Министерство образования российской федерации

Сибирская государственная автомобильно-дорожная академия

(СибАДИ)

инженерно-строительный институт

Кафедра «Экономика и управление недвижимостью»

**Курсовая работа**

по дисциплине «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

на тему: «**Сделки на рынке недвижимости. Договор купли-продажи предприятия**»

Выполнил студент гр. ЭУН

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приняла преподаватель

Левочко В.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

г. Омск 2006 г.

**Содержание**

Введение

1. Сделки на рынке недвижимости

1.1. Особенности сделок с недвижимостью

1.2. Предприятие как особый объект гражданских прав

2. Договор купли-продажи предприятия

2.1. Понятие, стороны и предмет договора

2.2. Заключение, государственная регистрация и исполнение договора

2.3. Последствия передачи покупателю предприятия с недостатками

2.4. Особенности продажи предприятия при банкротстве

2.5. Особенности продажи заложенных предприятий при обращении на них взыскания

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Сделки с недвижимым имуществом составляют сегодня значительную часть хозяйственного оборота и имеют большое значение в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте.

В расцвет рыночных отношений в России, когда сфера обращения недвижимости постоянно расширяется, а элементарные основы, цивилизованный рынок ещё не устоялись, не приобрели законченных форм, тема правового регулирования отношений, касающихся недвижимости, сделок с недвижимым имуществом очень актуальна в настоящее время.

В данной курсовой работе подробно изложено об особом объекте гражданских прав – предприятии, а также об особенностях правового регулирования совершаемых с ним сделок купли-продажи.

Предприятие - это имущественный комплекс, состоящий из движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязан­ностей, исключительных прав и некоторых иных элементов. Причем предприятием признается только тот иму­щественный комплекс, который используется для предприниматель­ской деятельности. И в качестве такого комплекса предприятие яв­ляется неделимымобъектом.

Выбор данной темы обусловлен двумя причинамм. Во-первых, потому что предприятие - это единственный объект недвижимого имущества, который не является вещью (даже слож­ной) и может не содержать недвижимых вещей в своем составе, являясь исключением из общего правила о том, что недвижимостью признаются только вещи. Термин «предприятие» не упоминается в определении недвижимости в ст. 130 ГК РФ, однако специально оговаривается в ст. 132 ГК РФ, которая расположена после блока статей о недвижимости.

Признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК РФ не подчиняет его общим требованиям к недвижимости, а содержит ряд специальных правил. В частности, для сделок с предприятиями устанавливается особый, более формализованный и строгий режим по сравнению со сделками, совершаемыми в отношении иного не­движимого имущества. Полагаю, что это очень интересно и требует более тщательного изучения.

Во-вторых, моя будущая профессия непосредственно связана с гражданско-правовыми сделками в сфере недвижимости.

Целью курсовой работы является изучение договора купли-продажи предприятия как особой сделки на рынке недвижимости.

Данная курсовая работа состоит из двух глав. В первой главе рассматриваются особенности сделок на рынке недвижимости, а также понятие и особенности предприятия, которое является предметом сделки купли-продажи предприятия.

Вторая глава посвящена подробному изучению договора купли-продажи предприятия, особенностям продажи предприятий-банкротов, предприятий с недостатками, продаже заложенных предприятий при обращении на них взыскания.

**1.Сделки на рынке недвижимости**

## 1.1.Особенности сделок с недвижимостью

Традиционно рынок недвижимости разделяется на три основные товар­ные сектора (рынка):

- рынок земли;

- рынок нежилых помещений (зданий);

- рынок жилых помещений(зданий).

Рынки недвижимости функционируют посредством совершения опера­ций, каждая рыночная операция — это гражданско-правовая сделка*.* Для этого прежде всего необходимо рассмотреть гражданско-правовой режим недвижимости как объекта оборота (товара) и конкретных видов опера­ций (сделок). [7, стр.399]

Сделки с недвижимостью — часть общего гражданско-правового оборота. Недвижимость имеет большую общественную значимость, в связи с этим ее статус регулируется как общими принципами и нормами граж­данского права (Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ), так и спе­циальными законодательными и подзаконными актами (Земельный Кодекс, Жилищный Кодекс, Закон о порядке регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Положение о порядке и условиях продажи муниципального жилья в г. Москве и др.). [9, стр. 64]

Сделкой называют осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. [6, стр.138]

Прежде чем определять особенности сделок с недвижимостью, законодатель должен был установить в целом тот объем и те преде­лы, в которых происходит оборот недвижимости. И если ранее в со­ветском праве недвижимость была исключена из оборота практичес­ки полностью, то в соответствии с действующим законодательством недвижимое имущество предполагается находящимся в гражданском обороте, за исключением случаев, когда оно исключается из него или ограничивается в обороте в силу прямого указания закона.

При этом никаких общих ограничений оборота недвижимости в действующем законодательстве не предусмотрено. Ограничения касаются в основном земель и иных природных объектов. Оборот их осуществляется в той мере, в какой он допускается специальным за­конодательством - законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК).

Круг сделок с недвижимостью весьма широк и охватывает со­бой практически все основные виды гражданско-правовых догово­ров. Все сделки с недвижимостью можно классифицировать в зави­симости от того, связаны они с переходом права собственности на недвижимость к другому лицу либо не связаны. Соответственно, к первой группе следует отнести сделки купли-продажи, мены, даре­ния, ренты, пожизненного содержания с иждивением. Ко второй группе относятся сделки аренды, найма жилого помещения, довери­тельного управления недвижимым имуществом, ипотеки, безвоз­мездного пользования недвижимым имуществом.

Особенности правового режима сделок с недвижимостью сво­дятся в основном к тому, что они требуют обязательной письменной формы, при отсутствии которой такие сделки ничтожны, причем до­говор, как правило, должен составляться в виде единого документа (а не путем обмена документами, исходящими от сторон, что вполне до­пустимо при заключении многих иных письменных сделок) [5, стр.38-39].

В отдельных случаях (договор ипотеки - ст. 339 , ренты - ст. 584 ГК РФ) закон требует нотариального удостоверения сделки, хотя нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью не стало об­щим правилом действующего отечественного гражданского законо­дательства. В то же время по желанию сторон сделки удостоверена нотариусом может быть любая сделка с недвижимостью, т. е. даже в тех случаях, когда это по закону не требуется.

В ряде случаев сделка с недвижимостью приобретает юриди­ческую силу только после её государственной регистрации, которая предписывается ГК РФ, но в отношении отдельных видов сделок не­обходимость их государственной регистрации может быть также (в дополнение к ГК РФ) установлена иными федеральными законами. При этом в одних случаях закон требует государственной регистрации только перехода права собственности или иного права в силу сделки с недвижимостью (например, при совершении купли-продажи зданий, сооружений, при передаче недвижимости в доверительное управле­ние), в других случаях необходима государственная регистрация и самой сделки, в силу которой происходит смена собственника недви­жимости или такое право обременяется правами других лиц (купля-продажа жилых помещений и др.), и перехода права) [5, стр. 39].

К особенностям сделок с недвижимостью следует отнести и то, что в отличие от других сделок, связанных с переходом вещи в соб­ственность или пользование другого лица и не требующих обязательного указания на цену договора, сделка с недвижимостью не может считаться заключенной при отсутствии в ней условия о цене. Предмет и цена - существенные условия для любой сделки с недви­жимостью. Кроме того, в подзаконных нормативных актах, связан­ных с куплей-продажей, арендой недвижимости, как правило, назы­ваются и иные существенные условия соответствующих договоров (распределение риска гибели недвижимости, являющейся предметом сделки, обязательность её страхования арендатором в пользу арендо­дателя и др.). [10, стр. 115].

Цельсовершения сделки с недвижимостью, как правило, юри­дически безразлична, но в определенных случаях закон требует со­хранения характера и цели использования предмета сделки. Это касается, прежде всего, земельных участков и жилых помещений. [5, стр. 40]

Правомочия распоряжения недвижимым имуществом могут быть переданы собственником другим лицам. Например, недвижи­мость может быть передана в доверительное управление (в том чис­ле и имущество подопечного или безвестно отсутствующего гражда­нина. [1, ст. 38,43]

При продаже недвижимости на публичных торгах, в том числе в порядке обращения взыскания на арестованное или заложенное имущество, продавцом имущества должника от своего имени высту­пает специализированная организация, имеющая право совершать сделки с недвижимостью. С данной организацией заключается дого­вор о проведении публичных торгов (п. 2 ст. 447 ГК РФ, ст. 62 Феде­рального закона от 21 июля 1997 г. № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Договор продажи заключается в форме подписания договора о результатах торгов (п. 5 ст. 448 ГК РФ).

В качестве сторон сделок с недвижимостью соблюдением ус­тановленных правил могут выступать унитарные государственные и муниципальные предприятия, а также казенные предприятия и даже учреждения (последние - в случаях, когда предметом сделки стано­вится недвижимое имущество, приобретенное учреждением на до­ходы, полученные им от правомерной деятельности - п. 2 ст. 298 ГК РФ). [5, стр. 44]

Существуют различные операции (сделки) с недвижи­мостью, которые могут служить инструментом управляющего имуществен­ным комплексом, включающим в себя объекты недвижимости. Обычно распределяют отдельные виды сделок с жилой и нежилой недвижи­мостью не по формальному, а по функциональному принципу, так сделки купли-продажи, дарения, ренты могут осуществляться с любыми видами недвижимости, но имеют особенности регулирования и частоту применения в практической деятельности управляющих. Сделки с нежилой недвижимостью включают описание операций с предприятиями, которые являются самостоятельным объектом оборота, но именно опера­ции с предприятиями часто являются юридической формой сделок с принадлежащими им объектами недвижимости. [8, стр. 79]

## 1.2. Предприятие как особый объект гражданских прав

Предприятию как объекту гражданских прав и в ГК РФ, и в Законе о государственной регистрации посвящены самостоятельные статьи. Законодатель относится к нему как к особому объекту.

Это проявляется, во-первых, чисто формально - предприятие не упоминается в определении недвижимости в ст. 130 ГК РФ, а «вводится» в ст. 132 ГК РФ, которая расположена после блока статей о недвижимости. [5, стр. 29]

«Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. **(**Предприятиемкак объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности)» [1, ст. 132]

Во-вторых, по составляющим его элементам объект этот на­столько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объ­ектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса, но, не основываясь на природе составляющих его элементов, многие из которых, такие как права требования, долги, исключительные права, сами по себе к не­движимости отнесены быть не могут. Предприятие является недви­жимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по ре­шению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества.

В-третьих,предприятие является объектом, который «выпа­дает» из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является. Правовой режим предпри­ятия как особого объекта гражданских прав прослеживается в ГК РФ, причем применительно к ряду договоров, предметом которых оно является: купля-продажа (ст. 559-566), доверительное управление (п. 1,3 ст. 1013), а также в целом ряде других федеральных законов: «Об ипотеке (залоге недвижимости)»,«О несостоятельности (бан­кротстве)», «О приватизации государственного имущества и об ос­новах приватизации муниципального имущества в Российской Фе­дерации» и др. . [8, стр.144]

Статья 132 ГК РФ определяет состав предприятия в целях вве­дения его в гражданский оборот в качестве единого объекта - как единый имущественный комплекс, используемый для предпринима­тельской деятельности. Поэтому в его состав включено как собст­венно имущество - недвижимое (здания, сооружения, возможно, зе­мельный участок) и движимое (оборудование, инвентарь, готовая продукция), так и имущественные права требования, долги и ком­плекс исключительных прав, в первую очередь прав на товарные знаки и знаки обслуживания.

Следует признать, что предприятие - это единственный объект недвижимого имущества, который не является вещью (даже слож­ной) и может не содержать (что нередко наблюдается на практике) недвижимых вещей в своем составе.

В состав предприятия могут входить и объекты, прямо не пред­назначенные для предпринимательской деятельности, например, жи­лье, спортивные сооружения и т. п. Однако обязательным признаком предприятия как объекта гражданских прав, как вида недвижимого имущества является его главное предназначение — осуществление предпринимательской деятельности. Именно в этом качестве пред­приятие или его часть приобретает свойство оборотоспособности, т. е. может становиться предметом сделок - купли-продажи, аренды, мены. [5, стр.30]

В состав предприятия как имущественного комплекса обычно также входят имущественные права и обязанности. Под имущест­венными правами понимаются, в частности, права требования собст­венника предприятия к должникам, связанные с уплатой ими денеж­ных сумм, выполнением работ и оказанием услуг, права пользования обособленными природными объектами, земельными участками, при­родными ресурсами.

Имущественными обязанностями (долгами предприятия) яв­ляются обязанности собственника предприятия по уплате денежных сумм, передаче товара, выполнению работ или оказанию услуг. В состав предприятия не включаются обязательства по уплате налогов, сборов, пошлин и других платежей. Эти обязательства (т. е. возник­шие до сделки по передаче предприятия) сохраняются за прежним собственником.

Таким образом, в состав предприятия следует включать только те долги и права требования, которые возникли в связи с деятельно­стью предприятия.

К исключительным правам в составе предприятия относятся указанные в ГК РФ права на обозначения, права, индивидуализирую­щие предприятие, его продукцию, работу и услуги, - фирменное на­именование, товарные знаки, знаки обслуживания, принадлежащие собственнику предприятия. Это могут быть и иные исключительные права, например, на интеллектуальную собственность, возникшие из заключенных ранее авторских, лицензионных и иных договоров. [5, стр.40]

Итак, предприятие - это имущественный комплекс, состоящий из движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязан­ностей, исключительных прав и некоторых иных элементов (прежде всего — шансов). Причем предприятием признается только тот иму­щественный комплекс, который используется для предприниматель­ской деятельности. И в качестве такого комплекса предприятие яв­ляется неделимымобъектом. [9, стр.116]

Часть предприятия может стать особым объектом в качестве предприятия (например, при продаже, аренде) лишь в случае отделе­ния этой части от предприятия как целого, например, при реоргани­зации коммерческой организации в форме выделения, — когда такая часть становится имущественным комплексом, самостоятельно ис­пользуемым для предпринимательской деятельности. В противном случае можно вести речь о продаже или аренде отдельного имуще­ства в составе предприятия, но не предприятия в целом.

Такой признак предприятия, как использование его в предпри­нимательской деятельности, позволяет сделать три вывода.

1. Имущественный комплекс для признания его предприятием должен фактически использоваться, т. е. быть работающим. В противном случае утрачивается смысл в особом правовом ре­гулировании положения предприятия.

Тем не менее, можно допустить, что если предприятие времен­но по каким-то причинам не используется, но сохранено единство имущественного комплекса с возможностью возобновления пред­принимательской деятельности, такой комплекс не перестает быть предприятием.

2. Предприятие должно использоваться именно для предпри­нимательских целей - извлечения прибыли. Если имущественный комплекс используется без цели извлечения прибыли, он не образует предприятия (например, медицинский комплекс, используемый му­ниципальной поликлиникой для оказания медицинской помощи в рамках обязательного медицинского страхования).

3. Состав предприятия всё время изменяется (продаются и по­купаются объекты движимого и недвижимого имущества, причем последние могут находиться в различных населенных пунктах и да­же за границей; продается готовая продукция; реализуются права требования и долги, связанные с деятельностью предприятия; амор­тизируется и списывается то или иное имущество и т. д.).

Однако законодатель не установил никаких правовых последст­вий, связанных с изменением состава уже зарегистрированного пред­приятия.

Последнее обстоятельство порождает проблему. С одной сто­роны, законодатель не определил пределы существования предпри­ятия во времени и в пространстве. По общему правилу зарегистри­рованные права на объект недвижимости существуют до момента прекращения этих прав. С другой стороны, нельзя дважды совер­шить сделку с одним и тем же предприятием, поскольку состав этого предприятия постоянно меняется.

Специалистами предлагается два равным образом приемлемых решения этой проблемы на законодательном уровне: либо обязать собственника вносить изменения в состав предприятия для обеспе­чения достоверности сведений, вносимых в Единый государствен­ный реестр прав, либо установить, что предприятие всякий раз соз­дается для совершения сделки и прекращается после регистрации перехода прав на него к новому лицу. [5, стр.31-32]

В заключение характеристики предприятия как вида недвижи­мого имущества необходимо отметить, что наличие в составе пред­приятия материальных объектов не является обязательным. Иными словами, будучи недвижимой вещью в силу закона, предприятие мо­жет вообще не иметь «вещественных доказательств» своего сущест­вования, поскольку, к примеру, всё имущество этого предприятия составляют лишь имущественные права (обязательственные и вещ­ные). Проявляется это, в частности, в том, что все необходимые для работы помещения и оборудование юридическое лицо - собственник предприятия - может арендовать или пользоваться ими в силу иных соглашений с собственником этого имущества. [6, стр.61]

Признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК РФ не подчиняет его общим требованиям к недвижимости, а содержит ряд специальных правил. В частности, для сделок с предприятиями устанавливается особый, более формализованный и строгий режим по сравнению со сделками, совершаемыми в отношении иного не­движимого имущества. В то же время предприятие оказалось настоль­ко сложным объектом и с точки зрения государственной регистра­ции, что законодатель был вынужден предусмотреть наряду с реги­страцией прав на предприятие в целом отдельную регистрацию прав на земельные участки и иную недвижимость, входящую в его со­став.

Таким образом, предприятие является исключением из общего правила о том, что ГК РФ признает недвижимостью только вещи. [5, стр.33]

# 2. Договор купли-продажи предприятия

##

## 2.1. Понятие, стороны и предмет договора

Договор купли-продажи предприятия является самостоятель­ным видом договора купли-продажи, которому посвящен параграф 8 главы 30 ГК РФ «Купля-продажа», однако отношения, возникающие из этого договора, субсидиарно регулируются нормами ГК РФ о до­говоре купли-продажи недвижимости (§ 7 гл. 30), а при отсутствии таковых, применяются общие правила о купле-продаже товаров (п. 2 ст. 549 ГК РФ). Таким образом, специальные нормы о продаже не­движимости применяются к продаже предприятий (которое тоже является видом недвижимого имущества) лишь постольку, посколь­ку иное не предусмотрено специальными нормами о договоре купли-продажи предприятия. [7, стр.432]

В соответствии со ст. 559 ГК РФ договор продажи предпри­ятия - это такой договор, по которому продавец обязуется пере­дать в собственность покупателя предприятие в целом как имуще­ственный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам, а покупатель обязу­ется принять его и уплатить обусловленную договором цену. [2, ст.559]

Как и любой договор купли-продажи, данный договор являет­ся возмездным, консенсуальным, взаимным.

На уровне ГК РФ такой договор урегулирован впервые, а практи­чески стал применяться ещё с 1991 года, когда был принят первый за­кон о приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Сторонами договора купли-продажи предприятия могут вы­ступать практически любые субъекты гражданского права. Выска­занное в литературе мнение о том, что применительно к физическим лицам стороной в таком договоре может быть только гражданин, зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя, представляется необоснованным: закон не содержит такого рода ог­раничений. Граждане не могут заниматься предпринимательской деятельностью без соответствующей государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (или без создания юри­дического лица с той же целью), а в необходимых случаях - и без получения лицензии. Но нет никаких препятствий для продажи, на­пример, наследником, не являющимся индивидуальным предприни­мателем, полученного по наследству предприятия или для покупки предприятия гражданином с целью занятия на его базе предприни­мательской деятельностью с созданием уже после покупки на базе предприятия юридического лица или получения статуса индивиду­ального предпринимателя. Кроме того, управление собственным пред­приятием гражданин может поручить менеджеру, управляющей ор­ганизации. Иными словами, закон не ограничивает возможность гра­ждан иметь в собственности предприятия (причем независимо от их количества) наличием у них статуса индивидуального предпринима­теля, а потому любые граждане могут выступать в качестве любой стороны в договоре купли-продажи предприятия.

Участниками договора купли-продажи предприятия (как на стороне продавца, так и покупателя) могут выступать уполномочен­ные органы, действующие от имени Российской Федерации, субъек­тов РФ, муниципальных образований, в том чис­ле комитеты или фонды по управлению государственным, муници­пальным имуществом.

Стороной в договоре купли-продажи предприятия (как имуще­ственного комплекса), в том числе в качестве продавца, может вы­ступать и само муниципальное или государственное унитарное пред­приятие как субъект гражданского права. Однако в данном случае должно учитываться то обстоятельство, что унитарное предприятие не является собственником закрепленного за ним имущества. Всё закрепленное за таким предприятием имущество принадлежит ему на праве хозяйственного ведения, оставаясь соответственно в госу­дарственной или муниципальной собственности. [5, стр.203]

В силу ст. 294-295 ГК РФ недвижимое имущество, принадле­жащее государственному или муниципальному предприятию на пра­ве хозяйственного ведения, может отчуждаться им только с согласия собственника этого имущества, т. е. соответственно субъекта РФ или муниципального образования в лице уполномоченных ими органов.[1, ст.294-295]

Как говорилось ранее, предприятие представляет собой весьма специфический объект гражданских прав, что отражено уже в части первой ГК РФ (ст. 132). Поэтому предприятие в значении недвижимого имуще­ства, являющегося объектом гражданских правоотношений и соот­ветственно предметом договоров купли-продажи, аренды и др., не может сводиться к простой совокупности движимого и недвижимого имущества, предназначенного для осуществления определенной пред­принимательской деятельности, так как преобразование такого рода оборудования в предприятие нуждается в проведении целого ком­плекса действий по организации на его базе процесса производства.

Предприятие - это совершенно особый объект гражданских прав. Отношение законода­теля к предприятию как к особому объекту прав проявляется уже в том, что предприятие не включено в общий перечень недвижимых вещей в ст. 130 ГК РФ, обязательным признаком которых является неразрывная связь с землей, а отнесено к недвижимости отдельной ст. 132 ГК РФ, которая определяет весьма неоднородный состав предприятия путем перечисления входящих в него имущественных объектов, а также имущественных и неимущественных прав и обязан­ностей, которые сами по себе к недвижимости никак не относятся.

Очевидно, что законодатель чисто формально относит пред­приятие к недвижимости с тем, чтобы распространить на этот весьма сложный и дорогостоящий объект гражданских прав правовой ре­жим недвижимости.

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

К первой категорииотносятся права на фирменное наимено­вание, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индиви­дуализации продавца и его товаров, работ или услуг. Эти права пе­реходят к покупателю при условии, что иное не будет предусмотре­но в договоре.

Вторую категориюсоставляют права, полученные продавцом на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью. Указанные права, напротив, не подлежат передаче покупателю. Исключение могут составить лишь случаи, установлен­ные законом или иными правовыми актами.[5, стр.205-206] Причем за неисполне­ние переданных покупателю в составе предприятия обязательств, допущенное из-за отсутствия у покупателя разрешения (лицензии), необходимой для исполнения этих обязательств, продавец и покупа­тель несут перед кредиторами предприятия солидарную ответствен­ность[1, ст.559]

В соответствии со ст. 49 ГК РФ правоспособность юридическо­го лица обусловлена возможностью иметь гражданские права и нести гражданские обязанности в связи с осуществлением деятельности - как соответствующей целям, установленным в учредительных доку­ментах, так и любой не запрещенной законодательством. Причем пра­во юридического лица осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения ли­цензии. Это означает, что лицензия не может передаваться иному ли­цу, поэтому продажа, как отдельного вида имущества, так и предпри­ятия в целом сама по себе не порождает для покупателя какого бы то ни было преимущества на получение лицензии[2, ст.49]. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» в п. 1 ст. 7 не предусматривает никаких исключений из правила о том, что «вид дея­тельности, на осуществление которого получена лицензия, может вы­полняться только получившим лицензию юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем»[3]

Предприятия в большинстве случаев являются материальной основой юридических лиц - субъектов гражданского права. И про­дажа предприятия отнюдь не означает прекращения юридического лица.

Вообще же в гражданском законодательстве термин «предпри­ятие» используется, как известно, в двух значениях: как объект прав (имущественный комплекс) и как субъект права - применительно к муниципальным и государственным предприятиям, т. е. как одна из организационно-правовых форм юридических лиц в сфере предпри­нимательства. [5, стр.207]

В качестве субъекта гражданских прав муниципальное или го­сударственное предприятие - это самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, создаваемый на базе муници­пальной или государственной собственности с закреплением за ним имущества на праве хозяйственного ведения (для казенных предпри­ятий - на праве оперативного управления), осуществляющий пред­принимательскую деятельность в целях удовлетворения обществен­ных потребностей и получения прибыли. [1, ст.110-115]

Представляется, что предприятие во всех случаях про­дается именно как объект права, ибо продажа субъектов в принципе не возможна. После продажи даже государственного или муници­пального предприятия это предприятие именно как субъект права перестает существовать, а на базе имущественного комплекса, в ка­честве которого и продается предприятие, может быть создано то или иное юридическое лицо – коммерческая организация. Как объект гражданско-правовых договоров, предприятие, по сути дела, яв­ляется не юридической, а производственной (или производственно-технологической) категорией и в этом качестве всегда имеет собст­венника (иногда наряду с ним - и иного титульного владельца).

Если в качестве субъекта предприятие может быть основан­ным лишь на базе государственной (в том числе федеральной) либо муниципальной собственности, то в качестве объекта права (не­движимого имущества) предприятие, как уже отмечалось, может принадлежать любым субъектам права, в том числе гражданам, при­чем не исключена возможность принадлежности нескольких пред­приятий одному субъекту права.

Специфика предприятия как особого объекта гражданских прав и предмета договора по его отчуждению выражается и в том, что в составе предприятия могут передаваться права требования и долги предприятия, но лишь те, которые возникли в связи с деятель­ностью предприятия. [5, стр.208-209]

Особыми нематериальными элементами предприятия следует признать его деловую репутацию, деловые связи, положение на рын­ке тех или иных товаров. Хотя эти элементы не названы в ст. 132 ГК РФ при определении состава предприятия, очевидно, что они имеют большое значение при реализации предприятием своих экономиче­ских интересов, связанных с получением прибыли.

Эти элементы поддаются рыночной оценке, и стоимость этих элементов может составлять существенную часть в общей стоимости предприятия.

В качестве особой разновидности нематериальных элементов в составе предприятия обычно выделяются так называемые шансы предприятия*,* под которыми понимается возможность благоприятных результатов торгово-промышленной деятельности предприятия в бу­дущем, реальное положение его на рынке. Эти шансы основаны на фактическом отношении предприятия к клиентуре, репутации и известности. Без шансов предприятие яв­ляется нежизнеспособным.

Таким образом, ценность предприятия определяется не только входящими в его состав движимыми и недвижимыми вещами, не только наличием в его составе имущественных и неимущественных прав и обязанностей, но и его шансами, т. е. потенциалом, силой его рыночного положения, а также возможностью соответствующей экспортации при перемене собственника, то есть сохранением кли­ентуры прежнего предприятия («клиентела» предприятия). [10, стр.176]

От договора купли-продажи предприятия нужно отличать про­дажу акций акционерных обществ, в том числе контрольный пакет акций, а также продажу долей, вкладов, в иных хозяйственных обществах и товариществах. В этом случае предметом продажи являет­ся не предприятие как имущественный комплекс, а сами акции, паи, вклады, доли. Собственником всего имущества при этом продолжает оставаться само хозяйственное товарищество или общество, т. е. смены собственника не происходит, меняется лишь состав акционе­ров, товарищей, вкладчиков. [5, стр.210-211]

В договоре купли-продажи предприятия должны быть точно указаны состав и стоимость продаваемого предприятия. Эти усло­вия в качестве предмета и цены являются существенными усло­виями договора купли-продажи предприятия в силу закона [2, ст. 554, 555]

## 2.2. Заключение, государственная регистрация и ис­полнение договора

Продажу предприятия, ввиду ее сложности, условно можно разделить на несколько основных этапов:

1) определение состава и стоимости продаваемого предпри­ятия;

2) заключение договора купли-продажи и его государственная регистрация;

3) уведомление кредиторов о продаже предприятия;

4) передача предприятия;

5)государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.

Рассмотрим эти этапы более подробно.

В соответствии со ст. 561 ГК РФ стороны еще до подписания договора продажи предприятия должны составить и рассмот­реть: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение неза­висимого аудитора о составе и стоимости предприятия, перечень всех долгов (обязанностей), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.[1, ст.551] Это необходимо для того, чтобы определить предмет и цену догово­ра как существенных его условий. Если в состав предприятия входит земельный участок, необходимо приложение к договору документа, подтверждающего право пользования продавцом этим земельным уча­стком в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Перечисленные документы служат обязательным приложени­ем к договору купли-продажи предприятия, который (как и любой другой договор продажи недвижимости) заключается в письменной форме путем составления единого документа, подписываемого сто­ронами. [5, стр.211-212] Отсутствие какого-либо из перечисленных документов рас­ценивается как несоблюдение формы договора, и это влечет его не­действительность. [1, ст. 560]

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи пред­приятия не обязательно. Однако договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с этого момента. [1, ст. 560] Напомним, что среди договоров о прода­же недвижимости в ГК РФ предусмотрены только два, требующих государственной регистрации: договор купли-продажи предприятия и договор купли-продажи жилья. По договорам продажи иной не­движимости регистрации подлежит не договор, а только переход права собственности от продавца к покупателю (хотя во всех случаях, в конечном счете, регистрируется и то и другое одновременно). [5, стр.212]

Регистрация договора осуществляется по правилам, преду­смотренным в ст. 131, 164 ГК РФ и в Федеральном законе «О госу­дарственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который в п. 2 ст. 22 устанавливает, что государственная ре­гистрация прав на предприятие как единый имущественный ком­плекс и сделок с ним (в том числе договора купли-продажи предпри­ятия) проводится в учреждении юстиции по месту регистрации (проживания) лица, приобретающего в собственность предприятие. Что же касается государственной регистрации прав на земельные участки и отдельные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, и сделок с та­кими объектами, то она осуществляется в учреждении юстиции в месте нахождения таких объектов. [4, п.1,2 ст.22]. При этом следует иметь в виду, что право на предприятие должно иметь государствен­ную регистрацию независимо от совершения сделки с ним, а в слу­чае совершения сделки, связанной с переходом предприятия к иному собственнику, должны регистрироваться и сделка, и переход права на предприятие к новому собственнику, причем первое и второе по времени не обязательно совпадают. 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.

Для государственной регистрации договоров по продаже фе­деральных предприятий, государственных предприятий субъектов Российской Федерации, муниципальных предприятий в процессе приватизации необходимо представить в регистрирующий орган до­кументы, подтверждающие права на приобретение государственного или муниципального имущества, победу покупателя на коммерче­ском конкурсе, выполнение им инвестиционных и (или) социальных условий в отношении объекта приватизации, а также документы, подтверждающие полномочия продавца. [6, стр.558]

Если стороной по договору купли-продажи предприятия явля­ется акционерное общество, то в определенных случаях к договору должно быть приложено соответствующее решение совета директо­ров (наблюдательного совета) общества либо решение общего соб­рания общества. Данное требование вытекает из ст. 79 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. 65-ФЗ «Об акционерных обществах».

Решение о совершении крупной сделки в обществе с ограни­ченной (дополнительной) ответственностью принимается, по обще­му правилу, общим собранием участников общества, хотя уставом общества принятие решений о совершении крупных сделок по отчу­ждению или приобретению имущества, стоимость которого состав­ляет от 25 до 50% стоимости имущества общества, может быть отне­сено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета).

Предприятие в качестве недвижимости может выступать пред­метом залога (ст. 336 ГК РФ и п. 1 ст. 5 Федерального закона от 16 июля 1997 г. № 101-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»). За­ложенное предприятие также может выступать в качестве предмета договора купли-продажи, однако с определенными ограничениями. В соответствии со ст. 346 ГК РФ и п. 1 ст. 72 Закона «Об ипотеке» залогодатель вправе отчуждать предмет за­лога только с согласия залогодержателя. (Данное правило является диспозитивным - иное может быть предусмотрено в договоре о за­логе предприятия (или в законе). [5, стр.214-215]

Таким образом, в том случае, если предприятие в целом как имущественный комплекс или отдельный, входящий в него объект недвижимости, заложены, то к договору купли-продажи предпри­ятия при его государственной регистрации должно прилагаться письменное согласие залогодержателя.

Если договором залога предусмотрено, что залогодатель вправе отчуждать заложенное имущество без согласия залогодержателя, то данное положение должно быть также документально подтверждено при государственной регистрации договора купли-продажи предпри­ятия. Это имеет большое значение, так как ст. 353 ГК РФ предусмат­ривает сохранение права залога при переходе права на заложенное имущество к другому лицу, и права залогодержателя не должны быть нарушены заключением договора купли-продажи предприятия. [7, стр.114]

Поскольку в составе предприятия по договору купли-продажи могут «продаваться» и долги, относящиеся к деятельности предпри­ятия, то после заключения договора, но еще до реальной передачи предприятия покупателю кредиторы по обязательствам, включаемым в состав продаваемого предприятия, должны быть уведомлены о его продаже. Ст. 562 ГК РФ возлагает обязанность уведомления о продаже на одну из сторон, не определяя при этом, на какую именно. Это может сделать каждая из сторон, но на практике целесообразно, чтобы уведомление направлял продавец, который, конечно же, более осведомлен о круге кредиторов предприятия.

Кредитору - как получившему уведомление о продаже пред­приятия, но не давшему согласия на перевод долга, так и не полу­чившему такого уведомления, - предоставлено право потребовать: прекращения или досрочного исполнения обязательств и возмеще­ния продавцом причиненных этим убытков либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответ­ствующей части. Разница же между тем и другим кредитором состо­ит в том, что кредитор, получивший уведомление, может воспользо­ваться этими правами в течение трех месяцев со дня получения уве­домления о продаже предприятия, а кредитор, не получивший такого уведомления, - в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия покупателю.

Представляется, что более оптимальным для сторон является другой вариант - до заключения договора купли-продажи предпри­ятия договориться с кредитором (хотя по закону это и не обязатель­но), чтобы потом он не потребовал признания договора недействи­тельным. [5, стр.216]

По долгам, включенным в состав проданного предприятия, ко­торые были переданы покупателю без согласия кредиторов на перевод этих прав, продавец и покупатель после передачи предприятия покупателю несут солидарную ответственность.

Итак, предположим, что стороны все указанные выше доку­менты подготовили, договор в письменной форме заключили, креди­торов о состоявшейся продаже предприятия оповестили.

Следующий этап - исполнение договора, и начинается он с пе­редачи предприятия продавцом покупателю. [5, стр.217]

Порядок передачи предприятия определен в ст. 563 ГК РФ: ес­ли иное не будет предусмотрено договором, продавец за свой счет должен подготовить предприятие к передаче покупателю, составить и представить на подписание покупателю передаточный акт*.* В пе­редаточном акте в обязательном порядке должны отражаться сведе­ния об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, данные о со­ставе предприятия, о недостатках, выявленных в переданном имуще­стве, перечень утраченного продавцом имущества, долги предпри­ятия. День подписания продавцом и покупателем передаточного акта признается моментом передачи покупателю предприятия и момен­том перехода на него риска случайной гибели или случайного по­вреждения имущества предприятия. [9, стр.169]

Момент передачи предпри­ятия покупателю не совпадает с моментом перехода к нему права собственности на это предприятие, который определяется датой го­сударственной регистрации этого права покупателем. Регистрация же права собственности производится только после передачи пред­приятия покупателю. Таким образом, риск случайной гибели или слу­чайного повреждения предприятия переходит на покупателя ранее, чем у него возникнет право собственности на это предприятие.[6, стр.564]

Итак, последний этап в продаже предприятия - это регист­рация покупателем своего права собственности на это предпри­ятие. [5, стр.219] Как уже отмечалось, это делается непосредственно после пе­редачи предприятия покупателю, если иное не предусмотрено дого­вором. [1, п. 2 ст.564] А иное может быть, если, например, до­говором оплата предусмотрена в рассрочку и соответственно регист­рация права собственности покупателя на предприятие осуществля­ется после оплаты [1, п.3 ст. 564]

## 2.3. Последствия передачи покупателю предприятия с

## недостатками

В ст. 565 ГК РФ отмечены два возможных вида ненадлежаще­го исполнения продавцом своих обязанностей - передача предпри­ятия, состав которого не соответствует условиям договора, либо пе­редача предприятия, качественные характеристики которого не со­ответствуют условиям договора.

При этом последствия совершения продавцом тех и других действий поставлены в зависимость от того, соответствуют ли све­дения о выявленных недостатках предприятия или об утраченном имуществе сведениям, указанным в акте передачи предприятия.

Так, если недостатки предприятия и (или) данные об утрате имущества в передаточном акте отмечены, то покупатель вправе тре­бовать соразмерного уменьшения покупной цены, кроме случаев, ко­гда предъявление иных требований не было предусмотрено в договоре.

Если недостатки предприятия и (или) данные о непередаче от­дельных видов имущества выявились позже и покупатель в соответ­ствии со ст. 483 ГК РФ продавца об этом уведомил, то продавец мо­жет без промедления заменить имущество ненадлежащего качества и (или) предоставить покупателю недостающее имущество. Если же продавец этого не сделал, то у покупателя появляются права, преду­смотренные ст. 475 и 480 ГК РФ. В частности, он может потребовать соразмерного уменьшения покупной цены, устранения недостатков ли­бо возмещения расходов по устранению недостатков [2, ст. 475 ГК РФ].

В том случае, если недостатки, за которые отвечает продавец, им не устранены или их устранение невозможно и предприятие ста­новится непригодным для целей, предусмотренных договором, по­купатель вправе требовать расторжения договора и возвращения то­го, что уже исполнено по договору (п. 5 ст. 565 ГК РФ).

Весьма своеобразно решен вопрос в п. 3 ст. 565 ГК РФ о по­следствиях передачи покупателю в составе предприятия долгов (обя­зательств) продавца, которые не были указаны в договоре купли-продажи предприятия или передаточном акте, при условии, что про­давец не докажет, что покупатель знал о таких долгах во время за­ключения договора и передачи предприятия. Покупателю в данном случае предоставлено лишь единственное право - требовать умень­шения покупной цены. Представляется, что такое правило не защи­щает должным образом добросовестного покупателя и может стать, по сути, неосновательным обогащением (неосновательным сбереже­нием имущества продавца за счет имущества покупателя) в тех слу­чаях, когда сумма долгов, фактически переданных в составе пред­приятия, превышает его цену по договору купли-продажи предпри­ятия (или равнозначна ей). [10, стр.94]

Если договор ненадлежащим образом исполняется покупате­лем (например, он отказывается от принятия предприятия), продавец вправе (в соответствии со ст. 484 ГК РФ) в судебном порядке либо потребовать принять предприятие, либо отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.[5, стр.220]

В тех случаях, когда покупатель не оплачивает предприятие ли­бо делает это несвоевременно, в том числе при оплате в кредит, про­давец вправе применить к нему последствия, предусмотренные ст. 486 ГК РФ: потребовать оплаты или отказаться от исполнения договора. [1, ст.486]

**2.4. Особенности продажи предприятия при банкротстве**

В целом продажа предприятий регулируется ГК РФ, но в опре­деленных случаях нормы кодекса регулируют договор купли-продажи предприятия лишь постольку, поскольку он иначе не урегулирован на уровне иного - специального - закона. Это относится к продаже пред­приятия при банкротстве его собственника - юридического лица (или унитарного предприятия, владеющего имуществом на праве хозяйст­венного ведения) либо индивидуального предпринимателя, при обра­щении взыскания на предприятие, являющееся предметом залога, и к продаже государственных предприятий-должников.

В соответствии со ст. 109 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по плану внешнего управления имуществом должника в качестве одной из мер по восстановлению платежеспособности должника может стать про­дажа предприятия должника, т. е. единого имущественного комплек­са (ст. 132 ГК РФ), принадлежащего должнику. Очевидно, что такая мера возможна в тех случаях, когда продаваемое предприятие не яв­ляется единственным или основным бизнесом должника, в против­ном случае продажа может осуществляться лишь в рамках процеду­ры конкурсного производства. Продажа предприятия должника по­зволяет выручить средства, необходимые для расчетов с кредитора­ми, перепрофилирования и модернизации других предприятий долж­ника, что предоставляет возможность должнику продолжить осуще­ствление хозяйственной деятельности. [5, стр.222]

При продаже предприятия, принадлежащего должнику, ст. 559 - 566 ГК РФ, регулирующие договор купли-продажи предприятия, применяются в части, не урегулированной Законом о банкротстве, ст. 110 которого детально регулирует продажу предприятия должника.

Продажа предприятия должника предполагает отчуждение в составе предприятия всех видов имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности посредством ис­пользования данного предприятия как единого имущественного комплекса. Продажа предприятия по смыслу Закона о банкротстве рассматривается как продажа бизнеса должника, поэтому в каждом конкретном случае необходимо определить, какое именно имущест­во предназначено для предпринимательской деятельности. Опреде­ление такого имущества тесно связано с понятием предпринима­тельской деятельности, которая по ст. 2 ГК РФ определяется как са­мостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направ­ленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом продажи товаров, выполнения работ или оказания ус­луг. Соответственно основным признаком определения имущества, предназначенного для предпринимательской деятельности, является его использование с целью получения прибыли.

В соответствии со ст. 561 ГК РФ, ст. 129 Закона о банкротстве внешний управляющий предварительно в рамках общей инвентари­зации имущества должника обязан провести предварительную инвентаризацию имущества должника и привлечь неза­висимого оценщика для оценки имущества должника, в том числе предприятия. [7 стр.315]

Продажа предприятия должника в порядке конкурсного произ­водства осуществляется в соответствии со ст. 110, 139 Закона о бан­кротстве. Продажа предприятия может быть включена в план внешнего управления на основании решения органа управления должника, уполномоченного в соответствии с учредительными документами принимать решение о заключении соответствующих крупных сделок должника. В решении о продаже предприятия должно содержаться указание на минимальную цену продажи предприятия.

При продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской дея­тельности, в том числе земельные участки, здания, строения, соору­жения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требова­ния, а также права на обозначения, индивидуализирующие должни­ка, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, то­варные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие долж­нику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам.

В исключение из общего правила (ст. 132 и 559 ГК РФ) о вклю­чении в состав предприятия при его продаже и активов, и пассивов, при продаже предприятия во внешнем управлении денежные обяза­тельства и обязательные платежи должника (долги должника) не включаются в состав продаваемого предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявле­ния о признании должника банкротом и могут быть переданы по­купателю предприятия в порядке и на условиях, которые установ­лены Законом о банкротстве.

Все трудовые договоры (контракты), действующие на момент продажи предприятия должника, сохраняют силу, при этом права и обязанности работодателя переходят к покупателю предприятия. Данная норма соответствует положениям трудового законодательства.

При этом работники не лишаются права расторгнуть трудовой договор (контракт) с покупателем предприятия. [5 стр.224-225]

Продажа предприятия осуществляется в порядке, установ­ленном для проведения открытых торгов в форме аукциона, если иное не установлено Законом о банкротстве. Однако в случае, если в состав имущества предприятия входит имущество, относящееся к ограниченно оборотоспособному, продажа предприятия осуществля­ется только путем проведения закрытых торгов. В них принимают участие лица, которые в соответствии с законом могут иметь в соб­ственности или на ином вещном праве указанное имущество.

Начальная цена продажи предприятия*,* выставляемого на тор­ги, устанавливается решением собрания кредиторов или комитета кредиторов на основании рыночной стоимости имущества, опреде­ленной в соответствии с отчетом независимого оценщика, привле­ченного внешним управляющим и действующего на основании до­говора с оплатой его услуг за счет имущества должника. При этом начальная цена не может быть ниже минимальной цены предприятия, определенной органами управления должника при обращении с хо­датайством о продаже предприятия. Порядок и условия проведения торгов определяются собранием кредиторов или комитетом креди­торов. Условия проведения торгов должны предусматривать получе­ние денежных средств от продажи предприятия не позднее, чем за месяц до истечения срока внешнего управления.

Размер задатка для участия в торгах устанавливается внеш­ним управляющим и не должен превышать 20% начальной цены.

Продолжительность приема заявок (предложений) на участие в торгах должна быть не менее 25 дней. [5 стр.225-226]

В сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его характеристики и порядок озна­комления с ними;

- сведения о форме проведения торгов и форме подачи пред­ложения о цене предприятия;

- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;

- условия конкурса в случае его проведения;

- срок, время и место подачи заявок и предложений о цене предприятия;

- порядок оформления участия в торгах, перечень представ­ляемых участниками торгов документов и требования к их оформле­нию;

- размер задатка, сроки и порядок его внесения, реквизиты счетов;

- начальная цена продажи предприятия;

- величина повышения начальной цены («шаг аукциона») в случае открытой формы подачи предложений о цене предприятия;

- порядок и критерии выявления победителя торгов;

- время и место подведения итогов торгов;

- порядок и срок заключения договора купли-продажи;

- условия и сроки платежа, реквизиты счетов;

- сведения об организаторе торгов. [8 стр.103]

При подготовке к проведению торгов внешний управляющий (организатор торгов) организует прием заявок (предложений) участ­ников торгов, а также задатков.

Внешний управляющий (организатор торгов) проводит торги, осуществляет подведение итогов торгов и определяет победителя, а также подписывает протокол об итогах торгов. [5 стр.226]

Лицо, ставшее победителем торгов, и внешний управляющий не позднее чем через 10 дней с даты подведения итогов торгов под­писывают договор купли-продажи предприятия.

При продаже предприятия посредством публичного предложе­ния договор купли-продажи предприятия, по общему правилу, за­ключается внешним управляющим с лицом, предложившим в тече­ние месяца с даты опубликования сообщения о продаже максималь­ную цену за предприятие. Согласно ст. 562 ГК РФ договор купли-продажи предприятия должен содержать условия о составе и стои­мости имущества, включенного в состав предприятия. [1, стр.562]

Покупатель обязан уплатить цену продажи предприятия, опре­деленную на торгах, в срок, указанный в сообщении о проведении торгов, но не позднее чем через месяц сдаты подведения итогов тор­гов. Денежные средства, вырученные от продажи предприятия, вклю­чаются в состав имущества должника. [5 стр.22-228]

## 2.5. Особенности продажи заложенных предприятий при

## обращении на них взыскания

Предприятие может быть предметом договора об ипотеке (за­логе недвижимости), и продажа его при обращении взыскания на предприятие как предмет залога также имеет определенные особен­ности, предусмотренные ст. 349 и 350 ГК РФ и Федеральным зако­ном «Об ипотеке (залоге недвижимо­сти)». [7 стр.218]

Продажа заложенного предприятия в силу ст. 56 указанного закона при обращении на него взыскания производится путем про­дажи его по решению суда с публичных торгов, за исключением от­дельных случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущест­ва, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуаль­ным законодательством Российской Федерации, кроме случаев, ко­гда Законом об ипотеке установлены иные правила.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется ст. 447-449 ГК РФ и Законом об ипотеке, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудеб­ном порядке.

Публичные торги по продаже заложенного имущества органи­зуются и проводятся по месту нахождения предприятия органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Рос­сийской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих пуб­личных торгах не позднее, чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официаль­ным информационным органом органа исполнительной власти соот­ветствующего субъекта Российской Федерации, с указанием даты, времени и места проведения публичных торгов, характера продавае­мого имущества и его начальной продажной цены.

Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые должны быть указа­ны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может пре­вышать 5% от начальной продажной цены заложенного имущества.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое пред­приятие. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Укло­нение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные п. 5 ст. 448 ГК РФ.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено за­ложенное предприятие (покупную цену), за вычетом ранее внесен­ного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заклю­чает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о резуль­татах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на недвижи­мое имущество. [5 стр.228-229]

Публичные торги считаются несостоявшимися, когда:

1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несо­стоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодате­лем приобрести заложенное предприятие по его начальной продаж­ной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К такому соглашению применяются правила ГК РФ о договоре купли-продажи предприятия. Ипотека в этом случае прекращается. [8 стр.64]

Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные. Начальная продажная цена заложенно­го предприятия на повторных публичных торгах снижается на 15%.

В случае объявления повторных публичных торгов несосто­явшимися, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное предприятие по цене, не более чем на 25% ниже началь­ной продажной цены на первых публичных торгах, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Реализация заложенного предприятия возможна и путем про­ведения аукциона — при условии, что в отношении такого способа реализации между сторонами достигнуто соглашение (ст. 59 Закона об ипотеке). При этом аукцион должен быть открытым. Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается лишь в случаях, предусмотренных федеральным законом.

В качестве организатора аукциона по продаже заложенного предприятия выступает избранная для этого залогодержателем с согласия залогодателя специализированная организация, которая дей­ствует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или от своего имени.

В течение пяти дней с момента выполнения требования об оп­лате имущества лицом, выигравшим аукцион, организатор аукциона заключает с ним договор купли-продажи предприятия. Этот договор и протокол о результатах аукциона являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр прав на не­движимое имущество.

Сумма, вырученная от реализации предприятия, заложенного по договору об ипотеке, после удержания из нее сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на это иму­щество и его реализацией, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится ор­ганом, осуществляющим исполнение судебных решений. Если пред­метом ипотеки, на который обращается взыскание, является госу­дарственное или муниципальное предприятие, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, которые опре­делены настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет. [5 стр.230-231]

В любое время до момента продажи заложенного предприятия на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения на него права залогодержателем должник вправе прекратить взыска­ние на заложенное предприятие, удовлетворив все обеспеченные за­логом предприятия требования залогодержателя, невыполнение ко­торых послужило основанием для обращения взыскания на предпри­ятие, — в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты со­ответствующих сумм (ст. 60 Закона об ипотеке).

Состав предприятия, являющегося предметом ипотеки и соот­ветственно предметом договора купли-продажи предприятия при обращении на него взыскания, включает (если иное не предусмотре­но договором ипотеки) материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, го­товую продукцию, права требования, исключительные права, кото­рые могут передаваться в соответствии с законом, но не пассивы (долги) предприятия. [5 стр.232]

**Заключение**

В данной работе были рассмотрены особенности договора купли-продажи предприятия как особой сделки на рынке недвижимости. В результате можно прийти к следующим выводам.

Договор купли-продажи предприятия является самостоятель­ным видом договора купли-продажи, однако отношения, возникающие из этого договора, регулируются нормами ГК РФ о до­говоре купли-продажи недвижимости, а при отсутствии таковых, применяются общие правила о купле-продаже товаров.

В соответствии со ст. 559 ГК РФ договор продажи предпри­ятия - это такой договор, по которому продавец обязуется пере­дать в собственность покупателя предприятие в целом как имуще­ственный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам, а покупатель обязу­ется принять его и уплатить обусловленную договором цену.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Тем не менее, законодатель наряду с правилами о продаже недвижимости счел необходимым включить в текст ГК и нормы о продаже предприятий, указав при этом, что правила о продаже недвижимости применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено нормами о договоре продажи предприятия. Дело в том, что продажа предприятия в целом, "на ходу" предполагает передачу покупателю не только зданий и оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца. Сложные отношения, возникающие при такой продаже, требуют специального регулирования.

Хотелось бы отметить, что наше законодательство, находясь в стадии становления, несовершенно, поэтому оно не лишено пробелов и коллизий. Например, законодатель не установил никаких правовых последст­вий, связанных с изменением состава уже зарегистрированного предприятия. Это обстоятельство порождает проблему. С одной сто­роны, законодатель не определил пределы существования предпри­ятия во времени и в пространстве. По общему правилу зарегистри­рованные права на объект недвижимости существуют до момента прекращения этих прав. С другой стороны, нельзя дважды совер­шить сделку с одним и тем же предприятием, поскольку состав этого предприятия постоянно меняется.

# Список использованной литературы

**Нормативные акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, часть вторая) от 26.01.96 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.95) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5.- ст. 410
2. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, (Части второй) /под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина- М: Издательство "Юрайт", 2003
3. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. № 128-ФЗ в редакции от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. – 2001.- №33. – ЧI. – ст. 3430.
4. Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

**Научная и учебная литература**

1. Невзгодина Е.Л.Сделки с недвижимостью (понятие, виды, правовое регулирование): Учебное пособие / Под.ред. А.И.Казанника. – Омск: Омск. гос. ун-т, 2003. – 695 с.
2. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. – М.: Информационно- издательский дом «Филинъ», 1999. – 592 с.
3. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск : Издательство «Смолин Плюс», М.: Издательство «АСВ», 1999. – 558с.
4. Киндеева Е.А. – Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – 2-е изд, испр. – М.: Юрайт – М, 2001. – 432 с.
5. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие. Ростов н/Д: Феникс, 2002. – 320 с.
6. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / ред. В.И. Ресина. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 328 с.