



## УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду

В целях углубления экономических реформ, создания условий для регулирования арендных отношений, ускорения приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду, в соответствии с постановлениями Верховного Совета Российской Федерации от 5 июня 1992 года "О введении в действие Закона Российской Федерации "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР" и от 14 июля 1992 года "О регулировании гражданских правоотношений в период проведения экономической реформы" постановляю:

1. Впредь до принятия нового Гражданского кодекса Российской Федерации арендные отношения на территории Российской Федерации регулируются Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик, утвержденными 31 мая 1991 года, в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации, законодательным актам Российской Федерации, принятым после 12 июня 1990 года, и настоящим Указом.

2. Договоры аренды, заключенные до введения в действие настоящего Указа, подлежат переоформлению и сохраняют свою силу (в том числе в отношении выкупа сданного в аренду государственного (муниципального) имущества) в части, не противоречащей настоящему Указу.

3. Установить, что исключительно Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом и по его поручению соответствующие комитеты по управлению имуществом, наделенные Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом правами территориального агентства, осуществляют полномочия арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества государственных предприятий, относящихся к собственности Российской Федерации, их структурных единиц, филиалов, отделений и других обособленных подразделений предприятий, и являются правопреемниками по



договорам аренды, в том числе с правом выкупа, заключенными с ними до вступления в силу настоящего Указа.

Установить, что исключительно комитеты по управлению имуществом республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга осуществляют полномочия арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества государственных предприятий, находящихся в собственности республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга, структурных единиц этих предприятий, их филиалов, отделений и других обособленных подразделений, и являются правопреемниками по договорам аренды, в том числе с правом выкупа, заключенным до вступления в силу настоящего Указа.

Установить, что исключительно комитеты по управлению имуществом республик в составе Российской Федерации, городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах) осуществляют полномочия арендодателя при сдаче в аренду недвижимого имущества муниципальных предприятий, структурных единиц этих предприятий, их филиалов, отделений и других обособленных подразделений и являются правопреемниками по договорам аренды, в том числе с правом выкупа, заключенным до вступления в силу настоящего Указа.

4. Сдача в аренду объектов имущества (кроме недвижимого имущества), закрепленного за государственным, муниципальным предприятием на праве полного хозяйственного ведения на срок не более одного года, осуществляется этим предприятием самостоятельно, а на большой срок - по согласованию с соответствующим комитетом по управлению имуществом.

5. Выкуп государственного (муниципального) имущества, сданного в аренду, осуществляется арендаторами, организационно-правовая форма которых приведена в соответствие с Законом РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности".

6. Выкуп имущества по договорам аренды, заключенным до вступления в силу Закона РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", в которых определены сроки, величина, порядок и условия внесения



выкупа, осуществляется по заявлению арендатора в соответствии с договором аренды с правом выкупа.

7. Выкуп имущества по договорам аренды с правом выкупа, заключенным до вступления в силу Закона РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", в которых не определены или сроки, или величина, или порядок, или условия внесения выкупа, осуществляется:

в случаях, когда стоимость государственного (муниципального) имущества, указанная в договоре, на момент сдачи его в аренду составляла не более 1 млн. руб.,- на основании дополнительного соглашения о выкупе арендованного имущества и определении величины выкупа по заявлению арендодателя. Величина выкупа, если она не была установлена договором аренды, определяется в размере двухкратной стоимости имущества, сданного в аренду;

в случаях, когда стоимость государственного (муниципального) имущества, указанная в договоре, на момент сдачи его в аренду составляла более 1 млн. руб.,- путем преобразования предприятия-арендатора в акционерное общество открытого типа.

8. Дополнительное соглашение, предусмотренное в пункте 7 настоящего Указа, заключается:

с арендаторами, являющимися предприятиями (товариществами или акционерными обществами) с правом юридического лица, созданными трудовым коллективом государственного (муниципального) предприятия (подразделения) на основе аренды государственного (муниципального) имущества этого предприятия (подразделения) и заключавшими в установленном порядке договор аренды с правом выкупа;

с арендаторами, являющимися предприятиями (товариществами или акционерными обществами) с правом юридического лица, созданными трудовым коллективом подразделения государственного, муниципального предприятия на основе аренды государственного (муниципального) имущества и заключавшими договор аренды с правом выкупа с предприятием, в состав которого они входили.

Дополнительное соглашение не заключается с арендаторами - предприятиями с правом юридического лица, созданными трудовым коллективом государственного, муниципального предприятия на основе аренды имущества этого предприятия и



осуществляющими обслуживание граждан, других предприятий и организаций в сфере торговли, общественного питания, бытового обслуживания, в состав которого на момент заключения договора аренды входили структурные подразделения: магазины, кафе, ателье, мастерские по ремонту и т.д.

Дополнительное соглашение заключается арендатором и соответствующим комитетом по управлению имуществом в двухдневный срок со дня подачи арендатором заявления.

Дополнительное соглашение заключается и является неотъемлемой частью заключенного ранее договора аренды.

Комитет по управлению имуществом не вправе отказать арендатору в заключении дополнительного соглашения.

Споры об условиях дополнительных соглашений при выкупе государственного (муниципального) имущества по договору аренды подведомственны арбитражному суду.

9. В имуществе арендатора-предприятия, созданного членами трудового коллектива на основе аренды имущества государственного, муниципального предприятия, должны быть определены размеры вкладов трудового коллектива, физических и юридических лиц, имеющих имущество на праве собственности (долю в капитале) в имущественном комплексе арендатора, являющемся их общей собственностью.

Организационно-правовая форма арендатора должна быть приведена в соответствие со статьями 9-12 Закона РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности" путем преобразования его в товарищество или акционерное общество.

Граждане - члены трудового коллектива подразделений предприятий, созданных трудовым коллективом государственных, муниципальных предприятий на основе аренды имущества этих предприятий, учреждают товарищество или акционерное общество без согласия всего трудового коллектива этого предприятия в порядке выделения своей доли из общей собственности.

Уставный капитал такого товарищества или акционерного общества должен быть образован за счет доли работников, других физических и юридических лиц, имеющих в имущественном комплексе арендатора имущество на праве собственности (долю в капитале).



Товарищество или акционерное общество, созданное в указанном выше порядке, является правопреемником арендатора в отношении имущества, выделенного в пределах его доли по разделительному балансу.

Созданное в указанном порядке, товарищество или акционерное общество выкупает долю арендованного имущества пропорционально его доле в общем объеме производства (реализации) товаров, работ и услуг со скидкой 30 процентов от его стоимости, предусмотренной договором аренды.

10. Выкуп имущества по договорам аренды, заключенным до вступления в силу Закона РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР", в которых не определены сроки, порядок, величина и условия выкупа (кроме указанных в пункте 8 настоящего Указа), осуществляется путем преобразования арендного предприятия в акционерное общество открытого типа. Решение о преобразовании принимает общее собрание (конференция) арендаторов.

Учредителями акционерного общества выступают: соответствующий комитет по управлению имуществом, физические и юридические лица, обладающие правом собственности на имущество (долю в капитале) в имущественном комплексе предприятия, созданного членами трудового коллектива государственного, муниципального предприятия (подразделения) на основе аренды имущества этого предприятия (подразделения), если они письменно не отказались от прав учредителя или если иное не предусмотрено соглашением этих перечисленных сторон, имеющих имущество на праве общей собственности.

Лицами, обладающими правами на приобретение акций, принадлежащих государству, местным Советам народных депутатов, акционерного общества, созданного в порядке преобразования арендного предприятия, признаются члены организации арендаторов, заключавшие договор аренды.

11. Товарищество или акционерное общество, созданное членами трудового коллектива государственного, муниципального предприятия (подразделения) на основе аренды имущества этого предприятия (подразделения) и выкупившее его, имеет преимущественное право приобретения в собственность арендуемых ими зданий, сооружений, нежилых помещений, а также зданий, сооружений, нежилых помещений, которыми они



фактически владели, пользовались в процессе своей производственно-хозяйственной деятельности в соответствии с положением, утверждаемым Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом.

12. Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом и соответствующим комитетам по управлению имуществом до 1 января 1993 года переоформить договоры аренды в соответствии с настоящим Указом.

При переоформлении договоров аренды не допускается пересмотр условий этих договоров, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Указом.

Договоры аренды признаются незаключенными и недействительными исключительно в суде и арбитражном суде.

13. Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом утвердить порядок определения величины и внесения платы за государственное (муниципальное) имущество, сданное в аренду.

14. Контроль за исполнением настоящего Указа возложить на Контрольное управление Администрации Президента Российской Федерации, Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом, глав администраций.

15. Контрольному управлению Администрации Президента Российской Федерации в I квартале 1993 года осуществить проверку исполнения настоящего Указа.

16. Настоящий Указ вступает в силу с момента его подписания.

Президент  
Российской Федерации            Б. Ельцин

Москва, Кремль

14 октября 1992 года

№ 1230

