Содержание

Введение

1. Продажа недвижимости: общие положения

2. Договор продажи предприятия

2.1 Понятие договора продажи предприятия

3. Заключение договора

3.1 Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

4. Исполнение обязательств

4.1 Государственная регистрация перехода права собственности

4.2 Особые случаи продажи предприятия

4.3 Иные договоры, объектом которых является предприятие

Заключение

Список источников и литературы

## Введение

Предприятием признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие может быть объектом различных сделок - купли-продажи, залога, аренды, наследования и др., как в целом, так и в части.

В настоящее время имущество многих предприятий принадлежит на праве собственности государству, но владельцами этого имущества (имущество находится в хозяйственном ведении или оперативном управлении) в соответствии со ст. ст.113-115 ГК РФ выступают созданные государством юридические лица, так называемые унитарные предприятия.

В качестве субъекта права предприятие определяется как самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица. Объект гражданского права - материальные и нематериальные блага, по поводу которых возникают гражданские правоотношения.

Как субъект права предприятие подлежит государственной регистрации в соответствии со ст.51 ГК РФ. В качестве такового оно рассматривается, например, в ст. ст.113-115 ГК РФ, согласно которым государственные, муниципальные, а также казенные предприятия отнесены к одному из видов юридических лиц.

Предприятие - это единый имущественный комплекс, включающий все виды имущества, предназначенные для осуществления деятельности, - земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на фирменное наименование, товарные знаки и знаки обслуживания и другие исключительные права. Следовательно, при совершении сделок с предприятием их предметом являются все перечисленные виды имущества.

Предприятие - это такой имущественный комплекс, который используется для осуществления только предпринимательской деятельности.

Он может являться государственной или муниципальной собственностью либо принадлежать коммерческой организации, созданной в форме хозяйственного общества или товарищества, производственного кооператива или некоммерческой организации, осуществляющей в соответствии с законом и ее уставом предпринимательскую деятельность.

Совершение сделок с предприятием не влечет прекращения производственной или иной предпринимательской деятельности, которая осуществлялась предыдущим владельцем, т.е. объектом является имущественный комплекс "на ходу".

При совершении сделок с имущественным комплексом юридического лица оно не прекращает свою деятельность в качестве субъекта гражданского права. Если юридическое лицо ликвидируется как субъект гражданского права, предприятие является уже не единым имущественным комплексом, а лишь отдельными видами имущества. Помимо этого в него не входят долги юридического лица.

По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Существенным условием договора продажи такой недвижимости является перечень указанных лиц и их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Цель курсовой работы - рассмотреть понятие договора купли-продажи предприятия и его особенности. Для этого необходимо рассмотреть следующие задачи: рассмотреть понятие договора продажи предприятия, его форму и регистрацию, а также особенности исполнения обязательств по договору продажи предприятия.

## 1. Продажа недвижимости: общие положения

В соответствии со ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Данный договор является реальным, так как законодатель устанавливает его заключение с момента передачи имущества. Однако, если стороны или закон устанавливают иное правило в части передачи имущества, такой договор может быть консенсуальным. Договор является формальным - для продажи недвижимости предусмотрена письменная форма договора, а для продажи жилых помещений - обязательная государственная регистрация договора.

Договор купли-продажи недвижимости не считается заключенным, если в нем не определены обязательные условия - предмет договора (ст.554 ГК).

*Предметом* этого договора могут быть как земельный участок, так и здание, сооружение или квартира, а также другое недвижимое имущество. Продаваемое имущество должно быть точно указано в договоре и, в частности, должно определяться его положение на земельном участке или в составе другой недвижимости.

*Сторонами* договора могут быть собственник недвижимого имущества, а если имущество находится в собственности государства, то уполномоченный государственный орган (продавец) и любой субъект гражданских отношений (покупатель).

*Существенными условиями договора* купли-продажи недвижимости является точное указание о предмете договора (характеристика недвижимости, его месторасположение и цена). Общие правила о цене в возмездных договорах, позволяющие при отсутствии прямых указаний договора взимать цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную вещь (п.3 ст.424 ГК), к рассматриваемому договору не применяются.

Передача недвижимости оформляется подписанием сторонами передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу имущества продавцом и его принятие покупателем. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом, соответственно, продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя от обязанности принять его. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не служит основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

При продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель недвижимости получает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Когда земельный участок, на котором находятся принадлежащие продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателю этой недвижимости, за продавцом остается право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Правовое регулирование продажи недвижимости регулируется как гражданским законодательством, так и иным отраслевым законодательством.

## 2. Договор продажи предприятия

## 2.1 Понятие договора продажи предприятия

Под договором продажи предприятия разумеется договор купли-продажи, в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам, а покупатель обязуется принять этот имущественный комплекс и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). (п.1 ст.454, п.1 ст.559 ГК).

Договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли-продажи. Особенность правового регулирования договора продажи предприятия состоит в том, что к отношениям, связанным с продажей предприятия, подлежат субсидиарному применению правила, регулирующие договор продажи недвижимости, и лишь при отсутствии таковых - общие положения о купле-продаже товаров (п.2 ст.549 ГК).

Данный прием законодательной техники, позволяющий избежать включения в § 8 гл.30 ГК (продажа предприятий) норм, дублирующих правила, содержащиеся в § 7 гл.30 ГК (продажа недвижимости), в юридической литературе иногда интерпретируется таким образом, что договор продажи предприятия из отдельного вида договора купли-продажи превращается в "разновидность договора продажи недвижимости"[[1]](#footnote-1).

Квалифицирующим (видообразующим) признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли-продажи, является специфика *предмета* договора, включающего в себя, как и предмет всякого договора купли-продажи, два рода объектов: во-первых, продаваемое предприятие как единый имущественный комплекс; во-вторых, действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя, а также действия последнего по его принятию и оплате[[2]](#footnote-2).

Естественно, в соотношении указанных объектов, составляющих предмет договора продажи предприятия, превалирующую роль играет объект первого рода (предприятие). Именно специфические особенности предприятия как имущественного комплекса предопределяют необходимость специальных правил, регламентирующих действия сторон по его продаже.

Предприятие представляет собой довольно специфический объект гражданских прав, что нашло свое отражение в ГК (ст.132). Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права)

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Тем не менее, законодатель, как уже отмечалось, наряду с правилами о продаже недвижимости (§ 7 гл.30) счел необходимым включить в текст ГК и нормы о продаже предприятий (ст.559-566), указав при этом, что правила о продаже недвижимости применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено нормами о договоре продажи предприятия (п.2 ст.549).

Дело в том, что продажа предприятия в целом, "на ходу" предполагает передачу покупателю не только зданий и оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца. Сложные отношения, возникающие при такой продаже, требуют специального регулирования.

Несмотря на то, что предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью, оно представляет собой совершенно *особый объект* гражданских прав. Как правильно отмечает О.М. Козырь, отношение законодателя к предприятию как к особому объекту прав проявляется, "во-первых, чисто формально - предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК, а "вводится" в статье 132, которая расположена после блока статей о недвижимости. Во-вторых, по составляющим его элементам объект этот настолько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса, но не основываясь на природе составляющих его элементов, многие из которых, такие как права требования, долги, исключительные права, к недвижимости не относятся[[3]](#footnote-3).

Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества. В-третьих, предприятие является объектом, который "выпадает" из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является.

Правовой режим предприятия как особого объекта гражданских прав просматривается не только в нормах, регулирующих договор продажи предприятия. Специальные правила установлены ГК и в отношении некоторых других видов договоров, объектом которых является предприятие как имущественный комплекс: аренды (ст.656-664); доверительного управления (пп.1, 3 ст.1013). Особые положения, регулирующие сделки с предприятием, содержатся также в федеральных законах: "О несостоятельности (банкротстве)" (ст.86); "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации" (ст.26); "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ст.69-73).

Необходимо еще раз подчеркнуть, что действующее законодательствои, прежде всего, ГК (ст.132), рассматривает предприятие как единый имущественный комплекс только как *объект* гражданских прав, а не в качестве их *субъекта.* Дело в том, что ранее российское законодательство оперировало понятием "предприятие", имея в виду именно субъекта (юридическое лицо) гражданских прав и участника имущественного оборота. Именно в таком качестве (субъекта гражданских прав) предприятие нередко становилось предметом различных сделок, включая и договор продажи предприятия.

В частности, Закон РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР"[[4]](#footnote-4) предусматривал такой способ приватизации, как продажу государственных и муниципальных предприятий по конкурсу и на аукционе.

Указ Президента РФ от 2 июня 1994 г. № 1114 "О продаже государственных предприятий-должников"[[5]](#footnote-5) (т.е. субъектов обязательств, юридических лиц) допускал продажу по конкурсу неплатежеспособных государственных предприятий.

Ситуация, когда допускается продажа субъектов гражданских прав и обязанностей, представляется парадоксальной. Ведь указанные субъекты (юридические лица) являются такими же участниками имущественного оборота, как и физические лица. С введением в действие части первой ГК (1 января 1995 г) законодательство избавилось от этого положения. Тем не менее, в юридической литературе до настоящего времени можно встретить взгляд на продажу предприятия в том числе и в качестве субъекта гражданских прав и обязанностей.

Например, Н.И. Клейн и В.В. Чубаров отмечают: "В ст.132 ГК, исходя из ее названия, дано определение предприятия как объекта гражданских прав. Однако упоминание в определении прав требования, долгов и ряда исключительных прав предприятия дает основание полагать, что в ст.132 ГК, по существу, содержится определение предприятия как субъекта гражданских прав. Такой вывод основан на том, что и права требования и долги, и исключительные права могут принадлежать только субъекту права. Особенность российского законодательства заключается в том, что в ряде случаев предприятия могут быть проданы как объекты гражданского права, оставаясь при этом субъектом права. Это объясняется существованием в нем понятий государственных или муниципальных унитарных предприятиях. Когда законодатель упоминает в составе имущества предприятия как единого имущественного комплекса права требования и долги, он имеет в виду, конечно же, права требования и долги по обязательствам собственника предприятия, связанным с деятельностью этого имущественного комплекса. Само по себе предприятие, не будучи юридическим лицом, в принципе не может иметь никаких прав и обязанностей. Во-вторых, необходимо видеть различие между понятиями "предприятие" (как имущественный комплекс, объект гражданских прав) и "государственное или муниципальное унитарное предприятие" (как организационно-правовая форма коммерческой организации, субъект гражданских прав и обязанностей). Во втором случае слово "предприятие" - лишь один из элементов наименования соответствующей организационно-правовой формы юридических лиц.

Итак, объектом договора продажи предприятия является предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. В этом смысле необходимо выделить две категории прав продавца (собственника предприятия), в отношении которых в ГК предусмотрены два противоположных правила (пп.2, 3 ст.559).

К первой категории относятся права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права на использование таких средств индивидуализации. Если иное не будет предусмотрено договором продажи предприятия, эти права переходят к покупателю.

Вторую категорию составляют права, полученные продавцом на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Указанные права не подлежат передаче покупателю. Исключение могут составить лишь случаи, предусмотренные законом или иными правовыми актами. Причем за неисполнение переданных покупателю в составе предприятия обязательств, имевшее место по причине отсутствия у покупателя разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность)

В договоре продажи предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость продаваемого предприятия, которые определяются на основе полной инвентаризации предприятия.

## 3. Заключение договора

## 3.1 Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

Договор продажи предприятия считается заключенным после достижения сторонами в надлежащей форме соглашения по всем существенным условиям договора и его государственной регистрации.

Существенная особенность порядка заключения договора продажи предприятия по сравнению с порядком заключения договора продажи недвижимости состоит в том, что ГК обязывает стороны совершить определенные действия, являющиеся необходимыми и обязательными для последующего заключения договора продажи предприятия. В частности, ГК содержит правила, в соответствии с которыми удостоверяется состав продаваемого предприятия (п.2 ст.561). Стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмотреть: акт инвентаризации; бухгалтерский баланс; заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия; перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Названные документы служат обязательным приложением к договору продажи предприятия, который заключается в *письменной* форме путем составления *одного документа, подписанного сторонами.* Отсутствие какого-либо из названных документов расценивается как несоблюдение формы договора продажи предприятия, что влечет его недействительность (п.2 ст.560 ГК).

В § 8 гл.30 ГК отсутствуют какие-либо специальные правила относительно цены продаваемого предприятия, хотя, конечно же, условие о *цене* предприятия является существенным условием договора продажи предприятия. В данном случае подлежат применению нормы, содержащиеся в ст.555 ГК (о цене в договоре продажи недвижимости).

Исходя из этих норм, можно сделать вывод о том, что для признания договора продажи предприятия заключенным требуется, чтобы в договоре имелось согласованное сторонами в письменной форме условие о цене предприятия, которая учитывала бы стоимость всех видов имущества, входящего в состав имущественного комплекса, в том числе зданий, сооружений и других объектов недвижимости, находящихся на земельных участках, включая цену передаваемых с указанными объектами земельных участков или прав на них.

При определении цены предприятия должны приниматься во внимание также права требования и долги продавца по обязательствам, связанным с соответствующим имущественным комплексом, и права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ, услуг.

Договор продажи предприятия считается заключенным с *момента государственной регистрации.*

Характерная особенность договора продажи предприятия, выделяющая его в самостоятельный вид договора купли-продажи и отличающая его от договора продажи недвижимости, заключается в том, что продажа предприятия во всех случаях сопровождается, с одной стороны, уступкой прав требований продавца покупателю, а с другой - переводом на него долгов, что, как известно, требует согласия кредиторов. Поэтому в ГК предусмотрены положения, определяющие особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка (ст.562).

Обязанностью сторон по договору продажи предприятия является письменное уведомление кредиторов по обязательствам, включенным в состав предприятия, до момента передачи покупателю этого предприятия. Объем прав кредиторов и последствия реализации ими своих прав для сторон поставлены в прямую зависимость от исполнения продавцом и покупателем обязанности по уведомлению кредиторов о продаже предприятия.

Кредиторам, как получившим уведомление о продаже предприятия, но не давшим согласие на перевод долга, так и не получившим такого уведомления, предоставлено право потребовать: прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмещения продавцом причиненных этим убытков; признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части. Разница состоит в том, что кредитор, получивший уведомление, может воспользоваться своими правами в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия, а кредитор, не получивший такого уведомления, - в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия покупателю.

Кроме того, по долгам, включенным в состав данного предприятия, которые были переданы покупателю без согласия кредиторов на перевод этих прав, продавец и покупатель после передачи предприятия последнему несут солидарную ответственность.

## 4. Исполнение обязательств

## 4.1 Государственная регистрация перехода права собственности

Исполнение обязательств по договору продажи предприятия требует от продавца совершения определенных действий, не свойственных иным договорным обязательствам. В частности, если иное не будет предусмотрено договором, продавец за свой счет должен подготовить предприятие к передаче покупателю, составить и представить на подписание покупателю *передаточный акт.* В передаточном акте в обязательном порядке должны найти отражение сведения об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, данные о составе предприятия, о недостатках, выявленных в переданном имуществе, перечень утраченного продавцом имущества.

День подписания продавцом и покупателем передаточного акта признается моментом передачи покупателю предприятия и перехода на него риска случайной гибели или случайного повреждения имущества предприятия.

Вместе с тем момент передачи предприятия покупателю не совпадает с *моментом перехода права собственности* на это предприятие, который определяется *датой государственной регистрации* права собственности. Однако, не являясь собственником переданного предприятия (до регистрации), покупатель получает право распоряжаться имуществом предприятия в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых приобреталось предприятие. И, соответственно, продавец, сохраняющий право собственности на переданное предприятие до момента государственной регистрации, лишается такого права (ст.564).

Как отмечалось, помимо договора продажи предприятия государственной регистрации, которая осуществляется после исполнения продавцом обязательств по договору продажи предприятия, подлежит также *переход права собственности* к покупателю.

Обращает на себя внимание, что, хотя в состав предприятия могут входить многие объекты недвижимости, передаваемые покупателю, требуется лишь один акт государственной регистрации права собственности покупателя на предприятие в целом.

В п.2 ст.22 Закона о государственной регистрации содержится специальное правило, относящееся к порядку государственной регистрации прав на предприятие, которое отражает специфику указанного объекта, а именно: наличие в составе предприятия как имущественного комплекса целого ряда отдельных объектов недвижимости; переход прав на предприятие влечет соответственно и изменение субъекта в отношении прав на все объекты недвижимости, входящие в состав имущественного комплекса.

Учитывая данные обстоятельства, законодатель определил, что собственно государственной регистрации подлежат соответствующая сделка и переход прав, объектом которых является само предприятие, а не многочисленные сделки, связанные с отдельными объектами недвижимости, входящими в состав этого предприятия. Поэтому местом регистрации является не место нахождения указанных отдельных объектов недвижимости, а место регистрации предприятия как юридического лица. Таким образом, право на предприятие (переход права) подлежит государственной регистрации по месту нахождения юридического лица - правообладателя. Что же касается отдельных объектов недвижимости, входящих в состав этого предприятия, то в отношении них осуществляется не государственная регистрация, а внесение записей в Единый государственный реестр о новом собственнике (владельце) предприятия, а следовательно, и субъекте права на соответствующие объекты недвижимости. Основанием для внесения таких записей применительно к каждому из входящих в состав предприятия объектов недвижимости по месту их нахождения является государственная регистрация предприятия в целом как имущественного комплекса[[6]](#footnote-6).

Правила внесения записей о сделках, объектом которых является предприятие как имущественный комплекс, и прав на указанные объекты определяются Министерством юстиции РФ.

В случаях, когда в качестве объекта имущественных прав или сделок выступают земельные участки и иные отдельные объекты недвижимости, входящие в состав предприятия, а не само предприятие как имущественный комплекс, соответствующие права и сделки подлежат государственной регистрации в общем порядке по месту нахождения недвижимого имущества.

Неисполнение либо ненадлежащее исполнение сторонами обязательств, вытекающих из договора продажи предприятия, влечет негативные *последствия* для нарушителя, предусмотренные общими положениями о договоре купли-продажи, если иное не вытекает из договора продажи предприятия или не предусмотрено специальными правилами о последствиях нарушения договора продажи предприятия (ст.565 ГК).

Отдельные специальные правила предусмотрены ГК в отношении последствий такого нарушения договора продажи предприятия, как передача и принятие предприятия с недостатками.

Во-первых, если недостатки предприятия, либо утрата его имущества выявлены уже при передаче предприятия покупателю и сведения об этом указаны в передаточном акте, покупатель имеет право требовать от продавца соответствующего уменьшения покупной цены предприятия. Договором продажи предприятия могут быть предусмотрены правомочия покупателя по предъявлению к продавцу иных требований, однако в этом случае покупатель будет лишен возможности реализовать свое право на уменьшение покупной цены предприятия.

Во-вторых, покупатель наделяется правом требовать уменьшения покупной цены также в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте. Правда, если продавец докажет, что покупатель во время заключения договора и передачи предприятия знал о наличии таких долгов (обязательств) в составе имущества предприятия, покупатель лишается права требовать уменьшения цены предприятия, предусмотренной договором.

В-третьих, в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или об отсутствии отдельных видов имущества продавец может незамедлительно заменить имущество ненадлежащего качества или представить покупателю недостающее имущество и тем самым избавиться от возможных неблагоприятных последствий нарушения договора продажи предприятия.

Названные правила о последствиях нарушения договора продажи предприятия носят специальный характер и не подлежат расширительному толкованию, что нашло подтверждение и в арбитражно-судебной практике.

Так, товарищество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с иском к комитету по управлению имуществом о внесении изменений в договор купли-продажи. Истец просил включить в договор пункт о том, что покупатель становится правопреемником прав и обязательств приобретаемого предприятия в соответствии с условиями конкурса. В обоснование исковых требований истец указал, что комитет по управлению имуществом объявил в условиях конкурса, опубликованных в печати, что продаваемое предприятие - магазин "Овощи" - имеет кредиторскую задолженность в размере 10 млн руб. Однако после оформления договора купли-продажи выяснилось, что фактическая кредиторская задолженность предприятия составляет 40 млн руб.

Решением арбитражного суда в иске отказано. Апелляционная и кассационная инстанции не нашли оснований для изменения принятого решения. Отказывая в иске, суд правомерно сослался на следующие обстоятельства. В соответствии с п.1 ст.559 ГК по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст.132 ГК), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. В п.2 ст.132 ГК указано, что в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, права требования, долги, а также права на обозначения и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Внесение в договор условия, которое ограничивало бы правопреемство покупателя по обязательствам приобретенного предприятия объемом кредиторской задолженности, указанным в печатном сообщении об условиях конкурса по продаже магазина, не основано на приведенных выше положениях Кодекса.

В то же время покупатель в силу п.3 ст.565 ГК вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия.

*Такие требования истцом не заявлялись и не были предметом судебного разбирательства[[7]](#footnote-7).*

Учитывая специфику договора продажи предприятия и его особое социально-экономическое значение, законодатель существенным образом ограничил права сторон по изменению или расторжению договора и применению последствий недействительности сделки.

Например, право покупателя требовать в судебном порядке изменения или расторжения договора продажи предприятия ограничено только теми случаями, когда переданное ему предприятие имеет такие недостатки, за которые продавец несет ответственность и которые делают предприятие не пригодным для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством или договором, либо эти недостатки носят неустранимый характер (п.5 ст.565 ГК)

Кроме того, те положения ГК об изменении или расторжении договора, а также о последствиях недействительности сделок, в соответствии с которыми предусмотрен возврат или взыскание в натуре переданного (полученного) по договору, могут применяться к договору продажи предприятия при условии, что такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

## 4.2 Особые случаи продажи предприятия

Существенными особенностями отличается правовое регулирование отношений, связанных с продажей предприятий, при приватизации государственного или муниципального имущества, а также при несостоятельности (банкротстве) должника. В обоих случаях нормы, содержащиеся в специальном законодательстве, имеют приоритет по сравнению с положениями ГК, регулирующими договор продажи предприятия. Такая иерархия правовых норм установлена самим Кодексом. В соответствии со ст.217 ГК при приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные ГК положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законом о приватизации не предусмотрено иное. Согласно п.3 ст.65 ГК основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юридического лица устанавливаются законом о несостоятельности (банкротстве).

Предприятие как имущественный комплекс является объектом продажи при применении такого способа *приватизации, как выкуп арендованного государственного или муниципального имущества.* Речьидет о договорах аренды имущественных комплексов государственных и муниципальных предприятий, которые заключены с созданными трудовыми коллективами этих предприятий организациями арендаторов до введения в действие Закона РСФСР "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР" (17 июля 1991 г). Выкуп арендованных имущественных комплексов допускается в случае, если организации арендаторов были преобразованы в хозяйственные общества или товарищества и в договоре аренды содержатся условия о размере выкупа, сроках и порядке его внесения. Порядок определения стоимости выкупаемого арендаторами государственного имущества определяется Программой приватизации Российской Федерации и программами приватизации субъектов Российской Федерации (ст.26 Федерального закона "О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации").

Значительными особенностями отличается продажа предприятия (бизнеса) организации-должника при применении к ней процедур *несостоятельности (банкротства).*

Продажа принадлежащего должнику предприятия как имущественного комплекса допускается при применении к должнику таких процедур банкротства, как внешнее управление, конкурсное производство, мировое соглашение.

В ходе внешнего управления продажа предприятия (бизнеса) должника возможна, если это предусмотрено планом внешнего управления, который должен быть утвержден собранием кредиторов (ст.83, 85 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

В отличие от договора продажи предприятия (§ 8 гл.30 ГК), при продаже предприятия (бизнеса) должника Законом "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрено, что денежные обязательства и обязательные платежи должника на дату принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом не включаются в состав предприятия, т.е. предприятие продается без долгов, связанных с этим имущественным комплексом, которые образовались до возбуждения дела о банкротстве в арбитражном суде.

Продажа предприятия (бизнеса) должника производится путем проведения открытых торгов. Внешний управляющий выступает в качестве организатора таких торгов либо привлекает в этих целях специализированную организацию. Однако планом внешнего управления может быть предусмотрено, что предприятие продается внешним управляющим по отдельному договору продажи, заключаемому с конкретным покупателем.

Внешний управляющий обязан опубликовать объявление о продаже предприятия на открытых торгах в официальном издании государственного органа по делам о банкротстве и финансовому оздоровлению (в настоящее время - Федеральная служба по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению). Если в указанные в объявлении сроки будет получена заявка на приобретение предприятия лишь от одного участника, торги не проводятся.

В этом случае должны быть организованы повторные торги, однако при наличии согласия собрания (комитета) кредиторов предприятие может быть продано по отдельному договору конкретному покупателю.

При проведении торгов в форме аукциона победитель торгов и их организатор в день проведения аукциона подписывают протокол, имеющий силу договора. Если торги организованы и проведены в форме конкурса (это допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", например при продаже имущественного комплекса градообразующей или сельскохозяйственной организации), договор купли-продажи подписывается победителем конкурса и организатором торгов (на основании протокола, подписываемого указанными лицами в день проведения конкурса) в срок не позднее двадцати дней с даты проведения конкурса.

В отличие от покупателя по договору продажи предприятия, регулируемому ГК, покупатель предприятия должника в отношениях, связанных с несостоятельностью (банкротством), в тех случаях, когда основной вид деятельности осуществляется только на основании разрешения (лицензии), вместе с предприятием приобретает преимущественное право на получение соответствующего разрешения.

## 4.3 Иные договоры, объектом которых является предприятие

Помимо договора продажи предприятия, ГК предусмотрены и иные договоры, имеющие в качестве своего объекта предприятие как единый имущественный комплекс: договоры аренды, доверительного управления, ипотеки. Главное отличие указанных договоров от договора продажи предприятия состоит в том, что их исполнение не предполагает передачу предприятия в собственность контрагента.

Вместе с тем, совпадающий объект всех указанных договоров (предприятие как единый имущественный комплекс) делает возможным во многом схожее правовое регулирование и даже позволяет регламентировать некоторые правоотношения, возникающие из различных договоров, с помощью отдельных норм о договоре купли-продажи предприятия. В этом можно убедиться, ознакомившись с кратким анализом основных положений ГК о названных видах договоров[[8]](#footnote-8).

По *договору аренды предприятия* в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, здания, сооружения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, зданиями, сооружениями и оборудованием, иные имущественные права арендодателя, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие деятельность предприятия, и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию (п.1 ст.656 ГК).

Договор аренды, также как и договор продажи предприятия, должен быть заключен в письменной *форме* путем составления *одного докуменma,* подписанного сторонами. Договор, заключенный с нарушением этих требований, является недействительным и не подлежит регистрации. Договор аренды предприятия вступает в силу с момента его *государственной регистрации (*ст.658 ГК).

По *договору доверительного управления* предприятием как имущественным комплексом учредитель (собственник предприятия) передает доверительному управляющему предприятие в доверительное управление, а последний обязуется осуществлять управление предприятием в интересах учредителя или указанного им лица (выгодоприобретателя). При этом право собственности на предприятие сохраняется за учредителем (п.1 ст.1012, п.1 ст.1013 ГК).

При решении вопроса о *государственной регистрации* договора доверительного управления предприятием учитываются ограничения, установленные ГК в отношении объектов доверительного управления и субъектного состава договора. Не могут быть объектами доверительного управления имущественные комплексы, закрепленные за государственными или муниципальными унитарными предприятиями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (казенные предприятия) (ст.1013 ГК).

Учредитель доверительного управления должен быть собственником предприятия, за исключением учреждения доверительного управления на основании закона (ст.1014ГК),3

В качестве доверительного управляющего могут выступать только индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия. Это требование не распространяется на случаи, когда доверительное управление осуществляется по основаниям, предусмотренным законом. Установлен также запрет на передачу имущества в доверительное управление государственным органам и органам местного самоуправления (ст.1015 ГК).

Договор доверительного управления предприятием, как и всякий гражданско-правовой договор, считается заключенным с момента достижения сторонами соглашения по всем его *существенным условиям (*ст.432 ГК). Непосредственно в ГК имеется указание на следующие существенные условия договора доверительного управления: состав имущества, передаваемого в доверительное управление; наименование юридического лица или имя гражданина, являющихся учредителем управления и/или выгодоприобретателем; размер и форма вознаграждения управляющему, если выплата вознаграждения предусмотрена договором; срок действия договора (п.1 ст.1016 ГК).

К *форме договора* доверительного управления предприятием применяются правила, предусмотренные в отношении *договора продажи предприятия (*ст.560 ГК))

Передача предприятия в *ипотеку* допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Если иное не будет предусмотрено договором ипотеки, в состав заложенного комплекса входят материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

Вместе с тем на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества (ст.69, 70 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)")

Состав передаваемого в ипотеку имущественного комплекса и оценка его стоимости должны определяться на основе его полной инвентаризации. Обязательными приложениями к договору об ипотеке являются акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию. При несоблюдении этого требования договор ипотеки является недействительным.

Ипотекой предприятия может быть обеспечено только денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. Однако то обстоятельство, что ипотекой предприятия обеспечивается обязательство с менее продолжительным сроком исполнения, не может служить основанием к отказу в государственной регистрации договора ипотеки. В этом случае право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному обязательству возникает у залогодержателя по истечении года с момента заключения договора об ипотеке (ст.71 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

При ипотеке предприятия взыскание на заложенное имущество может быть обращено исключительно по решению суда. Право собственности на предприятие переходит к покупателю, который приобретает предмет ипотеки на публичных торгах, с момента государственной регистрации права собственности.

## Заключение

Разновидностью договора продажи недвижимости является *договор продажи предприятия.* По данному договору *продавец обязуется* передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст.132 ГК), кроме прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Наряду с особенностями, присущими форме продажи любой недвижимости, при продаже предприятия необходимо документально удостоверить его состав и стоимость и до подписания договора составить и сообща рассмотреть: а) акт инвентаризации; б) бухгалтерский баланс; в) заключение независимого аудитора; г) перечень всех долгов предприятия. Любая из сторон должна письменно уведомить о продаже всех кредиторов по обязательствам предприятия.

По долгам предприятия, переведенным на покупателя без согласия кредитора, продавец и покупатель после передачи предприятия несут солидарную ответственность.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания сторонами передаточного акта, а право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права. Регистрация права производится после передачи предприятия.

По общему правилу при продаже предприятия к покупателю переходят права на фирменное именование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации.

## Список источников и литературы

1. Гражданский Кодекс РФ от 30 ноября 1994 г. // СПС Гарант.
2. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"
3. ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"
4. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. М., 1996.
5. Брагинский М.И. Договорное право. М., ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
6. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 2005.
7. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций. С.153.
8. Зенина Е.М. Договор дарения. М., 2006.
9. Калачева Г.А. Операции с недвижимостью. М., 2002.
10. Козырь О.М. Недвижимость: права и сделки. М., 2004.
11. Левшина Т.Л. Основы законодательства о защите прав потребителей. М., 2004.
12. Розенберг М.Г. Контракт международной купли-продажи товаров. Современная практика заключения. Разрешение споров. М., 2006.
13. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью - правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М, 2001.
14. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью, или Как правильно и безопасно решить жилищные проблемы. М., 2007.

1. Гражданское право России. Часть вторая: Обязательственное право: Курс лекций. М., 2004.С. 153. [↑](#footnote-ref-1)
2. Там же. С. 151. [↑](#footnote-ref-2)
3. Козырь О. М. Недвижимость: права и сделки. М., 2004. С. 280-281. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. №27. Ст. 927. [↑](#footnote-ref-4)
5. 5СЗРФ. 1994. №6. Ст. 592. [↑](#footnote-ref-5)
6. Брагинский М. И. Договорное право. М., ЮНИТИ-ДАНА, 2004. [↑](#footnote-ref-6)
7. Вестник ВАС РФ. 1998. № 1. С. 83 [↑](#footnote-ref-7)
8. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдель­ные виды. М., 2005. [↑](#footnote-ref-8)