Содержание

Введение

1. Понятие и предмет договора продажи предприятия

1.1 Преддоговорные отношения сторон договора продажи предприятия

2. Заключение договора продажи предприятия

2.1 Форма и существенные условия договора продажи предприятия. Государственная регистрация договора

2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия

2.3 Изменение, расторжение и признание недействительным договора купли-продажи предприятия

Заключение

Список литературы

# Введение

Сделки с предприятием предполагают не только передачу приобретателю зданий, сооружений, оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца, а также не связанных с таким производством прав (права требования, возникшие из правоотношений, не связанных с производством продукта). По составляющим его элементам этот объект настолько неоднозначен, 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 его элементов, многие из которых, такие, как права требования и долги, исключительные права, к недвижимости не относятся.

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

В связи с тем, что предприятие де-факто изменчиво, связано более с субъектом-правообладателем, а не с земельным участком или другим недвижимым объектом, можно говорить о его общих чертах с бизнесом. Возможно, именно поэтому в правовой доктрине предлагается исключить положения законодательства, которые рассматривают предприятие как недвижимость.

Такая позиция подкрепляется также тем, что сформировавшийся в законодательстве, судебно-арбитражной практике и гражданско-правовой доктрине взгляд на предприятие как на некий неделимый объект недвижимости существенно затрудняет совершение сделок предприятием и не соответствует потребностям экономического оборота.

Действительно, представить себе бизнес как недвижимое имущество просто невозможно, т.к. такое имущество может служить лишь средством для его ведения.

Споры в отсутствие единого взгляда на то, чем же является предприятие, подытожил Г.Ф. Шершеневич: "Идея самостоятельности торгового предприятия успела выразиться в русском законодательстве, и поэтому, если устарелому русскому законодательству не чужда идея самостоятельности торгового предприятия, тем более должна была она выразиться в нашей судебной практике. Переход предприятия из рук в руки, как особой имущественной массы, без приостановки его деятельности, "на ходу" составляет обычное явление. Однако ввиду молчания закона и практика не решается допустить передачу пассива без согласия кредиторов с освобождением прежнего хозяина от ответственности по обязательствам предприятия. Не решается она также оставить из имущества предприятия особую массу для преимущественного удовлетворения его кредиторов"[[1]](#footnote-1).

Учитывая выше изложенное, следует сказать, что это и определяет актуальность темы исследования. Целью данной работы является раскрыть специфику договора купли-продажи предприятия. Для достижения этой цели необходимо решить такие задачи, как:

1. Раскрыть понятие и предмет договора купли-продажи;

2. Изучить и проанализировать каким образом происходит заключение договора купли-продажи предприятия, его существенные условия, права и обязанности сторон;

3. Определить как происходит изменение и расторжение данного договора.

При написании работы использовались научные труды А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, Е.А. Суханова и других.

# 1. Понятие и предмет договора продажи предприятия

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет договор продажи предприятия как разновидность договора купли-продажи.

В соответствии с п.1 ст.559 ГК РФ 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.

Нормы, регламентирующие порядок заключения и исполнения договора продажи предприятия, выделены в гл.30 ГК РФ в отдельный параграф наряду с общими положениями о купле-продаже, розничной купле-продаже, поставке, поставке для государственных нужд, энергоснабжении, контрактации и продаже недвижимости.

Можно согласиться с мнением В.В. Витрянского, считающего, что договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли-продажи, а отсылка к нормам, регулирующим договор купли-продажи недвижимости, никак не может служить основанием для вывода о том, что договор продажи предприятия является разновидностью договора купли-продажи недвижимости[[2]](#footnote-2).

Аргументируя данную точку зрения, В.В. Витрянский говорит о том, что "квалифицирующим признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли-продажи, является специфика предмета договора, включающего в себя. 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.

Представляется, что высказанная уважаемым автором позиция может быть принята только частично.

Действительно, предприятие как объект договора продажи предприятия является недвижимостью особого рода. Однако действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя и действия покупателя по оплате и принятию предприятия в принципе ничем не отличаются от аналогичных действий покупателя и продавца объектов недвижимости. Составление и подписание передаточного акта, подтверждающего факт исполнения продавцом обязанности по договору купли-продажи, являются обязательным элементом отношений сторон по договору купли-продажи недвижимости (ст.556 ГК).

Особенности договора продажи предприятия, позволяющие выделить его в договор купли-продажи отдельного вида, заключаются:

1) в особенностях правового регулирования преддоговорных отношений сторон и порядка заключения договора (обязательное проведение инвентаризации, аудиторской оценки и составление бухгалтерского баланса, государственная регистрация договора купли-продажи предприятия);

2) в особенностях правового регулирования отношений сторон, возникающих после исполнения основных обязанностей сторон по договору (специальный порядок предъявления требований по качеству предприятия, расторжения и признания недействительным договора купли-продажи предприятия).

Вышеуказанные особенности отсутствуют в договоре купли-продажи недвижимости, так как они обусловлены спецификой предприятия как объекта договора продажи предприятия.

При определении предмета договора продажи предприятия необходимо подробнее рассмотреть вопрос о том, какие именно имущественные комплексы могут отчуждаться по договору продажи предприятия.

В соответствии со ст.132 ГК РФ предприятием в качестве объекта прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса 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 (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Говоря о характеристиках предприятия как особого объекта прав, О.М. Козырь отмечает, что предприятие признано недвижимостью условно, что проявляется в том, что по составляющим его элементам этот объект 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 к недвижимости не относятся. Предприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является[[3]](#footnote-3).

Дополняя характеристики предприятия, указанные О.М. Козырь, можно также отметить такую особенность предприятия, как отсутствие его в качестве определенного объекта гражданских прав в какой-либо иной момент, кроме момента продажи предприятия (или совершения иной сделки). Очевидно, что все элементы, входящие в состав конкретного предприятия, в совокупности характеризуют предприятие как объект гражданских прав только в момент заключения соответствующего договора. Сразу же после заключения договора купли-продажи в составе предприятия будут происходить изменения (погашаться и возникать долги и права требования, использоваться сырье, реализовываться продукция и т.д.), в результате которых невозможно говорить о тождестве продаваемого предприятия и того предприятия, которое будет существовать уже через месяц после заключения договора купли-продажи.

Статья 132 ГК РФ говорит о предприятии как об имущественном комплексе, что отнюдь не означает тождественность данных понятий. В ст.340 ГК РФ говорится об ипотеке предприятия и иного имущественного комплекса, в ст.1013 ГК РФ сказано, что объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы.

С.А. Степанов, подчеркивающий невозможность отождествления предприятия в том виде, в котором его определение содержится в ст.132 ГК РФ, и имущественного комплекса, считает, что действующее законодательство "распространяет на имущественный комплекс режим недвижимости (ст.132 ГК РФ)" и тем самым упускает возможность создания иной юридической конструкции имущественного комплекса, в которой имущественный комплекс недвижимостью не является[[4]](#footnote-4).

Традиционно продажа предприятия рассматривается учеными как продажа бизнеса, которая предполагает передачу покупателю в совокупности материальных объектов (недвижимых и движимых вещей) и нематериальных объектов (исключительных прав, прав требования и долгов).

Вместе с тем очевидно, что в современном хозяйственном обороте бизнес, то есть организованное предпринимательское дело, может не иметь в своей основе не только недвижимости, но и вообще материального элемента.

Нередки ситуации, когда предприниматель арендует у государства на длительный срок земельный участок со зданиями, осуществляет их капитальный ремонт, закупает оборудование и на этой материальной основе начинает выпуск продукции под собственным коммерческим обозначением и собственными товарными знаками. Таким образом, организованный бизнес вполне может считаться имущественным комплексом, но не предприятием, так как ст.132 ГК РФ исходит из того, что "основным предпринимательским звеном" любого предприятия является недвижимость, в силу чего все предприятие в целом как объект права рассматривается как недвижимость. При отсутствии в составе предприятия недвижимости, принадлежащей владельцу бизнеса на праве собственности, будут отсутствовать основания регистрировать право собственности на предприятие, равно как и договор купли-продажи предприятия, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, предметом договора купли-продажи предприятия являются сложные объекты - имущественные комплексы, которые имеют в своем составе недвижимость. Иные имущественные комплексы не отвечают признакам предприятия и, соответственно, не могут отчуждаться по договору купли-продажи предприятия.

Распространение ст.132 ГК РФ и, соответственно, всех иных норм ГК РФ, посвященных обороту предприятий, только на те имущественные комплексы, в составе которых имеется недвижимость, вовсе не препятствует нормальному хозяйственному обороту. Предприятие как имущественный комплекс, как недвижимость особого рода продается в основном только в ходе приватизации государственного имущества. Для передачи частного бизнеса основной формой договора стал договор купли-продажи акций (долей) хозяйственного общества, владеющего соответствующим бизнесом (предприятием). Это объясняется не только простотой заключения и исполнения договора купли-продажи акций (долей) по сравнению с договором купли-продажи предприятия, но и отсутствием дополнительной налоговой нагрузки, которая существенна при продаже предприятия.

Говоря о предмете договора продажи предприятия, нельзя оставить без внимания вопрос о том, может ли быть продана часть предприятия. С одной стороны, в ст.132 ГК РФ указано, что предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. С другой стороны, в ст.559 ГК РФ говорится, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.

Ученые в вопросе о возможности продажи части предприятия заняли неоднозначную позицию. В частности, В.С. Ем говорит о том, что предприятие - юридически неделимая совокупность имущества, при продаже имущества предприятия по частям невозможно частично передать большинство нематериальных активов[[5]](#footnote-5). С.А. Степанов признает возможность продажи части предприятия, если при этом соблюдаются следующие условия:

1) часть имущественного комплекса должна быть обособлена от иного имущества без потерь свойства всего предприятия;

2) часть имущественного комплекса в качестве элементов должна включать свойственные только ей права и обязанности;

3) часть предприятия должна иметь собственное счетоводство, учет;

4) часть предприятия сама по себе, а не в дополнение к основному производству должна представлять предпринимательский интерес;

5) часть предприятия заряжена на самовоспроизводство, на борьбу за место на рынке, обеспечена людским субстратом[[6]](#footnote-6).

Нетрудно заметить, что в том случае, если часть предприятия будет отвечать всем условиям, перечисленным С.А. Степановым, то это будет самостоятельное предприятие, которое принадлежит собственнику наряду с другим предприятием. Так как предприятие является объектом права, то вполне возможно, что один субъект имеет в собственности несколько предприятий и продажа одного из них будет являться продажей предприятия, а не части предприятия.

Таким образом, продажа части предприятия будет являться либо продажей самостоятельного предприятия, либо продажей отдельных видов имущества по общим правилам, предусмотренным для отчуждения соответствующих вещей или имущественных прав.

# 1.1 Преддоговорные отношения сторон договора продажи предприятия

Особенности объекта в договоре продажи предприятия обусловили специфику преддоговорных отношений сторон.

Статья 561 ГК РФ предусматривает, что до заключения договора продажи предприятия стороны обязаны совершить следующие действия:

1) провести полную инвентаризацию предприятия, составить и рассмотреть акт инвентаризации;

2) получить и рассмотреть заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;

3) составить и рассмотреть бухгалтерский баланс предприятия;

4) составить перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований и рассмотреть данный перечень.

Все документы, полученные в результате совершения вышеуказанных действий, должны прилагаться к договору купли-продажи предприятия (ст.560 ГК РФ). Надлежащее выполнение сторонами (и прежде всего продавцом) преддоговорных обязанностей является непосредственным условием признания договора продажи предприятия заключенным.

Основным нормативным документом, регламентирующим проведение инвентаризации, являются Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина России от 13 июня 1995 г. № 49. Проводимая инвентаризация должна быть сплошной, т.е. охватывать все виды имущества и обязательств продаваемого предприятия независимо от того, будет ли соответствующее имущество (обязательство) переходить к покупателю в составе предприятия. Вместе с тем следует иметь в виду, что если стороны намереваются исключить какое-либо имущество или обязательства, указанные в акте инвентаризации, из состава предприятия, они должны сделать специальную оговорку в договоре продажи предприятия, так как в противном случае все имущество, права и обязанности, указанные в акте инвентаризации, в силу п.2 ст.561 ГК РФ будут подлежать передаче покупателю.

Заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия нельзя путать с актом оценки предприятия, проводимой независимым оценщиком. Определение состава и стоимости предприятий как имущественных комплексов является сопутствующей аудиту услугой, которая осуществляется имеющей лицензию аудиторской организацией или индивидуальным аудитором (п.6 ст.1 Федерального закона от 7 августа 2001 года №119-ФЗ "Об аудиторской деятельности"). Оценка предприятия независимым оценщиком осуществляется по правилам, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", и не является обязательной в соответствии с требованиями ГК РФ. Однако в том случае, если продается предприятие, собственником которого является Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, проведение оценки предприятия обязательно в соответствии с требованиями ст.8 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Составление бухгалтерского баланса предприятия может на практике встретить существенные затруднения в связи со следующим.

Федеральный закон от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ "О бухгалтерском учете" устанавливает, что бухгалтерский баланс является документом бухгалтерской отчетности организации или индивидуального предпринимателя. Самостоятельный бухгалтерский баланс могут иметь также обособленные структурные подразделения организаций.

Таким образом, составление бухгалтерского баланса продаваемого предприятия возможно только в том случае, если продавец предприятия осуществляет предпринимательскую деятельность только на данном предприятии либо предприятие является филиалом организации-продавца. Если же продавец имеет несколько предприятий в одной местности, то составление бухгалтерского баланса отдельно по каждому предприятию невозможно с точки зрения действующего законодательства о бухгалтерском учете. Соответственно, выполнение требований ст.561 ГК в последнем случае будет невозможно, а значит, заключение договора продажи предприятия также невозможно.

Составление перечня долгов преследует своей целью разделение долгов, относящихся к деятельности предприятия, и долгов, не связанных с деятельностью предприятия, которые будут исключены из состава предприятия.

Столь обширные преддоговорные обязанности сторон необходимы для того, чтобы, с одной стороны, максимально обеспечить интересы покупателя, который должен иметь полное представление о предмете договора, а с другой - обеспечить интересы продавца и третьих лиц, которые пострадают в случае признания договора незаключенным по причине несогласования предмета договора или недействительным по причине заблуждения покупателя относительно предмета договора.

# 2. Заключение договора продажи предприятия

Любой договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п.1 ст.432 ГКРФ). Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п.3 ст.433 ГК РФ).

# 2.1 Форма и существенные условия договора продажи предприятия. Государственная регистрация договора

В соответствии со ст.560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434), с обязательным приложением к нему документов, указанных в п.2 ст.561 ГК РФ, т.е. акта инвентаризации, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, бухгалтерского баланса предприятия, перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Следует отметить, что все приложения к договору являются его неотъемлемой частью, если иное специально не предусмотрено договором.

Несоблюдение требований к форме договора продажи предприятия влечет за собой специальные последствия: договор признается недействительным.

Существенными условиями договора купли-продажи предприятия являются предмет договора и его цена.

Как уже было сказано, предметом договора продажи предприятия являются только такие имущественные комплексы, которые имеют в своем составе недвижимость.

Помимо недвижимости в состав предприятия входят:

1) движимые вещи;

2) имущественные права (исключительные права и обязательственные права требования);

3) долги.

Для того чтобы вышеуказанные элементы в совокупности образовали предприятие, необходимо, чтобы все они были объединены возможностью их комплексного использования для осуществления предпринимательской деятельности определенного вида.

Тот вид предпринимательской деятельности, для осуществления которого предназначено предприятие, и будет определять возможность или невозможность включения конкретного имущества продавца в состав предприятия.

В том случае, если какое-либо имущество, определенно предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности продаваемого предприятия, не будет указано в документах, оформляющих договор продажи предприятия, то вопрос о том, будет ли договор продажи предприятия считаться заключенным или нет, должен решаться каждый раз отдельно.

При решении данного вопроса необходимо исходить из того, что предмет договора продажи предприятия не может считаться согласованным, если в документах, составляющих договор, будет отсутствовать указание на имущество (вещи или имущественные права), без которого невозможно осуществление предприятием той деятельности, для которой оно предназначено[[7]](#footnote-7).

Если имущество, которое является необходимым и достаточным для осуществления предприятием той деятельности, для которой оно предназначено, будет указано в договоре продажи предприятия, то остальное имущество, в том числе имущественные права, а также долги предприятия передаются покупателю независимо от того, поименованы они в договоре купли-продажи предприятия либо в приложениях к нему или нет.

Данный вывод основан на следующем.

В соответствии с п.2 ст.559 ГК РФ исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором.

Из формулировки п.2 ст.559 ГК РФ следует, что в случае отчуждения продавцом недвижимости и движимых вещей, составляющих основу определенного бизнеса, исключительные права автоматически переходят к покупателю, даже если в договоре продажи предприятия об этом не будет сказано ни слова. Если же продавец не желает передавать исключительные права покупателю, оговорка об этом прямо должна быть сделана в тексте договора продажи предприятия.

Независимо от формулировок договора продажи предприятия к покупателю не перейдут права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, так как указанные права являются составным элементом правоспособности продавца, а не входят в состав имущественного комплекса. Однако ГК РФ предусматривает определенные гарантии для кредиторов продавца по обязательствам, исполнение которых невозможно без соответствующего разрешения (лицензии): в соответствии с п.3 ст.559 ГК РФ передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

Что касается долгов, связанных с работой предприятия, которые не были указаны в договоре продажи предприятия, то из п.3 ст.565 ГК РФ следует, что данные долги переходят к покупателю. Покупатель при этом в лучшем случае вправе требовать уменьшения покупной цены, а в худшем случае (если продавец докажет, что покупатель знал об этих долгах до заключения договора продажи предприятия) не имеет никаких прав.

Цена как существенное условие договора продажи предприятия названа не в § 8 гл.30 ГК РФ, посвященном продаже предприятий, а в ст.555 ГК РФ, посвященной продаже недвижимости.

Применение ст.555 ГК РФ к договору продажи предприятия основано на п.2 ст.549 ГК РФ, в соответствии с которым правила, предусмотренные § 7 гл.30 ГК РФ, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

Статья 555 ГК РФ предусматривает, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ (т.е. на основании цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются.

В связи с тем что договор продажи предприятия имеет особую форму (основной документ плюс приложения), встает вопрос о том, будет ли условие о цене предприятия считаться включенным в договор, если стоимость предприятия будет упомянута не в основном документе, а в приложении, в частности в аудиторском заключении о составе и стоимости предприятия[[8]](#footnote-8).

Исходя из совокупного толкования ст. ст.555 и 560 ГК РФ сведения о стоимости предприятия, содержащиеся в аудиторском заключении, не могут считаться согласованным условием о цене предприятия, так как аудиторское заключение не отражает волю сторон относительно данного условия. Соответственно, только указание цены предприятия в основном (едином) документе можно считать надлежащим в целях признания договора продажи предприятия заключенным.

Пункт 3 ст.560 ГК РФ устанавливает, что договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Особенности предмета договора продажи предприятия обусловили особый характер государственной регистрации как самого договора продажи предприятия, так и права собственности на предприятие.

В соответствии со ст.22 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация наличия и перехода права на предприятие в целом и сделки с ним проводятся федеральным органом в области государственной регистрации.

Зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав и взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

Так как в состав предприятия входят исключительные права, которые передаются от покупателя к продавцу, может встать вопрос о государственной регистрации договора не только в федеральном органе исполнительной власти в области юстиции, но и в федеральном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на результаты интеллектуальной деятельности в соответствии с требованиями части четвертой ГК.

В соответствии с п. п.2 и 3 ст.1232 ГК РФ в случаях, когда результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации подлежит в соответствии с ГК РФ государственной регистрации, отчуждение исключительного права на такой результат или на такое средство по договору, залог этого права и предоставление права использования такого результата или такого средства по договору, а равно и переход исключительного права на такой результат или на такое средство без договора также подлежат государственной регистрации, порядок и условия которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Государственная регистрация отчуждения исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации по договору, государственная регистрация залога этого права, а также государственная регистрация предоставления права использования такого результата или такого средства по договору осуществляются посредством государственной регистрации соответствующего договора.

Таким образом, в случае продажи предприятия, в состав которого входят исключительные права на товарный знак, объекты промышленной собственности и т.д., государственной регистрации в Роспатенте будет подлежать договор продажи предприятия.

# 2.2 Права и обязанности сторон по договору продажи предприятия

Несмотря на то, что договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и, соответственно, считается заключенным с этого момента, стороны обязаны или имеют право совершить ряд действий непосредственно после подписания договора и до момента его государственной регистрации.

Другими словами, исполнение договора продажи предприятия начинается еще до момента перехода права собственности на предприятие от продавца к покупателю.

К числу основных обязанностей сторон по договору продажи предприятия относятся обязанность продавца передать предприятие и соответствующая обязанность покупателя принять предприятие по передаточному акту.

В соответствии со ст.563 ГК РФ передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Вопрос о том, может ли покупатель до государственной регистрации права собственности на предприятие распоряжаться какими-либо элементами, входящими в состав предприятия, прямо не урегулирован ГК РФ.

Однако учитывая тот факт, что право собственности на движимые вещи переходит к покупателю по общему правилу в момент передачи имущества, а права и долги переходят в момент подписания договора уступки прав или перевода долга, следует признать возможным совершение покупателем отдельных сделок с движимым имуществом и долгами, входящими в состав предприятия, после подписания передаточного акта и до момента государственной регистрации перехода права собственности на предприятие, но только в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено. Запрет для покупателя распоряжаться движимым имуществом, осуществлять права требования и взыскивать долги в период с момента передачи предприятия и до момента государственной регистрации договора и перехода права собственности поставил бы под угрозу деятельность предприятия в данный период. Учитывая, что при продаже предприятия в большинстве случаев покупатель получает "живой" бизнес, необходимо, чтобы он мог беспрерывно вести его, продавая готовую продукцию, закупая сырье, платя по счетам поставщиков и т.д.

Следует отметить, что п.3 ст.564 ГК предусматривает, что в случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Среди прав и обязанностей сторон по договору продажи предприятия особо следует отметить обязанность по уведомлению кредиторов о продаже предприятия.

В соответствии со ст.562 ГК РФ кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

Таким образом, в отличие от общих норм ГК РФ о переводе долга при продаже предприятия согласие кредиторов на перевод долга должно быть сделано не до заключения договора, являющегося основанием для перехода долга к новому должнику, а после заключения договора.

Кредиторы, которые письменно не сообщили продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части. Кредиторы, которые в принципе не были уведомлены о продаже предприятия, могут предъявить иск об удовлетворении их требований в течение года со дня, когда они узнали или должны были узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора (п.4 ст.562 ГК РФ).

Говоря о правах кредиторов продавца предприятия, необходимо отметить фактическое неравенство прав кредиторов, чьи требования включены в состав продаваемого предприятия, и кредиторов, чьи требования в состав предприятия включены не были.

Сразу следует сделать оговорку, что речь идет о тех кредиторах, требования которых были включены в перечень долгов, составляемый при подготовке договора купли-продажи предприятия, но при этом стороны, руководствуясь абз.2 п.2 ст.561 ГК РФ, исключили данные требования из состава предприятия. Если какой-либо долг не будет указан в договоре или в перечне долгов, прилагаемых к договору, то тогда данный долг будет считаться включенным в состав предприятия в силу положений п.3 ст.565 ГК РФ и кредиторы, которым принадлежит соответствующее требование, получат все права и полномочия, предусмотренные ст.562 ГК РФ.

Т.В. Данилочкина отмечает, что в случае, когда какие-либо долги не включаются в состав предприятия, возникает ситуация, при которой "кредиторы одного и того же лица, имеющие отношение к одному и тому же предприятию, будут поставлены в неравное положение. Одни из них, долги перед которыми включены в состав предприятия, будут уведомлены о переходе предприятия и получат дополнительную защиту", тогда как другие лишатся даже тех имущественных гарантий, которые они имели до продажи предприятия[[9]](#footnote-9). Ухудшение положения последних объясняется тем, что до продажи предприятия их требования были обеспечены наличием у продавца действующего бизнеса, а после продажи продавец не будет иметь ничего, кроме денежных средств, обладающих абсолютной ликвидностью.

В числе прав и обязанностей сторон по договору продажи предприятия необходимо назвать обязанности продавца и права покупателя, возникающие в связи с передачей предприятия с недостатками.

В соответствии со ст.565 ГК РФ предприятие считается имеющим недостатки в одном из следующих случаев:

1) состав имущества, переданного в составе предприятия, не соответствует договору;

2) имущество, переданное в составе предприятия, имеет недостатки;

3) в составе предприятия имеются долги (обязательства), не указанные в договоре продажи предприятия или передаточном акте.

Последствия передачи предприятия с недостатками аналогичны общим последствиям передачи товара с недостатками (ст. ст.460 - 462, 466, 469, 475, 479 ГК РФ), но только до той степени, пока это не входит в противоречие с заключенным договором продажи предприятия или со специальными последствиями передачи и принятия предприятия с недостатками, предусмотренными ст.565 ГК РФ.

В случае, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и об утраченном имуществе, покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если право на предъявление в таких случаях иных требований не предусмотрено договором продажи предприятия.

Уменьшение покупной цены является единственным последствием передачи предприятия с недостатками также в том случае, когда недостатки выражаются в передаче покупателю в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте и о которых покупатель не знал во время заключения договора и передачи предприятия. Если же продавец докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия, то никаких дополнительных обязанностей у продавца и прав у покупателя не возникнет.

Продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество.

Необходимо отметить, что перечисленные в ГК РФ специальные последствия нарушения договора продажи предприятия не подлежат расширительному толкованию, на что указывают и ученые, и судебная практика.

# 2.3 Изменение, расторжение и признание недействительным договора купли-продажи предприятия

Учитывая, что возврат предприятия в случае расторжения или изменения договора продажи предприятия может нарушить права третьих лиц, а также тот факт, что возвратить тот же самый объект будет затруднительно в силу постоянной изменчивости состава работающего предприятия, ГК РФ предусматривает ограничения на предъявление покупателем требований о расторжении или изменении договора в судебном порядке[[10]](#footnote-10).

В соответствии с п.5 ст.565 ГК РФ покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

При этом ст.566 ГК РФ специально устанавливает, что правила о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Продажа предприятий в ходе приватизации и в ходе процедур банкротства имеет определенные особенности.

В соответствии со ст.11 Федерального закона от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации) состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется в передаточном акте.

Передаточный акт составляется на основе данных акта инвентаризации унитарного предприятия, аудиторского заключения, а также документов о земельных участках, предоставленных в установленном порядке унитарному предприятию, и о правах на них.

В передаточном акте указываются все виды подлежащего приватизации имущества унитарного предприятия, включая здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, в том числе обязательства унитарного предприятия по выплате повременных платежей гражданам, перед которыми унитарное предприятие несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

В передаточный акт включаются сведения о земельных участках, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия.

Передаточный акт должен содержать также расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов унитарного предприятия, который производится на основе данных промежуточного бухгалтерского баланса, подготавливаемого с учетом результатов проведения инвентаризации имущества указанного предприятия, на дату составления акта инвентаризации.

При приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия имущество, не включенное в состав подлежащих приватизации активов указанного предприятия, изымается собственником.

В особом порядке по сравнению с ГК РФ осуществляется уведомление кредиторов унитарного предприятия о предстоящей продаже имущественного комплекса унитарного предприятия. В соответствии со ст.27 Закона о приватизации уведомлением кредиторов о продаже имущественного комплекса унитарного предприятия является опубликование прогнозного плана (программы) приватизации. Заявленные кредиторами требования рассматриваются при определении состава подлежащего продаже имущественного комплекса унитарного предприятия, при этом не требуется согласие кредиторов на перевод их требований на покупателя.

Свои особенности имеет и переход права собственности на предприятие в ходе приватизации. Статья 27 Закона о приватизации устанавливает, что право собственности на имущественный комплекс унитарного предприятия переходит к покупателю после государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, входящее в состав предприятия, но только при условии погашения задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды. Соответственно, документ, подтверждающий погашение задолженности (при ее наличии) по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды, представляется в регистрирующий орган и является, наряду с договором и передаточным актом, основанием государственной регистрации перехода права собственности на имущественный комплекс унитарного предприятия к покупателю.

В соответствии со ст.110 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее - предприятие). Объектом продажи в ходе процедур банкротства могут также служить филиалы и иные структурные подразделения должника - юридического лица.

При продаже предприятия в ходе процедур банкротства отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на обозначения, индивидуализирующие должника, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам. Однако денежные обязательства и обязательные платежи должника не включаются в состав предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом.

Продажа предприятия в ходе процедур банкротства осуществляется по общему правилу путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

# Заключение

Таким образом, подводя итог работе, можно сделать вывод о том, что 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 РФ).

Данный прием законодательной техники, позволяющий избежать включения в § 8 гл.30 ГК РФ (продажа предприятий) норм, дублирующих правила, содержащиеся в § 7 гл.30 ГК РФ (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".

Думается, что техническая подробность правового регулирования договора продажи предприятия никак не может служить основанием для такого вывода, тем более что законодатель предельно четко выразил свою волю, назвав договор продажи предприятия среди отдельных видов договора купли - продажи наряду с договором продажи недвижимости (п.5 ст.454 ГК РФ).

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.

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.

# Список литературы

1. Конституция Российской Федерации. Принята Всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета, №7, 21 января 2009 года.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ // М.: Юридическая литература С.238. (в редакции Федерального закона № 68-ФЗ от 13 мая 2008 г.).
3. Федеральный закон от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности" // Собрание законодательства РФ от 05 января 2009 года, №1, Ст.15.
4. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 27 декабря 2009 года)"Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ от 03 августа 1998 года, № 31, Ст.3813.
5. Федеральный закон от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ (ред. от 23 ноября 2009 года)"О бухгалтерском учете" // Собрание законодательства РФ от 25 ноября 1996 года № 48, Ст.5369.
6. Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ (ред. от 27 декабря 2009 года) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства РФ от 28 июля 1997 года № 30, Ст.3594.
7. Федеральный закон от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ (ред. от 07 мая 2009 года, с изм. от 18 июля 2009 года) "О приватизации государственного и муниципального имущества" // Собрание законодательства РФ от 28 января 2002 года № 4, Ст.251.
8. Федеральный закон от 26 октября 2002 года №127-ФЗ (ред. от 17 декабря 2009 года) "О несостоятельности (банкротстве)" // Собрание законодательства РФ от 28 октября 2002 года № 43, Ст.4190.
9. Приказ Минфина РФ от 13 июня 1995 года № 49 "Об утверждении Методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств" // Финансовая газета, №28, 1995.
10. Андреев В.К. Предпринимательское законодательство России: Научные очерки. - Статут, РАП, 2008. - 117 с.
11. Басаганов Д.А., Шайдуров С.А. Комментарий к Федеральному закону "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" (постатейный). - Деловой двор, 2009. - 124 с.
12. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества (книга 2) (4-е издание, стереотипное). - Статут, 2002. - 178 с.
13. Гражданское право: Учебник в 2т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. Т.2. Полутом 1.М., 1999. - 367 с.
14. Гражданское право. Часть первая: Учебник / под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М: Юристъ, 2003. - 536 с.
15. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. З.И. Цыбуленко. - М.: Юристъ. 2000. - 464 с.;
16. Данилочкина Т.В. Предприятие как предмет отдельных гражданско-правовых сделок // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып.7.М., 2003. - 342 с.
17. Договоры в предпринимательской деятельности / отв. ред. Е.А. Павловский, Т.Л. Левшина. - Статут, 2008. - 238 с.
18. Корнеева Л.И. Гражданское право Российской Федерации: Учебное пособие. - М.: ИНФРА-М, 2006. - 486 с.
19. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. - 236 с.
20. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник в 3 ч. - Ч.1 /под ред.А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: ПОБЮЛ Л.В. Рожников, 2001. - 632 с.
21. Смагина И.А. Предпринимательское право: Учебное пособие (3-е издание, исправленное и дополненное). - Омега-Л, 2009. - 115 с.
22. Суевалов М.С. Купля-продажа предприятия как основная форма отчуждения-приобретения бизнеса // Юрист, 2007, № 7.
23. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. - 329 с.
24. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. М.: Спарк, 1994. - 258 с.

1. Шершеневич Г.Ф. Учебник торгового права. М.: Спарк, 1994. – С. 72 [↑](#footnote-ref-1)
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2002. – С. 134. [↑](#footnote-ref-2)
3. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. – С. 180. [↑](#footnote-ref-3)
4. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. – С.160 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданское право: Учебник в 2т. / отв. ред. проф. Е.А. Суханов. Т.2. Полутом 1. М., 1999. – С. 267. [↑](#footnote-ref-5)
6. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. – С.186 [↑](#footnote-ref-6)
7. Корнеева Л.И. Гражданское право Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: ИНФРА-М, 2006. – С. 272. [↑](#footnote-ref-7)
8. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник в 3 ч. – Ч. 1 /под ред.А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ПОБЮЛ Л.В. Рожников, 2001.- С. 482. [↑](#footnote-ref-8)
9. Данилочкина Т.В. Предприятие как предмет отдельных гражданско-правовых сделок // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 7. М., 2003. - С. 156. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право. Часть первая: Учебник / под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М: Юристъ, 2003. – С. 387. [↑](#footnote-ref-10)