**Содержание**

Введение 3

Глава 1. Правовая характеристика имущественных комплексов 5

1.1. История развития законодательства об имущественных комплексах 5

1.2. Понятие и виды имущественных комплексов 12

1.2.1. Понятие имущественных комплексов 12

1.2.2. Классификация имущественных комплексов 12

1.3. Правовой режим производственных объектов в составе предприятия 21

Глава 2. Проблемы распоряжения производственными объектами 24

Заключение 29

Список использованных источников 31

Введение

В данной работе рассматривается правовая природа производственных объектов как имущественных комплексов и проблема распоряжения ими.

Об актуальности этой темы свидетельствует следующее:

Одним из наиболее спорных объектов гражданских прав в современной российской цивилистике являются так называемые имущественные комплексы. Гражданский кодекс Российской Федерации в разделе об объектах гражданских прав не устанавливает такого понятия, как имущественный комплекс, но при этом называет в качестве отдельного объекта предприятие и дает его определение: имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 ГК РФ). Однако при этом в самом же гражданском кодексе в качестве объекта отдельных видов договоров предусматриваются и другие имущественные комплексы.

Выделение в законодательстве имущественных комплексов в качестве особых объектов гражданских прав может служить, как представляется, двум целям:

а) упрощению оборота, как в случае с предприятием, когда все составляющие комплекса переносятся по единой сделке, даже если какая-то его часть не упомянута в договоре;

б) обеспечению эксплуатации объединяемого в комплекс имущества, примером чего может служить кондоминиум. Исходя из этих целей, становится возможно изменять законодательство, вводя в него новые конструкции имущественных комплексов и совершенствуя тем самым имущественные правоотношения в соответствии с практическими потребностями.

Так, практика показывает, что в специальном статусе имущественного комплекса сегодня нуждаются особые совокупности недвижимых объектов , которые эксплуатируются в нефтяной и газовой отраслях промышленности и включают в себя земельные участки , здания и строения , предназначенные исключительно для использования трубопроводов, сами трубопроводы и т.п. (в частности, вещные права на такие комплексы целесообразно регистрировать как на единый объект).

Таким образом, все вышеизложенное свидетельствует об актуальности рассматриваемой темы.

**Глава 1. Правовая характеристика имущественных комплексов**

# 1.1. История развития законодательства об имущественных комплексах

Объектами вещных прав традиционно считаются вещи, т.е. пространственно ограниченные материальные предметы.

Однако бесконечное разнообразие окружающего нас материального мира не может быть адекватно оформлено без некоторой дифференциации вещно-правового режима, производимой по тем или иным основаниям. В связи с этим принято выделять различные классификации вещей. Важнейшей из них в настоящий момент вполне обоснованно считается деление вещей на движимые и недвижимые. Исторический опыт показывает, что отличия в правовом режиме этих двух родов вещей могут быть более или менее существенными. Так, «Земля в Древнем Риме рассматривалась в качестве обычного объекта собственности, и сделки с нею ничем не отличались от сделок с любым другим имуществом. В период Средневековья в Западной Европе, наоборот, развиваются публичные формы поземельного оборота, сопровождаемые торжественными публичными обрядами. Со временем публичные средневековые формы поземельного оборота уступают место неформальным способам, почерпнутым из римского права»[[1]](#footnote-1).

В Средние века особый правовой режим недвижимости обусловливался единством частноправовой и публичной власти над определенной территорией[[2]](#footnote-2). Дифференциация в то время зашла настолько далеко, что нельзя было уже говорить о движимости и недвижимости как о двух видах одного рода - вещей, а можно было рассматривать их как две совершенно самостоятельные категории - Liegenschaft и Farniss[[3]](#footnote-3), - подверженные действию совершенно разных правовых режимов - Immobiliarsachenrecht и Mobiliarsachenrecht[[4]](#footnote-4).

Такое строгое разграничение в наибольшей степени характерно для правовых систем, не расставшихся еще окончательно с феодальными институтами, вроде российского дореволюционного права с его постановлениями о родовых и, до 60-х годов XIX в., населенных имениях или колониального права в Латинской Америке с его энкомьендами и асиендами. Наиболее же показательно в этом отношении английское право, поныне разделяющее personal property, которая устанавливается на движимое имущество, и real property на недвижимость, с его бесчисленными tenures при формальном признании верховной собственности короны на землю[[5]](#footnote-5). Жители континентальной Европы оказались не столь верны традициям и при кодификации своего законодательства в XIX-XX вв. без сожаления расстались со средневековыми институтами, что существенно упростило оборот недвижимости, да и вообще всю систему вещных прав. Однако уже в начале прошлого века И.А. Покровский заметил обратную тенденцию - к восстановлению различия между движимым и недвижимым имуществом[[6]](#footnote-6).

Советское право ликвидировало частную собственность на землю, а вместе с ней, как гласило примечание к ст.21 ГК РСФСР 1922г., и деление имуществ на движимые и недвижимые.

Правда, взамен появилась целая самостоятельная отрасль - земельное право, да и гражданские кодексы советского периода содержали особые нормы о правовом режиме сооружений и жилых домов.

С возвращением в 90-х годах XX в. земли в гражданский оборот была восстановлена в правах и категория недвижимого имущества, обнимающая, если следовать п.1 ст.130 ГК РФ, две группы объектов: 1) недвижимость по природным свойствам, т.е.объекты, которые вообще не могут перемещаться либо перемещение которых чрезвычайно затруднено и 2) иное, движимое по природе своей имущество, отнесенное, однако, законом, в том числе самим ГК, к недвижимости. Закрепляя в тексте Кодекса такой перечень, законодатель, очевидно, руководствовался соображениями большой хозяйственной ценности объектов, входящих и в ту и в другую группу, а отсюда- и наибольшей важности связанных с ними общественных отношений.

По сути дела, единственной общей чертой правового режима этих двух групп недвижимости оказалась необходимость государственной регистрации прав на них. Более того, порядок такой регистрации неодинаков: если для «недвижимости по природе» он установлен Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то в соответствии с п.1 ст.4 этого Закона регистрация прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты им не регулируется.

Смысл выделения категории недвижимого имущества заключается не в регистрации прав и не в особой ценности объектов, а в невозможности (или чрезвычайной трудности) устранения взаимодействия принадлежащих разным лицам вещей путем их физического удаления друг от друга. Возникает необходимость примирить права собственников соседних участков или строения и участка под ним. Для решения этой задачи правовые системы предлагают широкий выбор юридических конструкций: реальные сервитуты, суперфиций, право застройки и т.д. В отношении же «движимой недвижимости» таких проблем не возникает. Разительно отличаются и обязательственно-правовые режимы двух групп недвижимых вещей: так, очевидно, что предусмотренные ГК правила о соотношении прав покупателя на строение и земельный участок (ст.552 и 553 ГК РФ) об определении предмета договора продажи недвижимости путем указания на его расположение на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст.554 ГК РФ), неприменимы в отношении «недвижимости в силу закона». Правила же об аренде «настоящей» и «ненастоящей» недвижимости и вовсе закреплены в разных параграфах одной главы Кодекса.

Естественные и социально обусловленные различия вещей предопределяют дальнейшую дифференциацию вещно-правового режима. Так, значительное число законодательных норм посвящены регулированию отношений по поводу таких объектов недвижимости, как жилые помещения. В то же время подчас предлагаются и другие основные классификации вещей, конкурирующие с только что рассмотренной. С. Зинченко и В. Лапач, например, пишут: «При всей теоретической и практической важности подразделения вещей на движимые и недвижимые эта классификация, по нашему мнению, занимает подчиненное положение по отношению к фундаментальной дихотомии средств производства и предметов потребления»[[7]](#footnote-7). Кроме того, существуют формально относящиеся к вещам объекты, которые могут поколебать само представление об объектах вещных прав. Среди недвижимого имущества к таковым принадлежат предприятия, под которыми статья 132 ГК РФ понимает имущественные комплексы, состоящие не только из вещей, но и из имущественных прав и даже долгов. Спорным остается вопрос об основании объединения этих разнородных объектов в один имущественный комплекс. В настоящее время общепризнанным в отечественной юриспруденции является представление о том, что объектом гражданских прав может выступать действующее предприятие, в состав которого, соответственно, включаются те вещи, права и обязанности, которые необходимы для его функционирования.

Однако для того чтобы выступать в гражданском обороте, объект должен быть некоторым образом формализован, у него должны быть четкие границы. Именно этой цели, как представляется, служит признание предприятия недвижимостью и, соответственно, требование его государственной регистрации.

В связи с этим нельзя согласиться с С.А. Степановым, считающим, что «законодательное отнесение предприятия к недвижимому имуществу... не только и не столько распространяет на сделки с такими имущественными комплексами необходимость соответствующей регистрации, сколько устанавливает определенную презумпцию наличия в составе предприятия объектов недвижимости», и предлагающим признавать движимым имуществом такие комплексы, в состав которых не входят объекты, подлежащие государственной регистрации».

Совокупность вещей и прав, пусть и предназначенных для осуществления определенной предпринимательской деятельности, без регистрации останется всего лишь совокупностью объектов, но не единым объектом гражданских прав. Признание предприятия недвижимостью оказалось самым экономным средством «правовой иммобилизации», т.е. скрепления разных видов имущества, но из этого не следует еще, что предприятие является вещью. Вообще, «предприятие является объектом, который «выпадает» из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является», - оно является особым, самостоятельным объектом гражданских прав, что подчеркивается самим законодателем, вводящим предприятие в круг правовых понятий не в общей ст.128, а отдельно - в ст.132 ГК РФ.

Первая часть Кодекса ничего не говорит о праве собственности на предприятие; это словосочетание появляется только во второй части - в контексте купли-продажи этого объекта и перехода права собственности на него. В статическом состоянии входящие в состав предприятия объекты существуют самостоятельно, так что можно нарушить, например, право собственности на производственные помещения, право на товарный знак, не выполнить какое-либо обязательство, но невозможно нарушить право собственности на предприятие в целом. Практический смысл имеет залог предприятия, его продажа, аренда, т.е. отношения, объектами которых могут быть не только вещи, но и имущественные права.
В то же время нельзя не заметить некоторого противоречия в определении состава предприятия.

С одной стороны, он задается материальным критерием, т.е. относимостью того или иного объекта к «бизнесу», а с другой стороны - формальным, т.е. регистрацией. Одновременное применение этих критериев часто приводит к проблемам, показательным примером которых является, например, определение правовой природы документов на предъявителя, не получивших формального законодательного признания в качестве ценных бумаг; в нашем же случае это приводит к вопросу о передаче в составе предприятия обязанностей, не учтенных при заключении договора купли-продажи (п.3 ст.565 ГК РФ). Д. Пятков, например, пишет, что «возможность перехода к покупателю таких неучтенных долгов следует ограничить лишь теми обязательствами продавца, которые обременяют имущество и следуют за имуществом в силу закона», как залог или права арендатора на переданное имущество.

Однако они являются не долгами, а вещными обременениями имущества и, даже если не учитывать этого обстоятельства, сохраняются при продаже любого имущества, а не только предприятия; так что если бы речь шла о них, то в п.3 ст.565 ГК не было бы особой нужды. Во всяком случае, в число таких обязанностей, безусловно передаваемых вместе с предприятием, должны включаться обязанности продавца по трудовым договорам с лицами, чьим местом работы является данное предприятие, на что прямо указывает абзац третий п.3 ст.110 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Последовательное проведение формального подхода означало бы полное подчинение правового режима составных частей предприятия режиму предприятия в целом. В некоторой мере это относится к объектам недвижимости, входящим в состав комплекса, регистрация перехода права собственности на которые производится на основании регистрации права собственности на предприятие за приобретателем (п.2 ст.22 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), однако такая «автоматическая» регистрация не предусмотрена для передаваемых в составе предприятия исключительных прав. Также и согласия кредиторов с этой точки зрения нужно было бы спрашивать не на продажу предприятия, а на включение долга в его отношении в состав имущественного комплекса. Законодатель, однако, избрал нечто среднее между формальным и материальным подходом к понятию состава предприятия.

Пути решения этих проблем могла бы наметить практика, однако отечественные предприниматели весьма настороженно относятся к предприятиям как имущественным комплексам. Наибольшее внимание им уделяется при приватизации, где продажа предприятия как объекта права рассматривается в качестве альтернативы преобразованию унитарных предприятий как субъектов права в хозяйственные общества (ст.13, 27 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»), и банкротстве, где новый Закон «О несостоятельности (банкротстве)» предложил уже продаже предприятия альтернативу в виде замещения активов должника (ст.115 Закона). И законодательство о приватизации, и законодательство о банкротстве отличаются весьма большим удельным весом публично-правового регулирования, что не позволяет сторонам избегать конструкции предприятия и связанных с ней формальностей, в то время как в «обычных», сугубо частных отношениях они могли бы предпочесть передачу того же имущества не единым комплексом, а пообъектно.

Кроме того, как видно, законодатель в этих случаях весьма близко подходит к экономически почти незаметному, но с юридической точки зрения фундаментальному различию между предприятием как субъектом и объектом права. И если в названных законах это различие все-таки последовательно проводится, то формулировка п.1 ст.300 ГК РФ («При переходе права собственности на государственное или муниципальное предприятие как имущественный комплекс к другому собственнику государственного или муниципального имущества такое предприятие сохраняет право хозяйственного ведения или оперативного управления на принадлежащее ему имущество»), по справедливому замечанию А. Грибанова[[8]](#footnote-8), не выдерживает критики и представляет собой одну из редких в ГК технико-юридических ошибок.

Сходство этих двух ипостасей предприятия повлекло и не вполне корректную формулировку п.2 ст.22 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признающую местом регистрации имущественного комплекса место регистрации предприятия как юридического лица. Здесь возникает целый клубок проблем.

Так, имущественный комплекс филиала, который во многих случаях также может признаваться предприятием, причем, как минимум, с материальной точки зрения, самостоятельным, должен в таком случае регистрироваться не в месте своего нахождения, а в месте нахождения самого юридического лица.

Другую проблему создает продажа предприятия между лицами, зарегистрированными в качестве предпринимателей в разных субъектах Федерации или тем более в разных странах.

С точки зрения принципиального различения предприятия как субъекта и объекта гражданских прав несколько неожиданным кажется предложение В.А. Лапача о единой регистрации предприятия как юридического лица и одновременной регистрации его имущественного комплекса.

Такой подход, однако, мог бы решить, как минимум, одну проблему, связанную с определением юридического лица в п.1 ст.48 ГК РФ, требующем наличия у него обособленного имущества на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Юридическое лицо, даже не обладающее вещами и, соответственно, не имеющее таких прав, могло бы зарегистрировать имеющуюся у него совокупность имущественных прав в качестве предприятия и, через признание его вещью, приобрести одно из указанных вещных прав.

Как бы то ни было, на современном этапе развития российского гражданского права предприятие если и может считаться вещью, то только как юридическая фикция. В распространении на него полноценного вещно-правового режима этот объект не нуждается. Все элементы предприятия, будь то вещи, права требования, долги или исключительные права, в статическом состоянии сохраняют свой правовой режим и только в случае совершения с ними сделки временно объединяются в имущественный комплекс, с тем чтобы снова распасться на отдельные составляющие после такой сделки.

#

# 1.2. Понятие и виды имущественных комплексов

# 1.2.1. Понятие имущественных комплексов

Основная часть гражданских правоотношений носит имущественный характер, имея объектом оборота то или иное имущество. Само же имущество представляет собой совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей.

При этом очень важное юридическое значение имеет деление вещей на движимые и недвижимые (ст. 130 ГК РФ). Особой разновидностью недвижимости являются комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Имущественный комплекс представляет собой не случайный набор отдельных видов имущества, а определенную, находящуюся в системе совокупность имущества, которое используется по общему (единому) назначению.

В виду того, что имущественные комплексы предполагают использование по общему назначению, то их можно отнести к сложным вещам. Такие вещи образуют единое целое, (ст. 134 ГК РФ).

Хотя имущественный комплекс при этом и определяет более емкое явление, чем сложная вещь (последняя состоит из реальных, наличных вещей, а имущественный комплекс образуют не только вещи, но и иное имущество), в данном случае предполагается наступление общих последствий при совершении сделок с имущественными комплексами, как и сделок со сложными вещами, где действие сделки с такой вещью распространяется на все ее составные части. То есть можно сделать вывод, что предприятие является особой разновидностью сложной вещи.

# 1.2.2. Классификация имущественных комплексов

В гражданском обороте выделяется два вида имущественных комплексов: предприятие и кондоминиум. Дадим их краткую характеристику.

Предприятие. Определение предприятия как объекта гражданского оборота дано в Гражданском кодексе РФ:

«Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью» (ст.132 ГК РФ).

Предприятие как объект имущественных прав, как объект гражданского оборота является не просто абстрактным набором «вещей» или их совокупностью. Предприятие – прежде всего имущественный комплекс, в состав которого входят наряду с недвижимостью (прежде всего земельными участками и их частями, зданиями, сооружениями) и движимостью (оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция) входят обязательственные права требования и пользования, долги (обязанности), а также некоторые исключительные права – на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права.

К примеру, в государствах с устоявшимся правопорядком и традициями в состав предприятий нередко включают так называемую «клиентеллу», право на возобновление найма недвижимости, шансы и др., то есть устойчивые хозяйственные связи с потребителями их продукции или услуг, которые нередко могут иметь решающее значение в условиях конкурентного рыночного хозяйства.

В некоторых случаях клиентеллу отделяют от шансов, т.е. возможностей предприятия иметь клиентов в будущем. Шансы определяют как оцененные в денежном выражении перспективы предприятия.

В экономике часто используется понятия – «место на рынке», «борьба за место на рынке», что прежде всего и составляет сложившиеся связи, постоянных клиентов, за которые порой идет бескомпромиссная борьба (причем постоянная). Названные нематериальные элементы можно объединить общим понятием goodwill.

Предприятием признается только тот имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности.

В данный комплекс, в принципе, входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия.

 Предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Следует так же согласиться с мнением В. Н. Табашникова, что «имущественный комплекс, используемый без цели извлечения прибыли, не образует предприятия. Так, например, медицинский комплекс, используемый поликлиникой (государственным учреждением) для оказания медицинской помощи гражданам в рамках обязательного медицинского страхования, нельзя признать предприятием. Этот же медицинский центр, используемый коммерческой организацией в целях извлечения прибыли, уже является предприятием»[[9]](#footnote-9).

Следует также отметить, что сам термин «предприятие» достаточно часто применяется для обозначения не только к объектам права (то есть к имущественному комплексу), но и к некоторым видам юридических лиц, являющихся субъектами гражданского правооборота. Так, ГК признает одним из видов юридических лиц государственные, муниципальные, а также казенные предприятия (статьи 113-115 ГК РФ). Одновременно тот же термин применяется для обозначения определенного вида объектов права. Именно в этом смысле идет речь о предприятии в статье 132 ГК РФ.

Предприятие представляет собой, по существу, некую производственную единицу, наделенную гражданской правоспособностью и действующую на рынке. Происходит это, прежде всего потому, что наше государство не всегда способно использовать известные организационно-правовые формы юридических лиц (например, форму акционерных обществ) для организации управления имуществом, находящимся в публичной собственности. Именно в результате этого и появилась достаточно искусственная правовая конструкция предприятия как субъекта права.

Ввиду того, что любые права, в том числе и входящие в только что указанный перечень, могут принадлежать только тем, кого законодатель рассматривает в качестве субъекта, совершенно очевидно, что имеются ввиду прежде всего предприятия, признаваемые юридическими лицами, то есть государственные и муниципальные, а также казенные унитарные предприятия.

Причем данное образование – предприятие, не включено органично и полноценно в экономическую систему, в ее гражданский оборот. Конечно, ГК РФ предполагает принятие Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», в котором будут содержаться нормы, регулирующие деятельность предприятий как юридических лиц, в том числе связанные с наделением этих субъектов имуществом, с повышением эффективности управления, ответственностью и др.

Следует также отметить, что государство в настоящее время пошло по пути сокращения числа – государственных унитарных предприятий.

Предприятие является само по своей сути является объектом прав на имущественные комплексы, закрепленные на балансе соответствующих юридических лиц, но при этом они продолжают оставаться объектами права собственности их учредителей. Следовательно, предприятие, как непосредственно имущественный комплекс (и как объект оборота), ни при каких условиях не может стать субъектом права собственности, то есть собственником себя самого. Из этого можно сделать вывод, что лишено всякого основания мнение о возможности права собственности «трудовых коллективов», «права собственности работников» и «их коллективной собственности» на какую бы то ни было часть имущества предприятия. Все это имущество остается собственностью учредителя.

Все остальные «предприятия», то есть предприятия, составляющие объект прав иных собственников, тоже могут представлять собой комплекс различного рода имущества. В таком случае вместе с набором вещей к приобретателю могут перейти только те права и обязанности, которые принадлежали собственнику предприятия, и только те, которые относятся к числу отчуждаемых. Например, при продаже предприятия к новому владельцу не переходят лицензии, принадлежавшие ранее продавцу.

В рамках гражданско-правового регулирования очень важно четко и единообразно следовать трактовкам понятия предприятия как особого субъекта права и объекта права. Смешение этих понятий может носить очень печальный характер.

В арбитражном суде рассматривалось дело по иску общества с ограниченной ответственностью (ООО) к акционерному обществу (АО) о применении последствий недействительности ничтожной сделки. Между ООО и АО был заключен договор купли-продажи предприятия - торгового комплекса. По мнению истца - продавца по договору купли-продажи - указанная сделка является ничтожной в силу того, что заключением договора о продаже всего имущества ООО без одновременного принятия решения о ликвидации ООО нарушены положения п.1 ст.48 ГК РФ, устанавливающие в качестве обязательного признака юридического лица наличие обособленного имущества, обеспечивающего его уставную деятельность. Суд, отказывая в удовлетворении исковых требований, справедливо отметил, что наличие у ООО имущества на правах собственности не является признаком юридического лица, и имущество юридического лица не исчерпывается только вещными объектами, а включает в себя и денежные средства, находящиеся на счетах юридического лица. Таким образом, указанный иск мог появиться только в результате непонимания того, каким образом связаны субъект права (юридическое лицо) и предприятие (имущественный комплекс).

Трактовка предприятия как объекта прав преобладает и в зарубежном гражданском и торговом праве. В ряде стран континентальной правовой системы при определении предприятия используется понятие «особой правовой общности», которая состоит из всего имущества предприятия (Италия), или же из большей его части (Бельгия, Франция). В Бельгии и во Франции в состав этой общности не включается недвижимость и обязательства предприятия, которые обладают особым правовым режимом. В Германии предприятием признается вся совокупность имущества, включая недвижимость, долги и права требования. В США Единообразный торговый кодекс (раздел 6) особым образом регулирует процедуру «комплексной продажи», при которой в состав предприятия включаются его активы в виде оборудования, материалов, товаров, иного материального и нематериального движимого имущества.

Вместе с тем, в некоторых странах предприятие признается субъектом гражданского и торгового права. К примеру, в Лихтенштейне, некоторых странах Латинской Америки физическое лицо вправе создать предприятие с ограниченной ответственностью, которое может самостоятельно выступать в имущественном обороте в качестве субъекта права.

Предметом сделок могут быть только объекты прав, т.е. те материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты вступают в правовые отношения. Предприятие может быть предметом гражданско-правовых сделок, выступая только в качестве объекта гражданских прав. Именно в этом смысле, на мой взгляд, в дальнейшем применительно к российскому праву и должен использоваться термин «предприятие».

Предприятие как имущественный комплекс является сложной вещью. Данная классификация предприятия как сложной вещи предполагает, что действие сделки, предметом которой является предприятие, распространяется на все его составные части. Данная норма права является диспозитивной, а потому договором сторон может быть предусмотрено иное: исключение некоторых вещей, обычно входящих в состав «сложной вещи».

Иначе говоря, в обороте вещей, в частности имущественных комплексов, объектом права может выступать не только предприятие в целом, но и его часть. При этом существенным условием совершаемой сделки служит перечень имущества, входящего в эту часть. Также под понятие «предприятие» как имущественного комплекса попадает даже такая часть, как, например, отдельный цех. Но не просто как объект недвижимости, а с его оборудованием, персоналом, источниками сырья, комплектующих и т. д. То есть по сути являющегося частью действующего предприятия (или иначе говоря частью на «на ходу»).

В настоящее время сделки, предметом которых являются предприятия, совершаются не только в рамках приватизационных отношений или в связи с банкротством должников - собственников предприятий. Предприятия как имущественные комплексы могут быть предметом многих сделок (односторонних актов и договоров). Предприятия продаются, покупаются, сдаются в аренду, закладываются, переходят по наследству. Порядок заключения и исполнения этих сделок, а также их последствия участникам этих отношений необходимо знать хотя бы потому, что ошибки, допущенные при совершении подобных сделок, ввиду большой стоимости объектов, могут быть причиной значительных имущественных потерь для сторон.

Необходимо отметить, что возможность участия предприятия, как объекта гражданского оборота на сегодняшний день имеет скорее потенциальный, чем реальный характер. Это связано и с отсутствием у предпринимателей практики совершения сделок с предприятиями, и со сложностями процедуры совершения сделок, в частности, на этапах оценки предприятия, оформления сделки и регистрации прав по сделкам с предприятием.

Для примера – в Москве за первый год существования органов юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоялась всего одна сделка по продаже предприятия. Хотя за тот же период число сделок с разрозненными промышленными объектами было несравненно большим.

То есть для покупателя на сегодняшний день интерес представляет просто само недвижимое имущество, а не его остальные активы и пассивы. В этом случае новые хозяева предпочитают идти на то, чтобы дробить предприятие на части (на цеха, склады, гаражи и т. д.) и покупать то же самое предприятие этими «бездыханными» частями как просто недвижимость.

Это говорит о том, что в настоящее время при сложившейся экономической ситуации продаваемые предприятия очень редко представляют интерес как имущественные комплексы. К сожалению.

Кондоминиум. Является еще одной разновидностью имущественных комплексов. Кондоминиум (новолатинское condominium, от латинского con (cum) - вместе, заодно и dominium - владение, власть) в понимании гражданского права - общая собственность. Это – «Объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере (домовладельцев), в границах которого каждому из них на праве частной, государственной, муниципальной или иной формы собственности принадлежат в жилых домах жилые (квартиры, комнаты) и (или) нежилые помещения, включая пристроенные, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом, являющееся общей собственностью домовладельцев и следующее судьбе права домовладельца на жилое и (или) нежилое помещение».

Не следует путать понятие кондоминиума в гражданскоправовом смысле с понятием в государственном праве, где кондоминиум означает совладение, т. е. совместное осуществление верховной власти над одной и той же территорией двумя или более государствами.

Из положений Федерального закона следует, что кондоминиумом признается единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное в нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения) находятся в частной или публичной собственности конкретного круга владельцев, а остальные части (имущество) – в их общей долевой собственности.

Основанием для создания кондоминиумов могут являться: приватизация жилищного фонда в многоквартирных домах, реорганизация жилищно-строительных и жилищных кооперативов, создание кондоминиума в строящемся жилом доме своими будущими домовладельцами, объединения домовладельцев в жилых массивах малоэтажной постройки (земли с разрешенным использованием под индивидуальную застройку). В этих случаях частные собственники отдельных квартир должны совместно эксплуатировать поступившее в их общую собственность имущество: лифты, чердаки, подвалы, подсобные помещения, лестничные клетки и лестницы, крыши домов, электрическое, водяное, сантехническое, инженерное и другое имущество. И еще, что очень важно, придомовую территорию – земельный участок (или его части). Все это имущество не просто должно находится в общей собственности домовладельцев, а должно содержаться в надлежащем порядке, во время обслуживаться и ремонтироваться.

Кондоминиум, как и предприятие, являясь объектом гражданского оборота, не может рассматриваться в отрыве от своих владельцев – субъектов права. То есть существует не как имущественный комплекс сам по себе, а прежде всего связан со своими владельцами, конкретными субъектами, имеющие реальные права на него. Иначе говоря, кондоминиум принадлежит не сам себе, а тем собственникам, по инициативе которых он был создан.

Владельцами кондоминиума могут являться, в зависимости от формы его управления, в соответствии с Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996г., №72-ФЗ (в дальнейшем Закон о ТСЖ):

– непосредственно сами домовладельцы;

– служба заказчика;

– товарищество собственников жилья;

 Управление кондоминиумом домовладельцами непосредственно ограничено рамками закона и допускается только в случаях прямо предусмотренных статьей 21 Закона о ТСЖ – когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным домовладельцам.

Служба заказчика. В этом случае домовладельцы передают функции по управлению кондоминиумом уполномоченному государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги.

Товарищество собственников жилья. Является некоммерческой организацией, объединяющей собственников жилья в кондоминиуме для совместного обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества. Это происходит в случаях, когда домовладельцы сами по каким-либо причинам сами не желают или не в состоянии заниматься вопросами управления кондоминиумом.

В виду того, что при управлении кондоминиумом службой заказчика функции хозяйствующего субъекта передаются государственным или муниципальным органам, а управление непосредственно домовладельцами - это лишь частный случай с небольшим количеством участников, предметом рассмотрения отношений при формировании кондоминиумов в настоящей работе будет уделено основное внимание именно товариществам собственников жилья.

Следует отметить, что до недавнего времени понятие товарищества собственников жилья отождествлялось с понятием кондоминиума. В частности, в действовавшем законодательстве России в начале девяностых годов предусматривалось понятие жилищного фонда в коллективной собственности: фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений.

Такая классификация жилищного фонда не соответствовала новому гражданскому законодательству.

Возникшее смешение данных понятий в определениях была скорректирована Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993г. № 2275, которым было утверждено Временное положение о кондоминиуме. В нем давалось понятие «кондоминиума» как объединения собственников в едином комплексе недвижимого имущества в жилищной сфере.

Одновременно с этим в Положении отдельно закреплялось и понятие «товарищества» домовладельцев, т.е. собственников помещений. Таким образом, понятия «товарищество» и «кондоминиум» были разграничены.

И все же Указ не мог надолго заменить законодательной нормы, призванной дать однозначное толкование термину «кондоминиум». Противоречие между Законом о товариществах и Законом об основах в части, касающейся определения товарищества собственников жилья, было разрешено с принятием Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 21 апреля 1997 года, внесшего изменения и дополнения в Закон об основах.

Отход от трактовки кондоминиума как товарищества привел к тому, что кондоминиумом теперь считается единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные помещения находятся в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности.

Товарищество собственников жилья является особой разновидностью некоммерческих организаций. К разряду заблуждений следует также отнести отождествление кондоминиума с потребительскими кооперативами, что, разумеется, совершенно не обосновано. Тем не менее, товарищества собственников жилья могут возникать и на базе жилищных и жилищно-строительных кооперативов, в которых хотя бы один участник выплатил свой пай полностью.

Как уже указывалось во введении к настоящей работе, создание товариществ собственников жилья стало следствием массовой приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. То есть передачи объектов жилищного фонда из государственной и муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц. При этом в силу добровольности приватизации жилья у той части квартир, где владельцы не пожелали их приватизировать, сохранились прежние, в том числе и публичные собственники.

Товарищество организуется не менее чем двумя домовладельцами, в качестве которых могут выступать не только граждане, но и иные собственники жилых помещений – юридические лица и публично-правовые образования. К тому же, по решению этих публично-правовых образований членами товарищества могут стать и их унитарные предприятия или учреждения.

Наиболее типичным примером кондоминиума на сегодняшний день является многоквартирный жилой дом, в котором квартиры принадлежат различным собственникам.

# 1.3. Правовой режим производственных объектов в составе предприятия

Может ли быть критерием отнесения к недвижимости технологическое или производственное единство вещей? Например, может ли быть объявлен единой сложной вещью «производственно-технологический комплекс»?

Для ответа на эти вопросы рассмотрим определения, входящие в этот термин. Комплекс - совокупность предметов или явлений, составляющих одно целое[[10]](#footnote-10). Производство - процесс создания материальных благ[[11]](#footnote-11). Технология - совокупность методов обработки, изготовления, изменения состояния, свойств, формы сырья или полуфабриката, осуществляемых в процессе производства продукции[[12]](#footnote-12).

Как отмечалось в предыдущем разделе, критерием отнесения вещи к недвижимому имуществу являются не производственный и технологический признаки, т.е. не назначение, а физическое свойство вещи - прочная связь с землей. При этом законодатель никоим образом не ограничивает собственника в выборе назначения недвижимого имущества и его роли в производственном процессе.

Бесспорно, в технологическом и производственном аспекте (можно сказать, в своем значении для народного хозяйства) производственно-технологический комплекс, представляющий собой совокупность недвижимых и движимых вещей, составляет единое целое.

Определение производственных комплексов содержится в Федеральном законе от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»: система газоснабжения - имущественный производственный комплекс, состоящий из технологически, организационно и экономически взаимосвязанных и централизованно управляемых производственных и иных объектов, предназначенных для добычи, транспортировки, хранения, поставок газа; газораспределительная система - имущественный производственный комплекс, состоящий из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям (ст.2).

Например, Единая система газоснабжения как имущественный производственный комплекс находится в собственности организации, образованной в установленных гражданским законодательством организационно - правовой форме и порядке, получившей объекты указанного комплекса в собственность в процессе приватизации либо создавшей или приобретшей их на других основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.6).

Собственником газораспределительной системы может быть только специализированная организация, осуществляющая эксплуатацию и развитие на соответствующих территориях сетей газоснабжения и их объектов, а также оказывающая услуги, связанные с подачей газа потребителям и их обслуживанием (ст.7).

Таким образом, налицо критерий технологического и производственного единства объектов, связанных общим назначением добычи газа и доставки его потребителям. Правовое единство объектов недвижимости в системе газоснабжения отсутствует, более того, в Законе о газоснабжении содержится указание на возможность последовательного приобретения объектов по различным основаниям и в разное время. Что касается организационной и экономической взаимосвязи производственных объектов, то такая зависимость может быть только между юридическими лицами (например, дочерними и зависимыми обществами) и их филиалами.

Между объектами гражданских прав (вещами) организационной и экономической связи быть не может.

Аналогично п.2 ст.3 Федерального закона от 24 июня 1999 года № 122-ФЗ «Об особенностях несостоятельности (банкротства) субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» определял, что единый производственно - технологический комплекс организации - должника состоит из недвижимого и иного имущества, используемого для основной производственной деятельности организации - должника и обеспечивающего непрерывный производственный процесс снабжения потребителей топливно-энергетическими ресурсами.

Перечень видов имущества, входящего в состав указанного единого производственно - технологического комплекса, устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации. Все входящее в производственно-технологический комплекс имущество - движимое и недвижимое, является ограниченно оборотоспособным: оно не может быть отчуждено в период внешнего управления (ст.17 Закона о банкротстве субъектов топливно-энергетического комплекса), его продажа в ходе конкурсного производства осуществляется только на торгах единым лотом, причем обязательным условием является обеспечение сохранения единства производственно-технологического комплекса в соответствии с его целевым назначением (ст.20 Закона).

Таким образом, с точки зрения гражданского права законодательство, регулирующее деятельность субъектов топливно-энергетического комплекса, ограничивает оборот некоторых движимых и недвижимых вещей, принадлежащих определенным юридическим лицам, но отнюдь не вводит понятия производственно-технологического комплекса как нового объекта гражданских прав. Единым объектом гражданских прав, единой вещью, обладающей правовым режимом недвижимости, производственно-технологический комплекс признать нельзя. В гражданско-правовом смысле производственно-технологический комплекс системы газоснабжения является совокупностью вещей с различным правовым режимом (движимых и недвижимых), общим признаком которых является ограниченная оборотоспособность.

Вместе с тем, собственник вправе заключать сделки по поводу определенной совокупности своего имущества, объединяя вещи с различным правовым режимом (движимые и недвижимые), а также имущественные права, так называемые смешанные договоры (ст.421 ГК РФ).

В этом случае стороны сделки могут определить предметом договора передачу совокупности имущества как единого «производственно-технологического», «складского», «торгового», «полиграфического», «культурно-оздоровительного» и иного имущественного комплекса. При этом смешанный договор, содержащий в себе элементы сделки с недвижимостью, должен соответствовать установленным для нее требованиям (п.3 ст.421, ст.422 ГК РФ). В частности, при продаже такого комплекса в соответствии со ст.554 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Обязательным также является указание цены недвижимости (ст.555 ГК РФ).

Такое объединение различных объектов в имущественный комплекс в качестве единого предмета сделки не изменяет их правового режима.

Права на движимое имущество перейдут с момента его передачи, на недвижимость - с момента государственной регистрации (ст.223 ГК РФ), а передача имущественных прав произойдет в соответствии с правилами о перемене лиц в обязательстве (глава 24 ГК РФ). Таким образом, определение в договоре имущественного комплекса как предмета сделки не означает «формирования» нового объекта права и не создает правового единства входящего в него имущества.

Как отмечалось выше, для возможности объединения имущества в единый объект права, установления правового единства различных видов имущества законодатель предложил юридическую конструкцию «предприятие как имущественный комплекс».

**Глава 2. Проблемы распоряжения производственными объектами**

Неоднократно в юридической литературе возникал вопрос о правовой природе производственных объектов как имущественных комплексов, о возможности их продажи как в целом, так и по частям. Эта тема в настоящее время стала более актуальной, поскольку после прошедшей волны приватизации промышленных предприятий часть приватизированных объектов привлекательна во многих отношениях, но ввиду значительной стоимости имущественных комплексов в целом недобросовестные хозяйственные общества, предприниматели используют помимо известных корпоративных способов с участием акционеров и возможности покупки комплексов по частям. Законны ли сделки? В очередной раз арбитражные суды, реализуя задачу укрепления законности и предупреждения правонарушений в сфере экономической деятельности, пытаются на примере судебной практики ответить на вопрос о законности таких сделок и определить круг регулирующих подобные правоотношения норм. Так, глава 6 ГК РФ дает перечень объектов гражданских прав, часть из которых характеризуется как неделимые и сложные вещи. По определению, данному в ст. 133 ГК РФ, неделимой является вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. В качестве примера, как правило, приводится автомобиль. К этой же категории можно отнести земельные участки, определенные в границах, строения и другие вещи, деление которых привело бы к невозможности использовать их в дальнейшем по их назначению. Кроме указанного свойства вещи, в ГК РФ содержится понятие сложной вещи, описание которой дается в ст. 134 ГК РФ. ГК РФ не устанавливает каких-либо ограничений при продаже неделимых и сложных вещей, допуская возможность продажи, например, автомобиля, телевизора и т.п. по частям, когда в силу различных причин неделимые и сложные вещи не могут использоваться по назначению. Значение в этом случае имеет воля сторон при совершении сделки с такими объектами. Если в результате сделки покупатель приобретает автомобиль, телевизор для использования их по назначению, то в таком случае имеет значение статус имущества именно как сложных либо неделимых вещей.

Иной случай, когда продается какой-либо производственно-имущественный комплекс. ГК РФ под имущественным комплексом понимает предприятие в целом как объект прав, допуская при этом возможность его продажи как в целом, так и по частям. Иных характеристик производственного имущественного комплекса ГК РФ не содержит.

Вместе с тем в состав промышленного комплекса могут входить, к примеру, отдельные цеха по производству определенного вида товаров, а в некоторых случаях завод в целом может объединять в себе несколько цехов, участвующих в одном цикле, например по производству коксохимической продукции, либо завод с полным металлургическим циклом. Продажа части такого комплекса и, как следствие, наличие нескольких собственников могли бы неблагоприятно сказаться в целом на функционировании предприятия, что привело бы к неустойчивости оборота и иным последствиям, так как многие промышленные комплексы имеют статус градообразующих предприятий. Признание сделок по продаже части производственно-имущественных комплексов недействительными позволило бы создать препятствия для недобросовестных субъектов и нерадивых хозяев комплексов.

Позиция суда в правоприменительной практике при рассмотрении дел о признании таких сделок недействительными суды столкнулись с рядом проблем. В частности, при определении статуса производственно-имущественного комплекса как неделимого и сложного объекта прав. В качестве примера можно привести одно из рассмотренных арбитражным судом Пермской области дел. ОАО обратилось в суд с иском о признании недействительной сделки, совершенной с ООО, предметом которой являлась купля-продажа производственного оборудования ОАО. По объяснениям сторон отчужденное производственное оборудование не составляет самостоятельного производства с замкнутым технологическим циклом, а находится в звеньях единой технологической производственной цепи. Одновременно ОАО осуществляет эксплуатацию взрывоопасных и химически опасных производственных объектов. Кроме того, согласно свидетельству, выданному Федеральным горным и промышленным надзором России, ОАО эксплуатирует опасные производственные объекты, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

Нормы указанного Закона содержат условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования по содержанию и контролю за эксплуатацией опасных производственных объектов, в том числе устанавливают обязанность организации, эксплуатирующей опасный производственный объект, обеспечивать наличие и функционирование необходимых приборов и систем контроля за производственными процессами и иные обязанности по содержанию объекта (ст. ст. 3, 9 Закона). В рассматриваемом споре суд обосновал неделимость технологического оборудования ОАО невозможностью обеспечения безопасности производства в целом при отчуждении даже части оборудования. Данный вывод подтвержден заключением экспертизы промышленной безопасности опасного производственного объекта ОАО в части анализа риска. В заключении эксперта содержатся выводы о том, что даже частичное исключение оборудования из технологической схемы производств недопустимо, так как снижает заложенные проектом надежность и безопасность. Сомнение вызывает добросовестность и разумность воли сторон при совершении указанной сделки, поскольку часть проданного оборудования была де-юре отдана обратно ОАО в финансовый лизинг с уплатой ежемесячных платежей за пользованием имуществом, собственником которого до недавнего времени было ОАО[[13]](#footnote-13).

В ином случае Президиум ВАС РФ в Постановлении от 05.04.2005 № 15318/04 высказал суждение о том, что признание вещи неделимой влечет за собой определенные правовые последствия - часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав. При этом предметом иска о признании сделки недействительной была продажа системы топливопровода, являющегося единым техническим сооружением, служащим для перекачки топлива с морского танкера в емкостный парк, и одно без другого не могло существовать, поскольку связано общим назначением. Кроме того, из справки муниципального образования следовало, что топливопровод составлял единую технологическую схему выгрузки и приема топлива для предприятий, организаций и учреждений поселка и относится к жизненно важному и социально значимому объекту. Указанные обстоятельства послужили причиной отмены судебного акта, которым судом первой инстанции было отказано в удовлетворении исковых требований о признании сделки недействительной на том основании, что истцом не было представлено доказательств того, что указанный объект существует. Также судом надзорной инстанции было указано на отсутствие в решении суда первой инстанции оценки проданного объекта как сложной вещи в соответствии со ст. 134 ГК РФ. При пересмотре в порядке надзора решения суда Арбитражного суда г. Москвы и постановления ФАС Московского округа по иску зам. прокурора о признании недействительным в части распоряжения Госкомимущества России о включении в план приватизации общества зданий радиотелевизионных станций и телевизионных мачт Президиум ВАС РФ в Постановлении от 02.12.2003 г. N 12025/03 указал на запрет приватизации радиотелевизионных передающих центров, включая их технические средства и сооружения. Кроме этого, в материалах дела имелись сведения о том, что к техническим средствам и сооружениям радиотелевизионного передающего центра относятся спорные технические здания и передающие мачты, поскольку установленное в зданиях и на мачтах специальное оборудование центра не может эксплуатироваться самостоятельно и в совокупности со зданиями и мачтами составляет неделимое имущество этого центра. Вместе с тем указанному обстоятельству, как изложено в упомянутом Постановлении Президиума ВАС РФ, суды предшествующих инстанций суждения не дали. Возникают все же некоторые сомнения в категоричности таких выводов. К примеру, возможно ли рассматривать в качестве самостоятельного объекта гражданских прав цех по производству товаров народного потребления, существующий в комплексе металлургического завода с полным циклом, либо определенные виды имущества, которые входят в состав имущественных комплексов как объектов, но тем не менее не принимают активного и постоянного участия в технологическом процессе, например железнодорожные цистерны? Для ответа на эти вопросы при рассмотрении подобной категории дел и при наличии сомнений в статусе объектов было бы целесообразно обязательное проведение экспертизы, устанавливающей, какое именно оборудование участвует в производственном цикле и отчуждение которого могло бы привести к остановке производства, а также возможным убыткам, вызванным исключением из производственного цикла объектов продажи. Заслуживает внимания и один из доводов противной стороны, озвученный при рассмотрении судом вопроса о юридической природе производственных объектов[[14]](#footnote-14).

Так, по мнению стороны, производственные мощности как единый технологический комплекс не являются по определению, данному в ст. 133 ГК РФ, вещью, так как состоят из индивидуально-определенных вещей. В развитие его следует также отметить, что в соответствии со ст. 132 ГК РФ самостоятельным объектом прав признается предприятие в целом как имущественный комплекс. Тогда как в большинстве рассматриваемых дел в качестве объектов понимаются производственные мощности - части предприятия в том смысле, который заложен в ст. 132 ГК РФ. Тем не менее любой объект материального мира, который имеет стоимостную оценку, является вещью, точное определение которой не содержит ст. 128 ГК РФ, указывая лишь примерный перечень объектов гражданских прав, точнее их виды. Сложная вещь рассматривается как совокупность индивидуально-определенных вещей, связанных единым назначением, поэтому часть производственного комплекса, состоящая из различного вида оборудования, производственных мощностей, участвующих в едином производстве, является вещью в том смысле, который заложен в ст. 134 ГК РФ. Подводя итог всему вышеизложенному, можно сказать, что направление судебно-арбитражной практики указывает на то, что суды склонны при решении вопроса о сложной и неделимой вещи относить к ее разряду объекты, функционирующие как единое целое, части которого участвуют в сложном технологическом процессе, и, как следствие, вывод о невозможности этих частей быть предметом самостоятельных гражданских прав.

Заключение

Подводя итог работы, сделаем следующие выводы:

Объекты производственного назначения (здания и сооружения) обладают правовым режимом недвижимости в силу физических свойств - прочной связи с землей и невозможности перемещения без ущерба. Важным признаком является искусственное происхождение этих объектов - они создаются в процессе строительства, которое регулируется не только нормами права (гражданского, земельного и административного), но и строительными и другими техническими нормами. После создания объекты производственного значения как вещи существуют объективно, помимо воли правообладателя. Вещь может существовать и вне правоотношения, вне зависимости от существования субъекта прав на нее, например, бесхозяйное имущество.

Согласно ст.132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие представляет собой не простую совокупность разрозненных вещей и произвольно выбранных обязательств, а единый имущественный комплекс, необходимый для предпринимательской деятельности. Исходя из данного Гражданским кодексом определения, основными признаками предприятия являются:

объединение имущества (образование комплекса) для определенного вида предпринимательской деятельности;

фактическое ведение предпринимательской деятельности, направленной на получение прибыли от использования этого имущества («предприятие на ходу»).

Вместе с тем, собственник вправе заключать сделки по поводу определенной совокупности своего имущества, объединяя вещи с различным правовым режимом (движимые и недвижимые), а также имущественные права, так называемые смешанные договоры (ст.421 ГК РФ). В этом случае стороны сделки могут определить предметом договора передачу совокупности имущества как единого «производственно-технологического», «складского», «торгового», «полиграфического», «культурно-оздоровительного» и иного имущественного комплекса. При этом смешанный договор, содержащий в себе элементы сделки с недвижимостью, должен соответствовать установленным для нее требованиям (п.3 ст.421, ст.422 ГК РФ). В частности, при продаже такого комплекса в соответствии со ст.554 ГК РФ в договоре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. Обязательным также является указание цены недвижимости (ст.555 ГК РФ).

Такое объединение различных объектов в имущественный комплекс в качестве единого предмета сделки не изменяет их правового режима. Права на движимое имущество перейдут с момента его передачи, на недвижимость - с момента государственной регистрации (ст.223 ГК РФ), а передача имущественных прав произойдет в соответствии с правилами о перемене лиц в обязательстве (глава 24 ГК РФ). Таким образом, определение в договоре имущественного комплекса как предмета сделки не означает «формирования» нового объекта права и не создает правового единства входящего в него имущества.

Список использованных источников

1. Конституция РФ. 12 декабря 1993г.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 30.11.1994г.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая от 26.01.1996г.
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья от 26.11.2001г.
5. Письмо Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.12.97г. № 21 «Обзор практики разрешения споров по договорам купли-продажи недвижимости».
6. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества, М., 2006.
7. Гражданское право (том 2)/ под ред.А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого, М, 2004.
8. Грибанов А. Защита гражданских прав, М., 2000.
9. Дружинина Л. Предприятие как объект// «Эж-Юрист». 2005. № 35.
10. История государства и права зарубежных стран/под редакцией О.А.Жидкова, Н.А.Крашенинникова, М., 2005.
11. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика, М. 2004.
12. Недвижимое имущество: правовое регулирование//под редакцией Жарикова Ю.Г. Масевич М.Г. М, 2007.
13. Покровский И.А. Гражданское право, М., 2000.
14. Смагина Е.С. Договор продажи предприятия, М., 2004.
15. Табашников В. Н. // Журнал «Законодательство» №9, 1998.
1. История государства и права зарубежных стран/под редакцией О.А.Жидкова, Н.А.Крашенинникова, М., 2005. С. 39 [↑](#footnote-ref-1)
2. Там же. С. 168 [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же С. 190 [↑](#footnote-ref-3)
4. История государства и права зарубежных стран/под редакцией О.А.Жидкова, Н.А.Крашенинникова, М., 2005. С. 39 [↑](#footnote-ref-4)
5. Там же [↑](#footnote-ref-5)
6. Покровский И.А. Гражданское право, М., 2000. С. 38 [↑](#footnote-ref-6)
7. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика, М. 2004. С. 96

 [↑](#footnote-ref-7)
8. Грибанов А. Защита гражданских прав, М., 2000. С. 89 [↑](#footnote-ref-8)
9. Табашников В. Н. // Журнал «Законодательство» №9, 1998. С. 6 [↑](#footnote-ref-9)
10. Энциклопедический словарь, М. 2002. С. 621 [↑](#footnote-ref-10)
11. Там же С. 754 [↑](#footnote-ref-11)
12. Там же С. 804 [↑](#footnote-ref-12)
13. Дружинина Л. Предприятие как объект// «Эж-Юрист». 2005. № 35. С.69 [↑](#footnote-ref-13)
14. Дружинина Л. Предприятие как объект// «Эж-Юрист». 2005. № 35. С.69 [↑](#footnote-ref-14)