# СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

2 КУПЛЯ-ПРОДАЖА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

2.1 Правовые особенности сделки

2.2 Алгоритм продажи

2.3 Переход права собственности

2.4 Особые случаи продажи предприятия

3 ПРОБЛЕМЫ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

# ВВЕДЕНИЕ

Тема данной работы имеет большую значимость в практике гражданских правоотношений, т.к. купля-продажа недвижимости относится к числу наиболее распространенных сделок с недвижимостью.

Участниками таких сделок являются как граждане, которые активно продают и покупают принадлежащие им квартиры, земельные участки, дачи и т.д., так и юридические лица, покупающие недвижимость для своих офисов, предприятий и т.д. В отдельных случаях в заключении договора купли-продажи недвижимости в качестве как продавца, так и покупателя могут участвовать и другие субъекты гражданского права (Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования).

Определение договора купли-продажи недвижимости по существу совпадает с общим определением договора купли-продажи, за исключением только самого предмета договора. Так, в соответствии со ст. 549 ГК по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Цель работы – общий анализ купли-продажи недвижимости и предприятий.

Для достижения цели, в работе поставлены следующие задачи:

* Рассмотрение понятия договора купли-продажи недвижимости;
* Изучение купли-продажи предприятия как имущественного комплекса;
* Произвести анализ проблем продажи недвижимости предприятия.

Актуальность темы однозначна – купля-продажа недвижимости, наиболее распространенная операция с недвижимостью в наше время, и без грамотно выполненных ступеней покупки/продажи недвижимости либо предприятия, впоследствии могут возникнуть непредсказуемые последствия.

# 1 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Договор купли-продажи (п.1 ст.454 ГК РФ) - это гражданско-правовой договор, по которому одна сторона, именуемая продавцом, обязуется передать товар в собственность другой стороне, именуемой покупателем, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму. [[1]](#footnote-1)

Купля-продажа - один из важнейших институтов гражданского права. В процессе многовекового развития правовых систем проходил своеобразный естественный отбор наиболее обоснованных и качественных положений, повышался уровень юридической техники. ГК РФ определяет куплю-продажу как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную цену.

Договор купли-продажи - это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ (товаров), составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение договора купли-продажи обусловлено тем, что он является наиболее универсальной формой товарно-денежного обмена.

Определение договора купли-продажи недвижимости по существу совпадает с общим определением договора купли-продажи, за исключением только самого предмета договора. Так, в соответствии со ст. 549 ГК по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор купли-продажи недвижимости считается незаключенным, если в нем не определены обязательные условия — предмет договора (ст. 554 ГК) и его цена (п. 1 ст. 555 ГК). Предметом этого договора может 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 иной недвижимости.

В связи с повышенной ценностью недвижимости предмет договора купли-продажи должен быть описан более подробно, чем в обычных договорах купли-продажи. Так, если предметом договора является здание, сооружение, помещение, в договоре необходимо указать его месторасположение, адрес, назначение, год постройки, площадь и т.д.

Предмет договора продажи недвижимости, как правило, относится к индивидуально-определенным вещам, т.е. обладает индивидуально определенными признаками, отличающими его от других однородных вещей (из этого правила возможны исключения, например, в случае продажи воздушного или морского судна, судна внутреннего плавания). Особенностью такого рода вещей является их юридическая незаменимость.

Договор о продаже недвижимости должен содержать точное указание о цене. Общие правила о цене в возмездных договорах, позволяющие при отсутствии прямых указаний договора взимать цену, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичную вещь, к рассматриваемому договору не применяются.[[2]](#footnote-2) Это обусловлено индивидуальным характером объектов недвижимости.

В договоре купли-продажи жилого помещения должна быть указана стоимость жилого помещения по справке Бюро технической инвентаризации или рыночная стоимость. Нередко граждане, заключая договоры купли-продажи жилых помещений и пытаясь уклониться от уплаты налогов и пошлин, занижают цену продаваемого помещения. Поэтому цена в договоре не должна быть ниже инвентаризационной. Поскольку при передаче права собственности на недвижимость одновременно передаются права на земельный участок, цена участка или прав на него должна включаться в цену продаваемой недвижимости.[[3]](#footnote-3)

Договор заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписываемого сторонами. Закон прямо устанавливает, что несоблюдение письменной формы влечет недействительность такого договора.[[4]](#footnote-4)

Право собственности на недвижимость переходит к приобретателю с момента государственной регистрации, и исполнение договора до этого момента (передача документов, выселение и вселение и т.д.) не влечет перехода к приобретателю права собственности, бремени содержания и риска случайной гибели имущества.[[5]](#footnote-5) Однако если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о такой регистрации, и сторона, необоснованно уклоняющаяся от регистрации, должна возместить другой стороне вызванные задержкой регистрации убытки. Следует обратить внимание на то, что регистрации подлежит не сам договор, предметом которого является недвижимость, а переход права на нее.

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 — 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 является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Следует иметь в виду, что ГК не требует нотариального удостоверения договоров купли-продажи недвижимости. Как следует из ст. 7 Федерального закона от 26 января 1996 г. «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для договора купли-продажи недвижимости была сохранена нотариальная форма. Однако поскольку такой закон принят, начиная с 1 февраля 1998 г. (дата его вступления в действие) нотариальное удостоверение этих договоров не является необходимым.

Особые правила установлены в отношении купли-продажи жилых помещений, в которых проживают лица, сохранившие в соответствии с законом право пользования жилым помещением после его приобретения покупателем. Речь, в частности, может идти о членах семьи собственника, которые временно отсутствуют (например, служат в армии или находятся в заключении). В практике было немало случаев, когда собственник продавал жилое помещение, не предупредив покупателя о наличии таких лиц, в результате чего возникали конфликты. Чтобы избежать подобных ситуаций, и была введена норма, в соответствии с которой существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают эти лица, является перечень таких лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.[[6]](#footnote-6) Признание приведенного условия существенным свидетельствует о том, что при его несоблюдении договор считается незаключенным.

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. Однако следует иметь в виду, что законом или договором между продавцом и собственником земли могут быть предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие продажу находящейся на этом участке недвижимости либо допускающие ее только с согласия собственника земли.

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.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором продажи.

Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

При регистрации продажи земельного участка продавец несет ответственность за достоверность данных об имущественных правах и претензиях других юридических лиц и граждан к предмету купли-продажи, о которых он не мог не знать при продаже земельного участка. Выявившиеся после купли-продажи права и претензии удовлетворяются продавцом полностью за его счет.

Возможны ситуации, когда продавец передает покупателю недвижимость, не соответствующую условиям договора. В этом случае покупатель имеет право потребовать от продавца (на выбор) соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков. Если же нарушения требований к качеству являются существенными (обнаружение неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно либо проявляются вновь после их устранения и т.д.), покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи.

В случае продажи недвижимости с существенными нарушениями требований к качеству покупатель вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы. Однако в отличие от купли-продажи других вещей покупатель недвижимости не вправе потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

# 2 КУПЛЯ-ПРОДАЖА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Один из способов продать бизнес – это реализовать предприятие целиком как единый имущественный комплекс. Этот процесс имеет свои особенности, знать которые будет нелишним как продавцу, так и покупателю.

Предприятие - это имущественный комплекс, предназначенный для предпринимательской деятельности. В его состав входят все виды имущества, которые могут быть использованы для работы. К ним относятся земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие права на объекты интеллектуальной собственности.[[7]](#footnote-7)

## 2.1 Правовые особенности сделки

По договору купли-продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.[[8]](#footnote-8) Такой договор регулируется нормами параграфа 8 главы 30 Гражданского кодекса. Следует отметить, что имущественный комплекс является объектом недвижимости. Поэтому к отношениям, связанным с его продажей, применяются правила, регулирующие продажу недвижимости. Если же по каким-либо моментам такие правила отсутствуют, руководствоваться следует общими положениями о купле-продаже товаров.[[9]](#footnote-9)

Говоря о предприятии как об имущественном комплексе, необходимо отметить, что состав его элементов определяется соглашением сторон. Однако при этом необходимо сохранить ту целостность имущественного комплекса, которая необходима для предпринимательской деятельности.[[10]](#footnote-10)

Также законом установлены весьма жесткие требования к форме договора купли-продажи предприятия. Он должен быть письменным и подлежит обязательной государственной регистрации.[[11]](#footnote-11) Заключенным он считается только с момента такой регистрации.

Договор продажи предприятия отличается от договора продажи недвижимости двумя особенностями. Первая – он всегда сопровождается уступкой прав требований продавца покупателю. Вторая – продавец переводит на покупателя долги, что требует согласия кредиторов. Поэтому Гражданский кодекс определяет особый порядок уведомления кредиторов и получения их согласия на продажу предприятия, а также последствия нарушения этого порядка.[[12]](#footnote-12)

Кроме того, существует еще одна особенность договора купли-продажи предприятия.[[13]](#footnote-13) Как и другие виды договоров, в ряде случаев он может быть признан недействительным, изменен или расторгнут. При этом полученное по нему имущество стороны (или одна из сторон) обязаны возвратить. Однако к договору купли-продажи предприятия эти правила могут применяться, только если указанные последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя; права и охраняемые законом интересы кредиторов других лиц; не противоречат общественным интересам.

## 2.2 Алгоритм продажи

В процедуре заключения договора купли-продажи предприятия можно выделить несколько этапов.

Этап 1. Принятие решения о купле-продаже полномочным органом юридического лица. Практически во всех случаях данный договор является для продавца крупной сделкой. Ведь он, вероятнее всего, повлечет отчуждение имущества, стоимость которого превышает 25 процентов балансовой стоимости активов компании на дату совершения сделки.

Крупную сделку должен одобрить Совет директоров в случае, если цена сделки составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов предприятия, или Общее собрание акционеров (участников), если цена сделки больше половины стоимости активов компании.[[14]](#footnote-14) Принятие решения должно подтверждаться соответствующим протоколом (решением) совета директоров или собрания акционеров.

Если и для покупателя данная сделка является крупной, то ему также необходимо соблюсти процедуру ее одобрения полномочным органом. В случае невыполнения данного требования договор купли–продажи предприятия может быть признан недействительным.[[15]](#footnote-15)

Этап 2. Подготовка документов, которые являются неотъемлемой частью договора купли-продажи предприятия. Такими документами являются.[[16]](#footnote-16)

- Акт инвентаризации. Он должен быть составлен на основании инвентаризации, которая проводится до продажи предприятия. Ее результаты определяют состав и стоимость продаваемого предприятия.[[17]](#footnote-17)

Инвентаризация имущества предприятия должна проводиться в порядке, определенном в Методических указаниях по инвентаризации имущества и финансовых обязательств;[[18]](#footnote-18)

- Аудиторское заключение о составе и стоимости предприятия.

- Реестр всех обязательств, включаемых в состав предприятия. В нем указываются все кредиторы, характер, размер и сроки исполнения их требований.

- Бухгалтерский баланс. Перед продажей должен быть составлен отдельный баланс имущественного комплекса. При этом до продажи его данные включаются в состав официальной бухгалтерской отчетности собственника предприятия.

Этап 3. Уведомление кредиторов. Как было отмечено ранее, стороны обязаны оповестить кредиторов о продажи предприятия до его передачи покупателю.[[19]](#footnote-19) На практике уведомление уполномоченному лицу кредитора вручается нарочным либо просто отправляют заказное письмо с обратным уведомлением. По общему правилу кредиторов уведомляет продавец предприятия, однако по соглашению сторон это может сделать и покупатель.

Кредиторы, не давшие согласие на перевод долга, могут потребовать, чтобы обязательства перед ними продавец исполнил досрочно и возместил причиненные этим убытки. Также кредиторы вправе обратиться в суд для признания договора продажи предприятия недействительным полностью или частично (постановление ФАС Дальневосточного округа от 13 февраля 2004 г. по делу № Ф03-А7304-132, постановление ФАС Московского округа от 20 октября 2004 г. по делу № КА – А408486-04-П).[[20]](#footnote-20)

Кредитор, получивший уведомление, может воспользоваться своими правами в течение трех месяцев со дня его получения. А кредитор, до которого уведомление не дошло, - в течение года, считая с даты, когда он узнал или должен был узнать о продаже.

Этап 4. Подписание договора купли-продажи предприятия сторонами. Договор должен быть подписан обеими сторонами. К нему прикладываются все вышеперечисленные документы. В западной договорной практике договоры о продаже бизнеса представляют собой настоящие переплетенные тома, содержащие несколько сотен или даже тысяч страниц.

Существенными условиями такого договора являются предмет (то есть сам имущественный комплекс) и те условия, согласования которых в письменной форме потребовала одна из сторон сделки.

В параграфе 8 главы 30 Гражданского кодекса отсутствуют какие-либо специальные правила относительно цены продаваемого предприятия. Однако это условие, безусловно, также является существенным. Поэтому в данном случае применяется статья 555 Гражданского кодекса, которая посвящена вопросам цены в договоре продажи недвижимости. Из этой нормы можно сделать такой вывод договор продажи предприятия является заключенным, если в нем есть согласованное сторонами в письменном виде условие о цене. Причем эта цена должна учитывать стоимость всех видов имущества, входящего в состав предприятия.

Этап 5. Государственная регистрация договора купли-продажи предприятия. На данном этапе учреждение юстиции регистрирует договор по месту регистрации предприятия как имущественного комплекса.

Этап 6. Фактическая передача имущественного комплекса покупателю. Она осуществляется на основании передаточного акта. С даты его подписания сторонами предприятие считается переданным покупателю.

В передаточном акте должны быть указаны данные о составе предприятия, сведения об уведомлении кредиторов. Также в него вносят данные о выявленных недостатках переданного имущества. Кроме того, в акте может быть перечислено имущество, обязанности по передаче которого продавец не исполнил ввиду его утраты.

При этом подготавливать предприятие к передаче, а также составлять передаточный акт обязан продавец, если иное не предусмотрено договором.[[21]](#footnote-21)

Этап 7. Государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.[[22]](#footnote-22) Если иное не предусмотрено договором, право собственности на предприятие переходит к покупателю. Оно подлежит государственной регистрации непосредственно после фактической передачи имущественного комплекса. Регистрация прав проводится в учреждении юстиции по месту регистрации предприятия как юридического лица (ст. 22 Закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).[[23]](#footnote-23)

В состав имущественного комплекса зачастую входят отдельные объекты недвижимости. Переход прав на предприятие приводит, соответственно, к смене собственника и этих помещений.[[24]](#footnote-24) Поэтому на практике одновременно с регистрацией договора купли–продажи предприятия, как правило, регистрируется и переход права собственности на объекты недвижимости.

## 2.3 Переход права собственности

Особенности неоднородного состава предприятия как объекта гражданско-правовых сделок обуславливают сложность и громоздкость регистрации прав по поводу имущественных комплексов. Они проявляются преимущественно в том, что состав, а следовательно и стоимость предприятия постоянно изменяются причем не обязательно в сторону прибавления.

Момент передачи предприятия покупателю не совпадает с моментом перехода права собственности. Таким образом, для возникновения у покупателя права собственности на имущественный комплекс одного акта передачи не достаточно. Согласно пункту 1 статьи 564 Гражданского кодекса “право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права” Переход права собственности на предприятие обладает особенностями по сравнению с общими правилами возникновения права собственности. Эти особенности состоят в том, что возникновение права собственности может зависеть от оплаты стоимости предприятия.

Возникновение права собственности не связано с передачей предприятия.

Момент перехода права собственности может устанавливаться договором, он связан с государственной регистрацией этого договора.

“Моменту возникновения права собственности может предшествовать длительный период в течении которого предприятие находится и используется покупателем без права собственности, на основе передаточного акта. Объем полномочий покупателя на этом этапе несколько уже, чем права собственника – он вправе совершать только такие сделки по распоряжению переданным имуществом, которые носят целевой характер, то есть использовать в производственном процессе, получать прибыль, за счет которой платить налоги и нести иные расходы”[[25]](#footnote-25).

Предоставление покупателю таких полномочий связано:

1. со спецификой предприятия, то есть в некоторых случаях не допускается приостановление работы предприятия
2. покупатель несет риск случайной гибели предприятия, а поэтому должен иметь реальную возможность совершать необходимые действия для обеспечения сохранности имущественного комплекса

Государственная регистрация осуществляется учреждениями юстиции в месте нахождения предприятия (как юридического лица). Обращает на себя внимание то , что хотя в состав предприятия могут входить многие объекты недвижимости требуется лишь один акт государственной регистрации права собственности покупателя на предприятие в целом.

“ Что же касается отдельных объектов недвижимости, входящих в состав этого предприятия, то в отношении их осуществляется не государственная регистрация, а внесение записей в единый государственный реестр о новом владельце предприятия”[[26]](#footnote-26).

Правила внесение записей о сделках, объектом которых является предприятие, и права на указанные объекты определяются Министерством Юстиции Р.Ф.

“Передаточный акт является необходимым юридическим основанием для смены собственника имущества”[[27]](#footnote-27).

При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на предприятия наступают последствия предусмотренные пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса, а именно: “сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации”. Таким образом, государственная регистрация перехода права собственности может иметь место только при участии обеих сторон. Каждая из сторон получает право обращения в суд в связи с необоснованным уклонением другой стороны от регистрации.

“ Исходя из интересов участников отношений законодатель допускает возможность установления в договоре определенного периода времени в течении которого продавец, уже передавший предприятие, будет оставаться его собственником”[[28]](#footnote-28)

Такими обстоятельствами могут быть:

* полная оплата предприятия
* получение необходимых лицензий и др.

## 2.4 Особые случаи продажи предприятия

“Существенными особенностями отличается правовое регулирование отношений, связанных с продажей предприятия, при приватизации государственного или муниципального имущества, а так же при несостоятельности (банкротстве) должника. В обоих случаях нормы, содержащиеся в специальном законодательстве, имеют приоритет по сравнению с положениями гражданского кодекса, регулирующими договор продажи предприятия. Такая иерархия правовых норм установлена самим кодексом”[[29]](#footnote-29). Так как в соответствии со статьёй 217 Гражданского Кодекса при приватизации государственного и муниципального имущества, предусмотренные Гражданским Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законом о приватизации не предусмотрено иное. Согласно пункту 3 статьи 65 Гражданского кодекса основания признания судом юридического лица банкротом либо объявления им о своем банкротстве, а так же порядок ликвидации такого юридического лица устанавливается законом о несостоятельности (банкротстве).

“Предприятие как имущественный комплекс является объектом продажи при применении такого способа приватизации как выкуп арендованного государственного или муниципального имущества”[[30]](#footnote-30). По видимому здесь речь идет о договорах аренды государственных и муниципальных предприятий, которые заключены с созданными трудовыми коллективами этих предприятий организациями арендаторов до введения в действие закона Российской Федерации «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации».

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

“В отличии от договора продажи предприятия, 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”[[31]](#footnote-31). Таким образом, мы видим, что 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 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)”[[32]](#footnote-32).

При проведении торгов в форме аукциона победитель торгов и их организатор в день проведения аукциона подписывают протокол, имеющий силу договора. Если торги организованны и проведены в форме конкурса договор купли продажи подписывается победителем конкурса и организатором торгов в срок не позднее двадцати дней с даты проведения конкурса.

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

# 3 ПРОБЛЕМЫ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Продажа недвижимости хозяйствующих субъектов – одна из распространенных сделок в предпринимательской среде, и в тоже время требующая, подробного рассмотрения.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.[[33]](#footnote-33)

Продажу недвижимости предприятия необходимо отличать от продажи предприятия в целом. Как подчеркивает законодатель, правила, для купли-продажи недвижимости, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия. Между тем, это различные правоотношения, различные договора купли-продажи, несмотря на то, что между ними много общего оба договора рассматривают в качестве предмета купли-продажи – недвижимости.

Чтобы уяснить различия данных договоров купли-продажи недвижимости предприятия и купли-продажи предприятия, проведем сравнение данных договорных отношений.

По договору продажи недвижимости предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество из состава предприятия.

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.[[34]](#footnote-34)

Основным фактором, являющимся ключом выделения договора купли-продажи предприятия, является объект данного соглашения - предприятие. Последним, как объект прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав этого имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности. Эти виды условно можно разделить на две большие группы материальные объекты (активы) или вещи, куда следует включить земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовую продукцию и т.п., принадлежащие продавцу на праве собственности; нематериальные активы, охватывающие имущественные и неимущественные права требования и долги, права на интеллектуальную собственность, на обозначение своей продукции, права пользования и пр. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Сторонами по договору, как –купли-продажи недвижимости предприятия, так и купли-продажи предприятия являются продавец - физическое или юридическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости, и покупатель - как правило, физическое лицо-предприниматель или юридическое лицо.

Существенным условием договора продажи предприятия является, условие о предмете. Так как предприятие является сложным имущественным образованием и его параметры постоянно меняются во времени и нуждаются в привязке к определенному моменту, с этой целью законодатель предусматривает необходимость провести инвентаризацию, которая осуществляется продавцом в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина РФ от 13 июня 1995 г. Указанный нормативный акт рассматривает продажу предприятия как основание проведения инвентаризации в обязательном порядке.

Вторым существенным условием обоих соглашений, как договора купли-продажи недвижимости предприятия, так и купли-продажи предприятия – является цена.

К форме договора продажи недвижимости законодатель предъявляет специальные требования.[[35]](#footnote-35) Это письменная форма договора, и требования к его регистрации. Для договора продажи предприятия, обязательно также указание на прилагаемые к договору документы, перечень которых является исчерпывающим. Несоблюдение и тех, и других требований влечет недействительность договора.

Государственная регистрация договоров продажи недвижимости осуществляется в соответствии с Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С заявлением о регистрации договора должны обращаться обе стороны. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации прав на предприятие право собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны (ст. 16 Закона).

Согласно ст. 22 указанного Закона зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта.

Регистрации подлежит и смешанный договор купли-продажи, когда хотя бы одним объектом выступает предприятие. Это подтверждается материалами судебно-арбитражной практики. На практике стороны зачастую заключают притворную сделку купли-продажи недвижимости, стремясь скрыть, фактически, куплю-продажу предприятия.

Приведем пример из практики.[[36]](#footnote-36)

«Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рассмотрел протест заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на решение от 22.12.2000, постановление апелляционной инстанции от 29.03.01 Арбитражного суда Смоленской области по делу N А62-34652000 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 05.06.01 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи, Президиум установил следующее.

Временный управляющий Смоленским открытым акционерным обществом производителей спирта и ликеро-водочных изделий Бахус (далее - общество Бахус) обратился в Арбитражный суд Смоленской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Агро-Холдинг (далее - общество Агро-Холдинг) о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества от 23.06.2000 N 200 - 202; оборудования и автотранспорта от 22.06.2000 N 194 - 199, заключенных между истцом и ответчиком.

Решением от 22.12.2000 иск удовлетворен в части признания недействительными договоров купли-продажи автотранспорта от 22.06.2000 N 194 - 196. В остальной части иска отказано.

Постановлением апелляционной инстанции от 09.03.01 решение изменено. Исковые требования удовлетворены в части признания недействительными договоров купли-продажи оборудования от 22 06.2000 N 197 - 199 и купли-продажи недвижимого имущества от 23.06.2000 N 200 - 202. В остальной части решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 05.06.01 постановление апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В протесте заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предлагается все упомянутые судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, между обществом Бахус в лице исполняющего обязанности генерального директора и обществом Агро-Холдинг в отношении имущества трех спиртзаводов общества Бахус Заревский, Пречистенский, Фроловский - были заключены договоры купли-продажи от 22.06.2000. Отдельными соглашениями по каждому заводу оформлялась передача недвижимого имущества, оборудования и автомобильного транспорта.

В процессе судебного разбирательства истец уточнил исковые требования и просил признать все состоявшиеся договоры недействительными на основании пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации ввиду их притворности, поскольку они были направлены на прикрытие сделок по продаже предприятия.

Апелляционная инстанция согласилась с доводами истца и признала указанные сделки ничтожными ввиду их притворности. Однако, установив притворность сделок, суд должен был на основе пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации применить к отношениям сторон правила о купле-продаже предприятия. Эти правила не были применены судом, и вопрос о действительности сделок купли-продажи предприятия на их основе не исследовался.

Суды первой и кассационной инстанций, отказывая в удовлетворении требований истца, исходили из того, что при совершении сделок с предприятием их предметом являются все виды имущества, входящие в единый имущественный комплекс, включая права требования, долги, права на фирменное наименование, товарные знаки и знаки обслуживания, другие исключительные права. Поскольку в данном деле было практически полностью продано имущество спиртзаводов общества Бaxyc, состоящее из вещей, а передачи нематериальных активов и пассивов предприятия даже не предусматривалось, суды сделали вывод об отсутствии признаков продажи предприятия.

Материальные активы, входящие в имущественный комплекс, характеризуемый ввиду своей производственной цели как предприятие, не могут отчуждаться (если брать отчуждение их в совокупности, а не в качестве отдельных объектов) отдельно от пассивов предприятия (в первую очередь его долгов), выступающих как своего рода обременение активов (имущества). В противном случае могут быть нарушены интересы кредиторов данного предприятия.

Кроме того, суд кассационной инстанции неправомерно сделал вывод об отсутствии признаков продажи предприятия со стороны общества Бахус, поскольку оно не прекратило производственную деятельность. В данной ситуации необоснованно было использовано понимание предприятия как субъекта права, а не как имущественного комплекса. Истец, как видно из материалов дела, обладал несколькими имущественными комплексами (предприятиями), и продажа трех из них не повлекла прекращения производственной деятельности общества Бахус как юридического лица (в части остальных предприятий).

Согласно материалам дела практически все имущество, связанное с производственной деятельностью каждого из трех спиртзаводов общества Бахус было продано, т.е. продолжать производственную деятельность на данных предприятиях стало невозможным.

Судебными инстанциями не исследован вопрос о соблюдении при заключении оспариваемых договоров купли-продажи недвижимого имущества правил статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, требующих надлежащим образом определить предмет в договоре, в частности установить расположение недвижимости на соответствующем земельном участке.

В материалах дела также отсутствуют данные о соблюдении сторонами требований статьи 561 Гражданского кодекса Российской Федерации о составлении и рассмотрении акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Сделки купли-продажи недвижимости, входящей в состав предприятий истца, были заключены 22.06.2000, но предмет сделок в них был сформулирован неопределенно, в связи с чем стороны заключили дополнительные соглашения, в которых предприняли попытку более детально определить предмет состоявшихся договоров. Но и к дополнительным соглашениям не прилагались никакие технические документы, планы земельных участков и т.п., которые позволили бы установить согласованность сторонами предмет договоров купли-продажи недвижимости.

Таким образом, судебные акты приняты по неполно выясненным обстоятельствам дела и с неправильным применением норм материального и процессуального права, поэтому подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 187 - 189 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил решение от 22.12.2000, постановление апелляционной инстанции от 29.03.01 Арбитражного суда Смоленской области по делу N А62-34652000 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 05.06.01 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в первую инстанцию Арбитражного суда Смоленской области».

Таким образом, при заключении договора купли-продажи недвижимости предприятия, стороны должны четко определиться с предметом соглашения – будет ли это один из объектов, входящих в комплекс недвижимости, или же предприятие как имущественный комплекс. Соответственно это и будет фактором в определении правовой природы заключаемого соглашения.

Ключевым же отличием данного вида купли-продажи в группе рассматриваемых соглашений является – предмет соглашения. Именно «недвижимость», как объект купли-продажи налагает такие особенности, как обязательную регистрацию договора и перехода прав на недвижимое имущества и т.д.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Купля-продажа - один из важнейших институтов гражданского права. В процессе многовекового развития правовых систем проходил своеобразный естественный отбор наиболее обоснованных и качественных положений, повышался уровень юридической техники. ГК РФ определяет куплю-продажу как общее родовое понятие, охватывающее все виды обязательств по отчуждению имущества за определенную цену.

Договор купли-продажи - это самый распространенный договор гражданского оборота. Перемещение материальных благ (товаров), составляющее основу любого обязательства, в договоре купли-продажи выступает в наиболее чистом виде, является его непосредственным содержанием. Особое значение договора купли-продажи обусловлено тем, что он является наиболее универсальной формой товарно-денежного обмена.

Сфера применения договора купли-продажи слишком широка, чтобы ограничиваться нормами ст.454 -491 ГК РФ, в которых сформулированы лишь наиболее общие положения, применимые ко всем случаям возмездного отчуждения имущества.

Из приведенного в ГК РФ определения договора купли-продажи следует, что он является консенсуальным, возмездным и взаимным. Характерными признаками договора купли-продажи являются:

* при отчуждении имущества покупатель обязан выплатить продавцу покупную цену в виде определенной денежной суммы;
* смена собственника имущества бесповоротна и окончательна;
* основанием исполнения обязательства по передаче имущества является встречное удовлетворение в виде покупной цены.

ГК РФ выделяет отдельные разновидности договора купли-продажи: розничная купля-продажа, поставка, контрактация, энергоснабжение, купля-продажа недвижимости, купля-продажа предприятий, купля-продажа ценных бумаг. Однако, данный перечень является далеко не самым полным.

# СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

**Нормативно-правовые акты:**

1. Конституция РФ. Принята всенародным референдумом 12 декабря 1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) (с изменениями на 6 декабря 2007 г.). - М., 2008.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (с изменениями на 18 октября 2007 г.). – М., 2008.
4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ (с изменениями на 2 октября 2007 г.). – М., 2008.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изменениями на 4 декабря 2007 г.). – М., 2008.

**Научная литература:**

1. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью. Практическое пособие. – М.: Проспект, 2006.
2. Барсуков В.В. Договор купли-продажи недвижимости. – М.: Дело, 2005.
3. Бирюков Б.М. Купля-продажа, обмен жилых помещений. Вопросы правового регулирования. – М.: Ось-89, 2005.
4. Бутенев В.И. Права и обязанности сторон по договору купли-продажи жилых помещений //Аграрное и земельное право. 2007. №5. С. 62
5. Бутенев В.И., Романова В.В. Правовые особенности договора купли- продажи жилых помещений // Право и государство: теория и практика. 2006. №4. С. 128
6. Горемыкин В. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2006.
7. Ем В.С. Договор продажи недвижимости (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. №10. С. 10
8. Ждан-Пушкина Д.А. Договор купли-продажи недвижимости. - М.: Эксмо, 2005.
9. Житков Е.Л. Заключение договоров купли- продажи недвижимости // Гражданин и право. 2007. №12. С. 50
10. Захарьина А.В. Договор купли-продажи недвижимости. - М.: Дело и сервис, 2005.
11. Иванников С.Б. Гражданско-правовое регулирование договора продажи жилого помещения. – М., 2007.
12. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости 2-е издание, М., "Дашков и К", 2007 г.
13. Ивачев И.Л. Купля-продажа недвижимости, М., "Дашков и К", 2006г.
14. Ильиных Е.В. Истоки договора купли- продажи жилых помещений // История государства и права. 2007. №15. С. 19
15. Калачева С.А. Сделки с недвижимостью. – М.: КнигаСервис, 2005.
16. Калпин Н.И Гражданское право, М., Прогресс, 2002 г.
17. Киндеева Е.А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Инфра-М, 2005.
18. Курноскина О.Г. Сделки с недвижимостью. – М.: Юстицинформ, 2006.
19. Обыденнов А.Н. Предмет и объект как существенные условия гражданско-правового договора // Журнал российского права – № 8, август 2005 г.
20. Позднышева Е.В. Признание договора продажи недвижимости незаключенным // Комментарий судебно-арбитражной практики. 2007. Вып. 14. С. 30
21. Пономарева Н.Г. Анализ арбитражной практики по сделкам с недвижимостью. – М.: Юрист, 2005.
22. Потяркин Д.Е. Особенности купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа в городе Москве // Журнал российского права. 2005. №2. С. 89
23. Романов О.Е. Актуальные проблемы гражданского права, М., 2004г.
24. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: Волтерс Клувер, 2006.
25. Ткач А.Н. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". – М.: Юстицинформ, 2005.

1. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью. Практическое пособие. – М.: Проспект, 2006. [↑](#footnote-ref-1)
2. п. 3 ст. 424 ГК [↑](#footnote-ref-2)
3. ст. 552 ГК [↑](#footnote-ref-3)
4. ст. 550 ГК [↑](#footnote-ref-4)
5. ст. 210, 211 ГК [↑](#footnote-ref-5)
6. п. 1 ст. 558 ГК [↑](#footnote-ref-6)
7. ст. 132 ГК РФ [↑](#footnote-ref-7)
8. п. 1 ст. 559 ГК РФ [↑](#footnote-ref-8)
9. п. 2 ст. 549 ГК РФ [↑](#footnote-ref-9)
10. ст. 132, п. 1 ст. 559 ГК РФ [↑](#footnote-ref-10)
11. п. 3 ст. 560 ГК РФ [↑](#footnote-ref-11)
12. ст. 562 ГК РФ [↑](#footnote-ref-12)
13. ст. 566 ГК РФ [↑](#footnote-ref-13)
14. ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах», ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» [↑](#footnote-ref-14)
15. ст. 168 ГК РФ [↑](#footnote-ref-15)
16. ст. 561 ГК РФ [↑](#footnote-ref-16)
17. п. 1 ст. 561 ГК РФ [↑](#footnote-ref-17)
18. Приказ Минфина РФ от 13 июня 1995 г. № 49 [↑](#footnote-ref-18)
19. п. 1 ст. 562 ГК РФ [↑](#footnote-ref-19)
20. Романов О.Е. Актуальные проблемы гражданского права, М., 2004 г. [↑](#footnote-ref-20)
21. п. 1 ст. 563 ГК РФ [↑](#footnote-ref-21)
22. п. 1 ст. 564 ГК РФ [↑](#footnote-ref-22)
23. Алексеев В.А. Сделки с недвижимостью. Практическое пособие. – М.: Проспект, 2006. [↑](#footnote-ref-23)
24. п. 2 ст. 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним» [↑](#footnote-ref-24)
25. Горемыкин В. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2006. [↑](#footnote-ref-25)
26. Бирюков Б.М. Купля-продажа, обмен жилых помещений. Вопросы правового регулирования. – М.: Ось-89, 2005. [↑](#footnote-ref-26)
27. Калпин Н.И Гражданское право, М., Прогресс, 2002 г. [↑](#footnote-ref-27)
28. Там же. [↑](#footnote-ref-28)
29. Горемыкин В. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2006. [↑](#footnote-ref-29)
30. Калпин Н.И Гражданское право, М., Прогресс, 2002 г. [↑](#footnote-ref-30)
31. Там же. [↑](#footnote-ref-31)
32. Горемыкин В. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2006. [↑](#footnote-ref-32)
33. ст. 130 ГК РФ [↑](#footnote-ref-33)
34. п.1 ст.559 ГК РФ [↑](#footnote-ref-34)
35. ст.ст.551 и 560 ГК РФ [↑](#footnote-ref-35)
36. Горемыкин В. Сделки с недвижимостью: Практическое пособие. – М.: Информцентр, 2006. [↑](#footnote-ref-36)