

Договор купли-продажи и аренды предприятий: проблемы правового регулирования

Переход к рыночной экономике создает многоукладную экономику на базе различного рода форм собственности как новой организационно-правовой основы хозяйствования, развитие частной собственности и предпринимательства, преобразование значительного числа государственных предприятий в акционерные общества, передачу их в аренду, продажу трудовым коллективам или в частную собственность.

На сегодняшний день мы переживаем мировой финансовый кризис, который создает серьезные проблемы предпринимателям, т.к. спрос на многие виды услуг и товаров падает, а начать все дело с нуля проблемно в таких условиях. Тогда предпринимателю выгодно будет сдать в аренду помещение или продать. В том или ином случае данные договора являются крайне актуальными.

Договора купли-продажи и аренды недвижимости в последнее время в связи с ростом предпринимательства приобретают все большее значение. Вопросы эти исследуют не только ученые-юристы, но и специалисты других областей. Недвижимое имущество, несомненно, играет огромную роль в социально-культурной и экономической жизни общества, которая выступает важнейшим экономическим ресурсом и играет роль некой пространственной среды, в которой осуществляется общественная деятельность.

Если рассмотреть о введении в ГК РФ диспозитивную норму, которая предусматривает участие экспертов при передаче продавцом недвижимого имущества покупателю.

В таком случае покупатель обезопасит себя от того, что в процессе эксплуатации предприятия возникнут скрытые недостатки, которые возникли

до передачи недвижимости по договору. Конечно же, у покупателя есть права, которые он может реализовать в случае, если товар окажется ненадлежащего качества, но реализация этих прав требует много времени и сил.

Привлечение экспертов требует материальные затраты, поэтому мы предлагаем сделать такую норму диспозитивной. В любом случае, стороны могут привлекать таких экспертов, но если такая возможность будет закреплена в законе, то заключения экспертов будут иметь законную силу и будут защищать стороны договоров от «недобросовестных» продавцов.

Относительно аренды в целом, можно сделать следующие выводы:

1. Договор аренды является одним из древних и самых распространенных договоров;

2. Аренда предприятий является крайне выгодной сделкой для арендатора и арендодателя, т.к. один за небольшую плату может получить имущество, второй – доход в виде арендной платы;

3. Мировой финансовый кризис послужил мощным толчком в развитии института аренды.

Таким образом, можно сделать вывод, что в законодательстве о договоре аренды предприятий не все идеально, имеется несколько нюансов, из ГК РФ необходимо исключить слова: «и перевести на него долги, относящиеся к предприятию» (ст. 656 ГК РФ) и добавить: «не допускать сдачу в аренду предприятий с долговыми обязательствами до момента их полного погашения».

Поскольку предприятия с долговыми обязательствами недопустимо сдавать в аренду, это может усугубить и без того шаткое финансовое положение предприятий.