче им в аренду имущество, земли и других природных ресурсов.

Разногласия, возникающие при заключении договора аренды, в том числе связанные с необоснованным отказом либо просрочкой рассмотрения заявления о сдаче имущества, земли и природных ресурсов в аренду, рассматриваются непосредственно судом.

Статья 27. Хозяйственная деятельность при индивидуальной и групповой аренде.

Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде в соответствии с заключенным договором 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 реализовать произведенную в счет этого заказа продукцию по оптовым, закупочным или договорным ценам.

На арендованном земельном участке строительство объектов не допускается. Исключение составляют полевые станы, строительство которых должно быть согласовано с арендодателем.

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

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

Трудовые хозяйства арендаторов 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.

Статья 28. Счет в банке, кредиты.

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

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

Местные Маджлисы народных депутатов могут выделять арендаторам средства на первоначальное хозяйственное обзаведение, развитие производства, мелиорацию земель, дорожное и жилищное строительство на возвратной или безвозмездной основе (Закон РТ № 126 от 4.11.1995г.).

Раздел II. ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОДРЯД.

Статья 29. Применение внутрихозяйственного арендного подряда.

Внутрихозяйственный арендный подряд как форма организации и оплаты труда отдельных работников, коллективов и подразделений, групп

работников (далее - арендных коллективов) может применяться на государственных, коллективных и общественных предприятиях. Предприятие по согласованию с профсоюзным комитетом утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены на продукцию и тарифы, на работы и услуги, формы учета материальных и иных затрат арендных коллективов. 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. 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

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.

При арендном подряде предприятие осуществляет расчеты с бюджетом, банком и другими органами в установленном порядке по результатам деятельности предприятия в целом. Оно сохраняет за собой функции планирования основной номенклатуры и объем производства продукции (работ и 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.

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

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

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 за закрепленным за ним имуществом. При недостаточности имущества ответственность по обязательствам арендного коллектива несет предприятие.

Совхозы, колхозы и другие сельскохозяйственные предприятия могут на договорных началах представлять арендным коллективам подразделений право самостоятельной реализации произведенной ими продукции (работ, услуг), использование 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.

При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору разного рода льготы.

Статья 31. Арендная плата при арендном подряде.

Арендная плата за землю и продуктивный скот устанавливается в размере расчетной (нормативной) прибыли, которая может быть получена при пользовании землей и скотом, с учетом их качества и общественно необходимых затрат на производство продукции.

Плата за пользование закрепленными 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 согласованию сторон.

Если страхование посевов, скота, другого арендованного имущества осуществляется предприятием и арендный коллектив не получил указанный в договоре объем продукции в силу стихийного бедствия или иных страховых случаев, 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.

Доходы арендного коллектива 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.

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

Статья 33. Гарантия прав арендного коллектива.

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

Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда допускается только по соглашению между арендным коллективом и предприятием. В сельскохозяйственном производстве изменение или расторжение договора осуществляется после завершения

сельскохозяйственного года с предварительным уведомлением другой стороны не менее чем за два месяца.

Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются Экономическим судом или судом. (Закон РТ № 126 от 4.11.95 г.).

Президент

Таджикской Советской Социалистической Республики К.МАХКАМОВ.

г.Душанбе

6 декабря 1990 года № 184