

Закон Азербайджанской Республики

Об аренде

Статья 1. Понятие аренды

Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, землей и иными природными ресурсами.

Статья 2. Законодательство об аренде

Отношения по аренде регулируются настоящим Законом, Гражданским Кодексом, Земельным Кодексом и иными законодательными актами Азербайджанской Республики.

Статья 3. Сферы и объекты аренды

Аренда допускается во всех отраслях народного хозяйства и может применяться в отношении имущества всех форм и видов собственности.

Сферы и виды имущества, которые не могут быть объектами арендных отношений устанавливаются законодательством Азербайджанской Республики.

Статья 4. Арендодатели

Право сдачи имущества в аренду принадлежит собственнику, органам, организациям и физическим лицам, уполномоченным им сдавать имущество в аренду, а также юридическим лицам, которым имущество передано в полное хозяйственное ведение, либо оперативное управление.

Сдача в аренду объектов государственной и муниципальной собственности юридическим и физическим лицам иностранных государств производится только с согласия собственника.

Статья 5. Арендаторы

Арендаторами могут быть любые юридические и физические лица.

Статья 6. Объединение арендаторов

Арендаторы вправе на добровольных началах образовывать ассоциации, союзы и другие объединения финансировать их деятельность и свободно выходить из них согласно уставам.

Статья 7. Договор аренды

1. Основным документом регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды.
2. В договоре аренды предусматриваются: состав и стоимость передаваемого в аренду имущества, размер арендной платы, сроки аренды, отношение к возможности сдачи

имущества в субаренду, распределение обязанности 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, вносить арендную плату и возвратить имущество после прекращения договора арендодателю в состоянии, обусловленном договором.

3. В договор аренды могут включаться иные обстоятельства сторон.
4. Стоимость имущества, передаваемого в аренду, определяется в договоре исходя из оценки этого имущества на момент его сдачи в аренду с учетом фактического износа.
5. 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 Азербайджанской Республики и договором.

Статья 8. Арендная плата

1. Размер арендной платы и порядок ее внесения оговариваются в договоре. При этом величина арендного платежа определяется исходя из стоимости и состояния арендуемых основных фондов, перспективы развития предприятия и других факторов, а также минимального дохода, который должен быть получен от эксплуатации арендованного имущества.

Минимальный размер платы за аренду сдаваемого в аренду государственного имущества (кроме жилищного фонда) устанавливается соответствующим органом исполнительной власти.

В арендную плату включаются амортизационные отчисления от стоимости арендованного имущества, если оно не предусмотрено договором аренды. В случаях, когда воспроизводство арендованного имущества полностью осуществляет арендатор, амортизационные отчисления не передаются арендодателю и принадлежат исключительно арендатору.

2. При переходе на арендные отношения убыточных и низкорентабельных предприятий в договоре могут предусматриваться размер дотации с прогрессивным ее сокращением, обязательства по ликвидации убыточности, повышению рентабельности, момент начала взимания арендных платежей. Арендаторам убыточных и низкорентабельных государственных предприятий арендодатель может предоставлять льготы по размеру арендной платы.
3. Одна из сторон может потребовать изменения размера аренды в случае изменения регулируемых государством цен, тарифов, платежей или норм амортизации, резкого увеличения темпов инфляции, а также в иных случаях, предусмотренных законодательными актами Азербайджанской Республики.
4. Арендатор имеет право требовать снижения арендной платы, если условия пользования имуществом, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились в силу обстоятельств, за которые арендатор не несет ответственности.
5. Помимо арендной платы арендатор уплачивает предусмотренные законодательством Азербайджанской Республики налоги и другие платежи, если это не вменено в обязанность арендодателю.

6. Арендная плата по соглашению сторон может устанавливаться в натуральной, денежной или смешанной формах.

Статья 9. Собственность при аренде

1. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на это имущество.
2. Продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, а также имущество, приобретенное за счет дохода, полученного от арендованного имущества, являются его собственностью.
3. Построенные на средства арендатора с согласия арендодателя на арендованной территории здания и сооружения, которые невозможно переместить, принадлежат арендатору, если договором не предусмотрено иное. По истечении срока договора или при расторжении его арендодатель обязан возместить арендатору рыночную стоимость этих зданий и сооружений.
4. Построенные на средства арендатора без согласия арендодателя на арендованной территории здания и сооружения, которые невозможно переместить, принадлежат арендодателю. Если арендодатель требует их сноса, арендатор обязан снести их за свой счет или возместить связанные с их сносом расходы.
5. Если арендованное имущество с согласия арендодателя улучшено, по истечении срока договора или при расторжении его арендатор имеет право требовать возмещения всех производимых с этой целью необходимых расходов, если законом или договором не предусмотрено иное.
6. Улучшения, произведенные без разрешения арендодателя и неотделимые от арендованного имущества без причинения ему ущерба, по истечении срока договора или при расторжении его безвозмездно переходят арендодателю.
7. Улучшения, произведенные без разрешения арендодателя, если они отделимы без причинения ущерба арендованному имуществу, арендатор может изъять, если арендодатель не согласен возместить их стоимость.

Статья 10. Выкуп арендованного имущества

Арендатор с согласия собственника может полностью или частично выкупить арендованное имущество в порядке, предусмотренном законодательством Азербайджанской Республики о разгосударствлении и приватизации.

Статья 11. Определение направлений хозяйственной деятельности арендатора

Арендатор в соответствии с договором аренды самостоятельно определяет направления своей хозяйственной деятельности и распоряжается произведенной им продукцией и полученным доходом.

Арендатор в своей хозяйственной деятельности ограничен только условиями договора об аренде.

Статья 12. Сроки аренды

Сроки аренды определяются договором. При этом аренда земли, иных природных ресурсов, предприятий, зданий, сооружений должна носить, как правило, долгосрочный

характер. С учетом характера имущества и целей аренды договор может быть и краткосрочным.

Статья 13. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

1. Изменение условий договора аренды, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению арбитражного суда или суда в случаях нарушения другой стороной условий договора.
2. Договор аренды считается расторгнутым в случае открытия объекта аренды к разгосударствлению и приватизации. При этом инвестиции арендатора в объект аренды подлежат возмещению по рыночной стоимости.
3. Реорганизация организации—арендодателя, а также перемена собственника арендованного имущества не являются основанием для изменения условий или расторжения договора.
4. По истечении срока договора арендатор имеет право на возобновление договора.
5. 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.
6. При прекращении договора с арендатором-гражданином преимущественное право на заключение договора аренды имеют члены его семьи, совместно с ним проживающие и работавшие.

В случае смерти арендатора его права по договору аренды переходят к одному из проживавших и работавших вместе с ним членов семьи, если он соглашается стать арендатором.

Арендодатель не вправе отказать такому лицу во вступлении в договор на срок, оставшийся по действующему договору за исключением случаев, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Статья 14. Рассмотрение споров при заключении, исполнении, изменении и расторжении договора аренды

Споры, возникающие при заключении, исполнении, изменении и расторжении договора аренды, рассматриваются арбитражным судом или судом в соответствии с их компетенцией.

Статья 15. Защита имущественных прав арендатора

1. Арендатору обеспечивается защита его права на арендованное имущество на равных основаниях с защитой прав собственника. Он может потребовать возврата арендуемого имущества из любого незаконного владения, устранения препятствий в пользовании им и возмещения ущерба, причиненного имуществу всеми лицами, включая арендодателя.
2. Обращение взыскания по долгам арендодателя на имущество, сданное в аренду, не допускается.

3. Имущество арендатора может быть изъято у него только по решению арбитражного суда.

Статья 16. Создание арендного предприятия

1. Трудовой коллектив государственного и муниципального 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 трудового коллектива не менее чем двумя третями голосов его членов.

Организация арендаторов совместно с профсоюзным комитетом разрабатывает проект договора аренды и направляет его собственнику предприятия и органу, уполномоченному собственником сдавать в аренду государственные и муниципальные предприятия. Они обязаны рассмотреть проект договора в тридцатидневный срок со дня его получения. Возникающие разногласия регулируются в соответствии со статьями 14 настоящего Закона.

После подписания договора организация арендаторов приобретает статус арендного предприятия.

2. Арендное предприятие действует на основании устава, утверждаемого общим собранием его трудового коллектива. *Арендное предприятие получает статус юридического лица после прохождения государственной регистрации в порядке, установленном соответствующим законом Азербайджанской Республики.*

Статья 17. Трудовые отношения и социальные гарантии

1. Трудовые отношения членов трудового коллектива арендного предприятия регулируются законодательством о труде с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.
2. Государство обеспечивает социальную защиту работников арендных предприятий в соответствии с действующим законодательством.
3. Арендное предприятие вносит в государственный фонд социального страхования отчисления от своих доходов в порядке и размерах, установленных законодательством.

Статья 18. Аренда имущества гражданами

1. Гражданин или группа граждан могут брать в аренду средства производства и иное имущество, необходимое им для ведения хозяйственной деятельности.
2. Лица, занимающиеся трудовой деятельностью на условиях индивидуальной или групповой аренды, подлежат социальному страхованию и социальному обеспечению наравне с рабочими и служащими. Арендаторы вносят в Государственный фонд социального страхования отчисления от своих доходов в порядке и размерах, устанавливаемых законодательством. Период работы арендаторов, в течение которого уплачивались страховые взносы, включается в трудовой стаж.
3. Арендаторы при индивидуальной или групповой аренде самостоятельно распоряжаются произведенной продукцией, выполняют работы и оказывают услуги по ценам и тарифам, устанавливаемым по договоренности с потребителем или самостоятельно. Произведенная продукция свободно реализуется на территории

республики. Вывоз за ее пределы осуществляется в порядке, устанавливаемом законодательством.

4. Арендатор имеет право строить на арендованном земельном участке (*за исключением земель сельскохозяйственного назначения*) по согласованию с арендодателем необходимые помещения производственного и непроизводственного назначения, в том числе жилье, с соблюдением общих правил застройки.
5. Выручкой от реализации продукции (работ, услуг) после внесения арендной платы, налогов и платежей по ссудам банка арендатор распоряжается самостоятельно.
6. Материально-техническое обеспечение, транспортное, ремонтное и другие виды обслуживания арендаторов в сельском хозяйстве осуществляются на основе договоров.
7. Крестьянские и другие трудовые хозяйства при осуществлении производственной деятельности могут вступать в кооперационные связи, создавать снабженческо-сбытовые, перерабатывающие, ремонтные, строительные и другие кооперативы, а также хозяйственные товарищества, объединяться в союзы.
8. Арендатор вправе открывать в учреждениях банка счет для денежных операций. Он имеет право на самостоятельный выбор банка для осуществления кредитно-расчетных операций.
9. Арендаторы на согласованных с учреждениями банков или арендодателями условиях могут получать краткосрочные и долгосрочные ссуды на развитие производства.
10. Местные Советы народных депутатов могут выделять арендаторам средства на первоначальное хозяйственное обзаведение, развитие производства, мелиорацию земель, дорожное и жилищное строительство на возвратной или безвозвратной основе.

Статья 19. Внутрихозяйственный арендный подряд

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

Внутрихозяйственный арендный подряд в отличие от аренды предусматривает лишь имущественный наем (без права выкупа).

2. Предприятие по согласованию с профсоюзным комитетом утверждает положение о внутрихозяйственном арендном подряде, внутрихозяйственные расчетные цены и тарифы на продукцию (работы, услуги), формы учета материальных и иных затрат арендными коллективами.
3. Арендные коллективы государственного и муниципального предприятия самостоятельно определяют формы и системы оплаты труда, распорядок рабочего дня, сменность работы, принимают решения 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 его согласия.

4. В договоре арендного подряда в сельском хозяйстве может предусматриваться право арендного коллектива заключать от имени предприятия с гражданами, не являющимися членами арендного коллектива, трудовые договоры на проведение определенных работ. Оплата труда таких граждан производится за счет средств, предназначенных для оплаты труда членов арендного коллектива.

Статья 20. Организация хозяйственной деятельности при арендном подряде

1. В соответствии с договором арендного подряда арендный коллектив принимает на себя обязанность произвести и передать предприятию либо по его указанию реализовать другим предприятиям или гражданам предусмотренную в договоре продукцию (работы, услуги).

Арендный коллектив вправе распоряжаться по своему усмотрению продукцией (работами, услугами), произведенной сверх объема, указанного в договоре, если иное не установлено законодательными актами или договором.

2. При арендном подряде предприятие осуществляет расчеты с бюджетом, банком и вышестоящим органом в установленном порядке по результатам деятельности предприятия в целом. Оно сохраняет за собой функции планирования основной номенклатуры и объема производства продукции (работ, услуг), а также осуществляет единую техническую политику, проводит перевооружение и реконструкцию по общим для предприятия планам, развивает социальную сферу.

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

3. Договором арендного подряда определяются размеры и порядок участия арендного коллектива в расходах и платежах предприятия, в том числе расходах на развитие производства, науки и техники и социальные нужды.
4. В договоре арендного подряда определяется ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение ими обязанностей по договору.
5. Предприятие может предоставлять арендному коллективу подразделения право заключать хозяйственные договоры от имени предприятия. Такой арендный коллектив вправе открыть счет в учреждении банка. Арендный коллектив несет ответственность по договорам, закрепленным за ним имуществом. При недостаточности имущества ответственность по обязательствам арендного коллектива несет предприятие-арендодатель.
6. Предприятие-арендодатель может на договорных началах предоставить арендным коллективам подразделений право самостоятельной реализации произведенной ими продукции (работ, услуг), использования полученных доходов на оплату труда, уплату налогов и платежей в бюджет, взносов на социальное страхование. Такие арендные коллективы могут открывать счета в учреждениях банка или финансово-расчетных центрах.
7. При внутрихозяйственной аренде арендодатель может предоставлять арендатору разного рода льготы.
8. Плата за пользование закрепленным за арендным коллективом имуществом (арендная плата) определяется в договоре арендного подряда. В случае изменения цен и других

экономических условий размер арендной платы может пересматриваться по соглашению сторон.

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

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

Статья 21. Гарантии прав арендного коллектива

1. Изъятие предприятием имущества, закрепленного за арендным коллективом в соответствии с договором арендного подряда, не допускается.
2. Досрочное изменение или расторжение договора арендного подряда допускается только по соглашению между арендным коллективом и предприятием.
3. Споры между арендным коллективом и предприятием, возникающие в связи с исполнением, расторжением и изменением договора арендного подряда, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством о труде.

***Осуществляющий полномочия
Президента Азербайджанской Республики
Председатель Верховного Совета
Азербайджанской Республики***

Я. МАМЕДОВ.

г. Баку, 30 апреля 1992 г.

№ 114

С поправками от 11 августа 1992 г. № 265, 5 ноября 1996 года № 188-ІГД, от 28 декабря 1998 года, № 600-ІGD.