

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра \_\_\_\_\_ Гражданское право и процесс \_\_\_\_\_

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско - правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор купли – продажи предприятия»

Студент

Д.В. Звонарёв

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Канд. юрид. наук О.С. Лапшина

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

## Аннотация

Актуальность темы исследования. Перемены, происходящие в экономике нашей страны за последние годы, повлекли за собой значительной корректировки нормативно-правовой базы российского законодательства в части Гражданского Кодекса РФ. Ранее в гражданском законодательстве нашей страны предприятие не рассматривалось как «объект гражданских прав». По советскому законодательству предприятие нельзя было продать или купить. Поэтому вопросы правового регулирования сделок с предприятиями не возникали.

В начале 90-х годов экономика России стала меняться, появляются частные предприниматели, которые покупают предприятия. В связи с этим появилась острая необходимость закрепить на законодательном уровне процедуру продажи и покупки данных объектов. Согласно Указа Президента РФ «О мерах по поддержке и оздоровлению несостоятельных государственных предприятий (банкротов) и применении к ним специальных процедур» от 14 июня 1992 г. № 623 и в 1996 году законодатель внес изменения в ГК РФ в части правового регулирования продажи предприятия.

Однако на сегодняшний день договор купли – продажи предприятия рассматривается как разновидность договора продажи недвижимости, поэтому нет четко разработанного алгоритма купли – продажи предприятия. Таким образом, можно сделать вывод о том, что как в теоретическом, так и в практическом аспекте стоит задача в решение проблемы правового регулирования продажи предприятия.

Структура работы. Работа состоит из аннотации, введения, трех глав, заключения и списка используемых источников.

Объем работы составляет 48 страниц.

## Оглавление

Введение .....	4
Глава 1 Правовая природа и особенности купли - продажи предприятия .....	7
1.1 Понятие и общая характеристика договора купли - продажи предприятия .....	7
1.2 Стороны договора купли - продажи предприятия .....	13
Глава 2 Существенные условия и форма договора купли - продажи предприятия .....	17
2.1 Порядок заключения договора купли - продажи предприятия .....	17
2.2 Форма и государственная регистрация договора купли - продажи предприятия .....	19
2.3 Существенные условия договора купли - продажи предприятия .....	25
Глава 3 Исполнение и ответственности за нарушение договора купли - продажи предприятия .....	30
3.1 Исполнение сторонами договора купли – продажи предприятия и государственная регистрация перехода права собственности к покупателю .....	30
3.2 Правовые последствия нарушения договора купли - продажи предприятия .....	37
Заключение .....	43
Список используемых источников .....	45

## Введение

Актуальность темы исследования. Преобразования в политике и экономике России в настоящее время влекут за собой изменения отношений между властью и обществом. Совершенствование законодательства в сфере экономики привело к существенным изменениям в имущественных отношениях – постоянного вовлечения в гражданский оборот объектов, которые продолжительное время были из него изъяты. К одним из таких объектов можно отнести предприятие.

В СССР все предприятия были государственными и никаких сделок купли-продажи с ними не совершалось.

На современном этапе развития России предприятие обладает всеми признаками объекта прав: права собственности, вещных прав различных субъектов, также может выступать в качестве предмета гражданско – правовых сделок.

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные с продажей предприятия.

Предметом исследования выступают нормы гражданского права, регулирующие отношения при продаже предприятия.

Цель и задачи работы. Целью работы является анализ правового регулирования купли – продажи предприятия и разработка предложений в нормативно - правовую базу по уточнению порядка заключения договора купли – продажи предприятия и его неисполнения.

Для достижения цели нужно решить задачи:

- рассмотреть правовую природу договора купли – продажи предприятия;
- выявить особенности продажи предприятия;
- рассмотреть форму договора продажи предприятия;
- проанализировать существенные условия договора продажи предприятия;

- дать правовую оценку за неисполнения сторонами обязательств по договору купли - продажи предприятия;

- разработать предложения в законодательные акты, регулирующие продажу предприятия.

Методология исследования. При написании выпускной - квалификационной работы были использованы общенаучные и научно - научные методы познания: исторического и сравнительного правоведения, формально - логический, системно - структурный, комплексный метод исследования.

Теоретической основой исследования явились труды учёных – правоведов. Проблема гражданско – правового регулирования купли – продажи предприятия в РФ рассматривалась учеными – цивилистами: Н.А. Агешкина, Н.А. Баринов, Е.А. Бевзюк, В.С. Белых, М.А. Беляев, А.Б. Бельянская, Ю.Ф. Беспалов, Т.А. Бирюкова, М.И. Брагинский, Ю.Н. Вахрушева, В.Р. Витвицкая, В.В. Витрянский, К.Д. Гайбатова, Б.Ю. Гонгало, Ю.Б. Гонгало, А.Д. Грибанов, Д.Д. Гримм, Я.С. Гришина, В.А. Дозорцев, В.В. Жариков, В.М. Жуйков, Р.Ю. Закиров, А.И. Иванчак, О.П. Казаченок, О.А. Кожевников, А.В. Копьев, П.В. Крашенинников, Т.А. Кухаренко, В.С. Лаптевский, А.П. Морозов, С.Ю. Морозов, М.В. Почернина, Е.А. Павлодского, А.Е. Русов, М.М. Серебренников, И.Ю. Синдеева, В.Э. Полякова, Е.В. Черникова, Е.Г. Шадрина, А.Н. Щукин, В.И. Яковлев и др.

Эмпирической основой исследования является судебная практика по спорам, связанным с договором куплей – продажей предприятия.

Согласно ст.132 Гражданского Кодекса РФ под предприятием следует понимать:

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

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ)» [4].

Как имущественный комплекс предприятие включает в свой состав земельные участки, здания, различные виды сооружений, оборудование, сырье, продукция, инвентарь, права требования и долги и т.п., т.е. все виды имущества, с помощью которого оно осуществляет деятельность. А также входят товарный знак предприятия, его название - коммерческое обозначение, логотип, работы и услуги, знак обслуживания, по которым легко узнается предприятие, и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором [12].

При гражданско – правовом регулировании имущественных отношений юридическим действием будет являться гражданско - правовая сделка. Продажа предприятия, как предмет сделки может продаваться, покупаться, закладываться, переходить по наследству, сдаваться в аренду и т.п.

Особенность правового регулирования сделок с предприятием выражается в том, что предприятие, как имущественный комплекс с особым правовым режимом, выступает как сложный объект прав, включающий в себя не только имущественную составляющую, но и дело (бизнес), где ключевое значение приобретает круг клиентов и обязательств собственника предприятия, связанных с деятельностью предприятия.

## **Глава 1 Правовая природа и особенности договора купли – продажи предприятия**

### **1.1 Понятие и общая характеристика договора купли – продажи предприятия**

Вначале 20 –х годов XIX века в нашей стране законодатель дает определение понятия предприятия как хозяйствующему субъекту, который также является и объектом права. Предприятие вступает в отношения в качестве субъекта права при осуществлении хозяйственной деятельности (оно наделяется правами юридического лица) и возникающих в процессе государственного или иного регулирования их деятельности.

В 1994 году Государственной Думой был принят Гражданский Кодекс Российской Федерации, часть первая, где отменили нормативный акт, который определял правовое положение предприятия - Закон «О предприятиях и предпринимательской деятельности», но при этом сохранился порядок государственной регистрации предприятия (ст.34, ст.35). ГК РФ ст. 132 определяет предприятие, как имущественный комплекс.

Ученые цивилисты разделились: одни считают предприятие объектом права (А.Е. Русов, М.В. Почернина, В.И. Яковлев); другие говорят о том, что предприятие это хозяйствующий субъект с производством продукта, с выполнением работ по оказанию услуг в сфере экономики (В.С. Лаптевский). Как имущественный комплекс предприятие выступает как объект прав ст.132 ГК РФ, но такое определение является не совсем правильным, поскольку речь идет об имуществе предприятия. Однако ГК РФ в главе 4 определяет предприятие как юридическое лицо – субъект права. Таким образом «обозначение одним и тем же термином и субъекта права, и принадлежащего ему имущества нельзя назвать правильным» [10, с.55-56]. Безосновательным можно назвать представление предприятия как юридического лица.

А.Н. Щукин пишет о том, что предприятие можно употреблять в значениях и субъекта и объекта права [26].

Понятие «предприятия» в разных странах законодатель трактует по-разному, в зависимости от отрасли права. В западной Европе по теории гражданского и торгового права имущественный комплекс предприятия выделяют в отдельные элементы – материальные и нематериальные. С одной стороны, «предприятие – это сумма вещей, прав и фактических отношений (возможности, добрая воля), которые через посредство субъекта прав (предпринимателя) связаны в организационное единство» [27, с.67]; с другой стороны, «понятие предприятия выходит за рамки понятия обособленного имущества, так как к предприятию относятся также и возможности (клиентура, репутация, секреты предприятия, рынок сбыта, целесообразная организация, реклама и т.п.)» [27, с.67].

Материальные и нематериальные элементы неодинаковы по своей природе и на них распространяются различные правовые режимы. Правовое регулирование таких элементов соответственно происходит различными способами, например, обязательственными исками, вещно - правовыми исками и др. А также при отчуждении имущества материальные и нематериальные ресурсы переходят к приобретателю по отдельным нормам, закрепленным законодателем.

В действующем законодательстве РФ, по моему мнению, понятие «предприятия» трактуется в нескольких значениях.

Так, в Разделе 1, параграф 4, глава 4 ГК РФ ст.113-114:

Ст.113 п. 1 «Унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество...

п.2. Имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления» [4].

В данной статье государство наделено правом управления.

В законодательных актах СССР и РСФСР определение «предприятия» рассматривалось как субъект права, в частности в Законе РСФСР от 25.12.1990 N 445-1 (ред. от 30.11.1994) "О предприятиях и предпринимательской деятельности". (Утратил силу с 1 июля 2002 года (Федеральный закон от 21.03.2002 N 31-ФЗ).

Ст. 132 ГК РФ трактует понятие «предприятия» как объект права имущественного комплекса.

В рамках правового регулирования недопустимо смешивать понятия субъект права и объект прав.

В странах западной Европы, Италии, Франции, Бельгии, предприятие выступает как объект прав и оперируется понятием «особая правовая общность». В Германии предприятие – это все имущество, движимое и недвижимое, а также права требования, долги. Во Франции и Бельгии в состав общности (предприятия) не входит недвижимость и его долги.

Предприятие подлежит государственной регистрации, после которой он выступает как субъект права.

В период рыночной экономике все больше появляются коммерческие корпоративные организации. В ГК РФ часть 1, параграф 2 закреплены общие положения о хозяйственных товариществах и обществах, ст. 66. и в ст.66.3 Публичные и непубличные общества.

Таким образом, из всего вышесказанного можно заключить следующие, предприятие может выступать в качестве предмета гражданско - правовой сделки только как объект гражданских прав.

Согласно ГК РФ, договор продажи предприятия выступает как разновидность договора купли-продажи.

Нормы, регламентирующие продажу предприятия, закреплены в Главе 30 параграф 8 Гражданского Кодекса РФ – ст. 559 – 566. Правила, предусмотренные для продажи недвижимости, применяются к продаже

предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия (п. 2 ст. 549 ГК).

В соответствии с п. 1 ст. 559 ГК РФ обязанность продавца по договору продажи предприятия передать покупателю в собственность предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

По мнению В.В. Витрянского договор купли – продажи предприятия нужно выделить в отдельный вид договора. Нормы, регламентирующие договор купли - продажи недвижимости не могут служить основанием для вывода о том, что разновидностью договора купли-продажи недвижимости будет являться договор продажи предприятия: в отличие от других видов договоров определяющим в договоре купли – продажи предприятия является специфика предмета договора, само предприятие, как сложный объект. Во - первых предприятие рассматривается, как имущественный комплекс, во - вторых продавец передает предприятие в собственность покупателю, а покупатель должен его принять и заплатить определенную цену [3].

В научной литературе существует другая точка зрения, по мнению Е.А. Павлодского: предприятие - это особый вид недвижимости, но действия продавца и покупателя предприятия не отличаются от аналогичных действий с объектами недвижимости. «Составление и подписание передаточного акта, подтверждающего факт исполнения продавцом обязанности по договору купли-продажи, являются обязательным элементом отношений сторон по договору купли-продажи недвижимости в соответствии со ст. 556 ГК» [6].

Особенностями договора купли – продажи предприятия являются:

1. Правовое регулирование преддоговорных отношений сторон и порядка его заключения, которое включает в себя проведение полной инвентаризации, проведение независимой экспертной оценки (независимый аудит), составление бухгалтерского отчета (баланса) и другое. В п.3 ст.560 ГК РФ предусмотрена обязательная государственная регистрация договора купли – продажи предприятия. Однако согласно Федерального закона от

30.12.2012 N 302-ФЗ (в ред. Федерального закона от 04.03.2013 N 21 – ФЗ) ч.8 ст.2 «Правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона» [25].

На данный момент времени согласно законодателю, отпала необходимость регистрировать предварительный договор купли – продажи предприятия и основной договор. Государственной регистрации согласно п.1 ст.551 ГК РФ подлежит только переход права собственности по договору продажи недвижимости.

2. Правовое регулирования отношения сторон, которые могут возникнуть после исполнения основных обязанностей сторон по договору, например, расторжение и признание недействительным договор купли – продажи предприятия.

В договоре купли – продажи недвижимости таких особенностей нет. Специфика договора купли – продажи предприятия обусловлена тем, что само предприятие выступает в качестве сложного объекта (предмета).

Рассмотрим правовую природу договора. Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным:

- Консенсуальный – комиссионер обязуется совершить сделку (одну или несколько). Для заключения консенсуального договора нужно только согласовать все существенные условия согласно п.1 ст.432 ГК РФ. В момент подписания передаточного акта договор считается заключенным.

- Возмездный – комитент обязан уплатить комиссионеру вознаграждение (п.1 ст.991, п.3 ст.424 ГК РФ).

- Взаимный (двусторонне обязывающий), одна сторона обязана совершить сделку, другая оплатить ее (ст. 991 ГК РФ).

Признаки, по которым характеризуется договор купли – продажи:

1. Покупатель обязан выплатить продавцу определенную цену.

2. Переход права собственности от продавца к покупателю, окончательная смена собственника.

3. Обязательства считаются исполненными на момент передачи предприятия продавцом покупателю и получения денежной суммы.

Таким образом, договор купли – продажи является юридическим документом, в котором закреплены отношения сторон, которые оформляются в соответствии с законами, нормативно – правовыми актами РФ.

Цель договора – юридическое закрепление отношений между сторонами; определение порядка, способа и последовательности действий сторонами; предусмотреть способы обеспечения обязательств и последствия их невыполнения.

Договор заключается в письменной форме (п.1 ст.560 ГК РФ) и может быть разработан самостоятельно сторонами или возможно использовать типовую форму договора, разработанную органами государственного управления. Также в системе «КонсультантПлюс» с помощью конструктора можно составить договор купли – продажи с учетом всех особенностей продаваемого предприятия.

Существует коллизия между статьями ГК РФ, так в п.2 ст.132 говорится о купле – продаже части предприятия, а в п.1 ст.559 продажа предприятия рассматривается, как единый имущественный комплекс, в тоже время согласно п.2 ст.132 под частью предприятия можно понимать часть его имущества, которое может быть продано и целостность предприятия, как объекта гражданских прав и гражданского оборота не нарушается.

Особенность договора купли - продажи предприятия - это его предмет. В качестве предмета выступает предприятие в целом как имущественный комплекс. Специфика предмета и обусловила выделить договор купли – продажи предприятия в качестве самостоятельного вида. Существенными условиями такого договора является его предмет и цена. Сторонами договора являются:

- продавец - это гражданин – предприниматель, также в качестве

продавца может выступать юридическое лицо, которое является собственником;

- покупатель - это гражданин - предприниматель, юридическое лицо, государство.

Исключительные права на средства индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий определяются в соответствии с правилами г. 76 раздела VII ГК РФ. Предприятие может входить в состав юридического лица, являющегося коммерческой организацией, имеющей фирменное наименование (п. 4 ст. 54 ГК РФ) [9].

Из всего вышеизложенного можно заключить, что договор купли – продажи является родовым понятием по отношению к отдельным видам договора купли – продажи. По договору купли – продажи одна сторона обязуется передать в собственность другой стороне какое – либо имущество и получить за него определенную денежную сумму. Договор купли – продажи по своей природе является консенсуальным, возмездным и взаимным. Это юридический документ, который констатирует, дополняет или уточняет отношения между сторонами. Договор купли – продажи является основным видом гражданско – правовых отношений, закрепленных в положения Гражданского Кодекса РФ.

## **1.2 Стороны договора купли – продажи предприятия**

Законодатель закрепил в ст. 454 ГК РФ, что сторонами в договоре купли - продажи являются продавец и покупатель. В обязанность продавца входит передача товара покупателю, а покупатель обязан принять товар и заплатить за него стоимость, которая указана в договоре продажи.

Возможность заключения договора купли-продажи гражданами определяется объемом их право - и дееспособности. Ограниченно дееспособные лица вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, а остальные – лишь с согласия попечителя.

ГК РФ довольно подробно регламентирует вопросы ответственности сторон по договору купли-продажи. Участники соглашения несут ответственность за:

- ненадлежащее исполнение своих обязательств,
- несвоевременную передачу имущества,
- несоответствие товара заявленным качествам,
- задержку оплаты.

За нарушение условий сделки стороны могут назначить штраф или пению.

Сторонами договора купли - продажи предприятия являются продавец и покупатель. Продавец - это лицо, обладающее правом собственности (хозяйственного или оперативного управления) на имущество или лицо, управомоченное собственником (представитель по доверенности, поверенный по договору поручения). Как правило, это юридическое лицо или предприниматель. Если предприятие унитарное государственное или муниципальное соответственно продавцом может выступать орган государственной власти Мингосимущества РФ и соответствующий уполномоченный орган по управлению муниципальным имуществом, органы местного самоуправления. Но само унитарное предприятие как юридическое лицо не может выступать в роли продавца, даже если обладает на правах хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом, составляющим предприятие. Унитарное предприятие как юридическое лицо при продаже как имущественного комплекса, лишается имущества, которое было базой его специальной правосубъективности. При продаже такого унитарного предприятия, юридическое лицо, владевшее им должно быть ликвидировано или преобразовано по решению государства или муниципалитета, п.1 ст.295 ГК РФ.

Предприятие обладает свободной оборотоспособностью (п.2 ст.132 ГК РФ), оно может быть объектом любых вещных и обязательственных прав. И из этого следует, что предприятие как объект права собственности может

принадлежать различным лицам – субъектам гражданских прав и обязанностей (предприниматель, физическое лицо) и юридическим лицам (коммерческим и некоммерческим организациям). Предприятием может владеть гражданин, зарегистрированный, как индивидуальный предприниматель и осуществлять предпринимательскую деятельность. Предприятие же, не используемое для осуществления предпринимательской деятельности, может принадлежать на правах собственности любому гражданину.

Предприятие может принадлежать на правах частной собственности некоммерческому юридическому лицу, но это не связано с возможностью осуществления им предпринимательской деятельности. Юридическое лицо ограничено в возможностях использовать предприятие для извлечения прибыли и распределения ее между учредителями, если только не разрешено законом и учредительными документами. Однако исключение составляет, если собственник создал свое учреждение, но при этом не является собственником закрепленного за ним имущества. Это имущество принадлежит учреждению на правах оперативного управления, а создавшее это учреждение лицо остается его собственником. Таким образом, учреждение не правомочно отчуждать или иными способами распоряжаться предприятием, приобретенным за счёт средств, выделенных ему по смете, п.1 ст.298 ГК РФ. В п.2 ст.298 ГК РФ регламентируются нормы в части деятельности учреждений, которая приносит доходы: без согласия собственника автономное учреждение не имеет права распоряжаться имуществом, если только это имущество не находится в праве оперативного управления. Если в учредительных документах учреждения указано, что оно может осуществлять деятельность, приносящую доход и это идет на достижение целей, ради которых и создавалось это учреждение, и доходы, получаемые от такой деятельности, и приобретаемое за счёт этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение автономного учреждения [4].

В п.1 ст.300 ГК РФ закреплено право хозяйственного ведения при переходе права собственности к другому собственнику государственного или муниципального предприятия как имущественного комплекса. В п.2 ст.300 ГК РФ закрепляет право оперативного управления на принадлежащие ему имущество при переходе права собственности на учреждение к другому лицу. Таким образом, одновременно должны регистрировать переход права собственности и возникновение иных вещных прав.

Покупателем предприятия может быть гражданин – предприниматель, юридическое лицо, государство, муниципалитет. В гражданском кодексе установлены общие требования к покупателю предприятия, а особые требования регулирует Закон о приватизации.

Иностранные граждане, как юридические лица не могут заниматься предпринимательской деятельностью на территории РФ и поэтому они не могут быть покупателями предприятия. Мы исходим из того, что договор продажи предприятия – это форма отчуждения и приобретения имущественного комплекса, используемого для предпринимательской деятельности.

Рассмотрев правовую природу договора купли – продажи предприятия можно сделать следующие выводы.

Предприятие выступает в качестве предмета гражданско – правовой сделки, как объект гражданских прав.

Законодатель определил договор купли – продажи предприятия как разновидность договора продажи недвижимости. Договор имеет такие родовые признаки как переход права собственности; переход права собственности осуществляется только на возмездной основе; возмездность - это эквивалент в виде денежной суммы.

Специфическим признаком такого договора является само предприятие, как особый вид недвижимости – имущественный комплекс.

Сторонами договора могут выступать граждане - физические лица, предприниматели, юридические лица.

## **Глава 2 Существенные условия и форма договора купли – продажи предприятия**

### **2.1 Порядок заключения договора купли – продажи предприятия**

Договор купли – продажи предприятия выделяют как разновидность договора продажи недвижимости в самостоятельный договор. Предприятие - это особый вид недвижимости, включающий в себя весь имущественный комплекс. Составными частями предприятия являются земельные участки, здания и сооружения, оборудование, сырье, инвентарь, продукция, права требования и долги, работы и услуги, другие исключительные права и т.п. (абз.2 п.2 ст.132 ГК). Предприятие можно рассматривать с законодательной базы как бизнес - предпринимательское дело.

Закон не предусматривает переход права на оказание каких - либо услуг, например, лицензии на занятие соответствующей деятельности при продаже бизнеса (предприятия) от продавца к покупателю. В п.3 ст.559 ГК предусмотрена обоюдная ответственность и продавца, и покупателя перед кредиторами, если покупатель приобрел предприятие без соответствующей лицензии на ведение бизнеса.

Продажу предприятия можно разделить на следующие этапы:

Во-первых, определение состава и стоимости предприятия.

Во-вторых, заключение в письменной форме договора купли-продажи, подписанной обеими сторонами.

В-третьих, уведомление кредиторов о продаже предприятия.

В-четвертых, передача предприятия.

В-пятых, государственная регистрация перехода права собственности на предприятие.

Ст. 132 ГК РФ разрешает продавать предприятие, как целого комплекса, так и части. Однако ст.559 ГК говорит о том, что предприятие продается в целом, как единый комплекс. Предприятие — это единое

неделимое совокупность имущества. Частично нельзя передать офис, клиентов, торговое наименование. При продаже предприятия передаются не только нематериальные активы, но и материальные, должны быть сохранены рабочие места для занятых на предприятии людей.

Предметом договора может быть часть предприятия – цех, но при этом отчуждаемое имущество должно быть единым целым, замкнутым производственным циклом. Однако – станки, здания будут продаваться по общему положению о купле-продаже.

В соответствии ст. 561 ГК РФ об удостоверение состава продаваемого предприятия, устанавливаются более высокие требования к договору купли – продажи предприятия: перед составлением и заключением договора купли – продажи предприятия должно быть предварительное изучение бухгалтерского баланса, проведена полная инвентаризация имущества, с правилами установленными нормативно – правовыми актами, а также независимая аудиторская проверка о составе и будет дана оценочная стоимость предприятия и перечень всех долгов и обязанностей перед кредиторами, о размере и характере и сроков их требования, если таковые имеются:

Имущество, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю, если иное не следует из правил статьи 559 настоящего Кодекса и не установлено соглашением сторон.

Пример из судебной практики:

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.02.2019 N Ф04-6628/2018 по делу N А67-6289/2018.

«Руководствуясь статьей 559 ГК РФ арбитражный суд признал, что ответчики действительно имели намерение продать "бизнес", а истец его приобрести. Вместе с тем ответчики, являясь учредителями со 100% долей в данном обществе, выступая в роли продавца, не являются собственниками. Собственников выступает общество с ограниченной ответственностью. На основании этого суд отказал в признании незаключенным договор купли-

продажи предприятия, поскольку ответчики передали истцу полный корпоративный контроль над обществами, передав тем самым контроль над бизнесом, которым занимались общества, при этом договор купли-продажи предприятия между сторонами не заключался» [13].

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что при заключении договора купли – продажи нужно не только согласовать существенные и несущественные условия:

- существенные условия договора: цена и предмет, если цена договора не будет согласована, то он считается не заключенным п.1 ст.555 ГК РФ,

- несущественные условия или иные условия договора для исключения рисков: состояние объекта, срок передачи объекта.

А также нужно удостовериться, что покупатель является собственником и имеет право продавать свой бизнес, а не является просто учредителем с долей данного общества.

## **2.2 Форма и государственная регистрация договора купли – продажи предприятия**

Форма и государственная регистрация договора купли – продажи предприятия закреплены в ст.560 ГК РФ: договор заключается в письменной форме, который должен быть подписан сторонами согласно п. 2 ст. 434 и включающий в себя в виде приложений в соответствии с п. 2 ст. 561 ГК РФ. Договор может быть признан недействительным, если не соблюдена его форма.

01.03.2013 г. вступил в силу Федеральный закон от 30.12.2012 года № 302 – ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В ч.8 п.2 данного закона говорится о правилах государственной регистрации сделок с недвижимом

имуществом, содержащихся в частности в ст. 560 ГК РФ, государственной регистрации не подлежит договор купли – продажи предприятия, а регистрации подлежит только переход права собственности [25].

К договору должны быть обязательно приложены следующие документы, п. 2 ст.561 ГК РФ:

- акт инвентаризации,
- бухгалтерский баланс,
- оценка независимой аудиторской экспертизы,
- долги (обязательства) перед кредиторами, с обязательным указанием размера, характера и сроков возврата.

С вступлением в силу ФЗ № 302 от 30.12.2012 отдельно договор купли - продажи предприятия не требует государственной регистрации.

Согласно ст. 563 ГК РФ продавец передает покупателю предприятие по передаточному акту, в котором указываются состав предприятия, уведомление кредиторов о продаже, перечень имущества и выявленных у него недостатках. Подготовка предприятия к продаже осуществляется продавцом, если иное не предусмотрено договором. День, когда подписан акт приёма – передачи, считается, что договор заключён и покупатель принял предприятие от продавца. С этого момента все риски случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия, переходят к покупателю.

Переход права собственности к покупателю подлежит государственной регистрации. ГК РФ устанавливает специфические требования для договора в ст. 564 ГК РФ.

Договор продажи предприятия должен быть составлен в письменной форме и подписан сторонами сделки. Типовая форма договора продажи предприятия включает в себя следующие разделы:

1. Предмет договора, который включает в себя несколько подпунктов:
  - 1.1. В данном пункте говорится об обязанности продавцом передать недвижимое имущество в собственность покупателя, а покупатель обязуется

принять и оплатить данное имущество, которое прилагается к Договору в Приложении № 1 «Перечень объектов недвижимости».

1.2. Указывается месторасположение объектов недвижимости – сооружений (адрес, его принадлежность к данному лицу, кадастровый номер).

1.3. Земельный участок, на котором стоит объект. К Договору должен быть прикреплен «План границ земельного участка».

1.4. Документ, в котором описаны все объекты недвижимости, подтверждающие право собственности продавца.

1.5. В данном пункте Договора продавец подтверждает, что недвижимое имущество не находится под арестом или в залоге, не является предметом судебного спора, а также не обременено иными правами третьих лиц.

1.6. Прописать риски продажи имущества, например, когда покупатель знал о покупке недвижимого имущества, обремененного правами третьих лиц. Покупатель в данном случае имеет право потребовать от продавца снижения стоимости. Однако расторжение договора может произойти только в том случае, если возможно доказать, что покупатель не знал или должен был знать о правах третьих лиц на это имущество.

2. Цена и порядок оплаты.

2.1. Прописывается цена объекта (объектов, если их несколько, каждого в отдельности). Закрепляется общая сумма, которую обязуется покупатель передать продавцу.

2.2. Каким способом будет производиться оплата (наличным, безналичным) и подтверждена платежным документом.

2.3. Если покупатель вносит предоплату, указывается сумма и говорится о сроке оплаты оставшейся части.

2.4. До оплаты покупателем, проданное имущество будет находиться в залоге у продавца.

2.5. Если покупатель производит платеж в рассрочку, продавец не вправе требовать процент с суммы отсрочки (ст.317 п.1 ГК РФ).

2.6. Обязанность покупателя считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка продавца.

3. Состояние недвижимого имущества и порядок его передачи.

3.1. Недвижимое имущество должно быть передано покупателю с указанием даты.

3.2. Продавец обязан передать все документы, относящиеся к этому имуществу, покупателю.

3.3. Должны быть прописаны требования к состоянию недвижимого имущества. Объекты должны отвечать всем обязательным техническим регламентам, ГОСТам, санитарным нормам и правилам, и другим нормативным актам, предусмотренным законом. Должно быть указано, какие объекты подключены к электросети, водопроводным и канализационным сетям.

3.4. Прописывается порядок передачи недвижимого имущества.

3.4.1. Все недвижимое имущество передается по акту приёма – передачи.

В акте необходимо подробно указать идентифицирующие признаки и количество имущества, передаваемого в составе предприятия, либо документы, в которых указанная информация содержится.

В акте указывается состояние объекта, при обнаружении недостатков, они должны быть зафиксированы. Акт оформляется отдельным документом в виде Приложение № 2 «Акт приёма – передачи недвижимого имущества» к Договору. В нем следует указать, если покупатель берет имущество с недостатками, то соответственно может потребовать уменьшения цены от продавца или продавец обязан устранить недостатки с указанием срока. Также покупатель может сам устранить недостатки, а продавец должен возместить расходы, потраченные покупателем.

3.4.2. После подписания сторонами акта приёма – передачи, все риски, связанные с повреждением или случайной гибели имущества, переходят от продавца к покупателю.

3.4.3. Обязательство считается исполненным, если продавец передал покупателю имущество с момента подписания сторонами акта приёма – передачи.

3.5. Стороны обязуется подать документы на государственную регистрацию о переходе права собственности на недвижимое имущество.

#### 4. Ответственность сторон.

4.1. Данный пункт обязывает каждую из сторон возместить убытки, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

#### 5. Изменение и расторжение договора.

5.1. Договор, может быть, расторгнут или изменен по соглашению сторон.

5.2. При расторжении Договора каждая сторона вправе потребовать от другой - возврата покупателю денежных средств, а продавцу недвижимого имущества.

#### 6. Разрешение споров.

6.1. Споры, возникающие из неисполнения обязательств по Договору, рассматриваются в Арбитражном Суде в порядке, закреплённом нормативно-правовыми актами РФ.

#### 7. Заключительные положения.

7.1. Договор действует до определенного в нем момента надлежащего исполнения сторонами обязательств.

7.2. Если иное не предусмотрено законом, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут наступление таких последствий с

момента доставки соответствующего сообщения этому лицу или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

### 7.3. Перечень приложений к Договору.

7.3.1. Приложение № 1 «Перечень объектов недвижимости», «План границ земельного участка».

7.3.2. Приложение № 2 «Акт приёма – передачи недвижимого имущества».

7.3.3. Документы – копии или оригиналы кадастровых паспортов на объекты с указанием их количества.

7.3.4. Копии документов, подтверждающих право собственности на объекты недвижимости.

7.3.5. Документы, содержащие описание объектов.

### 8. Адреса и реквизиты сторон.

Скрепление Договора печатью является обязательным в случаях, установленных законом или другими нормативными актами или соглашением сторон, предусмотренным ст.160 п.1 ГК РФ.

Таким образом, мы рассмотрели типовую форму договора купли – продажи предприятия в соответствии с нормативно – правовыми актами РФ. Форма договора определяется сторонами самостоятельно или можно составить договор в системе КонсультантПлюс, а также использовать разработанную органами государственного управления. Договор составляется в единственном экземпляре, подписывается сторонами и с обязательным приложением к нему документов, перечисленных в п.2 ст. 561 ГК РФ. В соответствии со ст. 560 ГК РФ договор купли – продажи предприятия не подлежит государственной регистрации.

### **2.3 Существенные условия договора купли - продажи предприятия**

Существенными условиями договора купли - продажи являются его предмет и цена. Согласно п. 1 ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенным условием договора купли – продажи предприятия является его предмет, т.е. описание имущества и его цена. В ст. 554 ГК РФ дается определение предмета в договоре продажи недвижимости, а именно должны быть предоставлены данные – кадастровые номера объекта недвижимости. Цена предприятия также является существенным условием договора (п.1 ст. 555 ГК РФ).

Очень важно в договоре четко описать предмет потому, что его детализация напрямую связана какими нормами права будет урегулировано его заключение [7].

Проиллюстрировать можно примером из судебной практики: Постановление Федерального арбитражного суда Восточно - Сибирского округа от 05.05.2009 N А10-2800/08-Ф02-1797/09. Из материалов дела, принимая во внимание свидетельские показания, суд сделал заключение о том, что к новому собственнику по договору купли – продажи перешли только трудовые ресурсы. К договору не были приложены следующие документы: передаточный акт, в котором должна была быть проведена инвентаризация, оценка независимой аудиторской проверки, а также отсутствует подтверждающий документ о государственной регистрации договора. На момент 2009 года согласно законодателью договор подлежал государственной регистрации. Суд постановил: признать договор купли - продажи предприятия незаключенным [16].

Таким образом, несоблюдение особого порядка заключения договора купли – продажи предприятия или неверного определения его предмета,

может привести к тому, что в суде он может быть признан незаключенным и как следствие покупатель и продавец понесут финансовые потери.

При передаче предприятия продавец может утаить информацию о долгах, так называемых нематериальных активах, которые передаются в составе предприятия, его предмете. На практике, как правило, суд обязует нового собственника выплачивать долги, которые перешли к нему в составе предприятия.

Согласно п.3 ст.565 ГК РФ, если продавец не заявил, что у него есть долг, то покупатель вправе истребовать уменьшения суммы продаваемого имущества.

Наиболее распространенная особенность предмета – предприятия заключается в том, что, как правило, на введение какой-либо деятельности выдается лицензия. А продавец не вправе передать лицензию на основании п. 3 ст.559 ГК РФ. Было бы логично внести поправки в кодекс о разрешении передачи лицензии от продавца к покупателю, чтобы не лишать его продолжения ведения деятельности, так как материально-техническую базу он купил. При этом можно установить норму контроля и срока проверки со стороны законодателя за соблюдением требований по лицензии.

Цена предприятия. Цена – это существенное условие договора, которое закреплено в ст.555 ГК РФ о продаже недвижимости. В договоре четко указывается сумма, обязательная к уплате. Договор заключается в письменной форме, в котором четко прописана и согласованна цена, продаваемого имущества, в противном случае договор будет признан незаключенным. В п.3 ст. 424 ГК РФ прописаны правила определения цены. При указании цены необходимо прописать условия о выплате: единовременно, предоплата или в рассрочку. Также нужно указать не только продаваемые здания и сооружения, но и земельный участок на котором они находятся и передачу прав на этот участок. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого

имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера, переданного покупателю недвижимого имущества.

Кроме цены имущественного комплекса в целом или частичной продажи предприятия необходимо принимать во внимание не только стоимость его имущества, но также надо учитывать и деловую репутацию бизнеса – гудвилл (от английского слова goodwill). В зарубежном законодательстве это называется «клиентела» и относится к нематериальным активам бизнеса.

Гудвилл – это термин пришёл из экономики, отражающий рыночную стоимость компании, без учёта стоимости активов и пассивов. «Это понятие широко используется на западе и включает в себя совокупность факторов деловой репутации – доверие к торговой марки компании. Передача гудвилла означает передачу прав на фирму и ее деловые связи при продаже торгового предприятия (например, передача информации о клиентах)» [1, с.60].

В нашей стране деловая репутация фирмы определяются как разница между текущей рыночной ценой, предлагаемой продавцу (владельцу) актива при приобретении предприятия как имущественного комплекса (в целом или его части), и стоимостью всех активов и обязательств по бухгалтерскому балансу на дату его покупки (приобретения) (п. 42 ПБУ 14/2007) [19].

Метод комплексной оценки объекта, используемый бухгалтерами, широко применяется в финансовом праве, пришел с запада и называется «due diligence», сокращенно DueD, DDG.

По своей сути это метод независимой экспертной оценки, аудиторская оценка, продаваемого бизнеса, предприятия.

Due Diligence, дью-дилидженс (англ. due diligence - должная добросовестность) - это процедура формирования объективного представления об объекте инвестирования, включающая в себя инвестиционные риски, независимую оценку объекта инвестирования, всестороннее исследование деятельности компании, комплексную проверку ее финансового состояния и положения на рынке [1, с.61].

Метод состоит из сбора и анализа информации, при котором можно рассчитать возможные риски. Как финансового характера, так и юридического. Информация берется из любых источников, которые находят эксперты. В команде экспертов работают специалисты различных направлений. И каждый в отдельности изучает и анализирует полученные сведения и предоставляет полный или краткий отчет. Затем всю полученную информацию собирают в единый документ и делают общее заключение в виде рекомендации о целесообразности или нецелесообразности покупки бизнеса. Также может быть предоставлен полный отчет заказчику, с приложениями всех изученных документов. На основании полученных данных покупатель самостоятельно принимает решение о возможности или невозможности заключения договора купли – продажи. Все расходы на экспертную оценку, как показывает практика, несёт продавец. Но иногда эти расходы могут распределяться между продавцом и покупателем, о чем они должны отразить в договоре купли – продажи.

Порядок отражения доходов и расходов при реализации предприятия как имущественного комплекса в бухгалтерском учете регламентируется ПБУ 9/99 – Положение по бухгалтерскому учету о доходах организации [17] и ПБУ 10/99 - Положение по бухгалтерскому учету о расходах организации [18] в части прочих доходов и расходов.

В заключение аудитор предоставляет сведения о стоимости предприятия, однако согласно ст.555 и ст.560 ГК РФ, эти данные не являются согласованным условием о цене, которая указывается в договоре купли – продажи. Цена в договоре — это волеизъявление сторон. При соблюдении этого условия договор будет признан заключенным.

Существенными условиями договора купли – продажи предприятия являются состав и стоимость продаваемого предприятия согласно п. 1 ст.561 ГК РФ. Такой договор часто смешивают с договором продажи недвижимости. «Предприятие – это сложная вещь, но не совокупность объектов недвижимости и (или) движимого имущества, предназначенных для

деятельности предприятия» [12]. Перед продажей предприятия должны быть письменно уведомлены кредиторы о его продаже в соответствии со ст. 562 ГК РФ. Передача предприятия должна осуществляться по передаточному акту согласно п. 3 ст. 563 ГК РФ, предприятие будет считаться переданным покупателю со дня подписания акта приёма – передачи обеими сторонами в соответствии с п.2 ст. 563 ГК РФ. После подписания договора необходимо зарегистрировать переход права собственности к покупателю согласно п.1 ст.564 ГК РФ.

Из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод, что договор купли – продажи предприятия, это отдельный вид договора. Правовое регулирование такого договора заключается в его особенности по применению норм, которые прописаны для продажи недвижимости, а при отсутствии, применяются нормы об общих положениях, регулирующих куплю - продажу товаров.

Договор купли – продажи - это юридический документ, который оформляется в соответствии с законодательной базой РФ и закрепляет отношения между сторонами. Определяет порядок, способы и последовательность действий каждой из сторон, предусматривает способы обеспечения обязательств и последствия их невыполнения.

## **Глава 3 Исполнение и ответственности за нарушение договора купли - продажи предприятия**

### **3.1 Исполнение сторонами договора купли – продажи предприятия и государственная регистрация перехода права собственности к покупателю**

Особая форма договора купли - продажи предприятия заключается в том, что к договору, как основному документу должны быть представлены в виде приложений: перечень объектов недвижимости и акт приёма - передачи объектов, передаточный акт. Передача от продавца к покупателю предприятия осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами согласно ст. 563 ГК РФ.

При передаче такого объекта, как предприятие, которое включает в себя здания, сооружения, трудовые ресурсы и т.д., стороны могут выдвинуть обязательным условием надлежащего исполнения обязательства по передаче - независимая оценка состояния объектов недвижимости, как материальных, так и нематериальных.

Обязательство будет считаться исполненным по передаче и приёму предприятия после подписания сторонами передаточного акта.

Рассмотрим обязанности продавца и права покупателя по договору продажи предприятия.

Продавец обязан передать покупателю предприятие по передаточному акту, в котором перечислены все объекты, извещение кредиторов о продаже имущества, о выявленных недостатках и перечень утраченного имущества. С момента подписания сторонами акта приёма – передачи на покупателя переходит риск повреждения или случайной гибели имущества.

Уведомление кредиторов о продаже предприятия. Согласно ст. 562 ГК РФ кредитор должен быть уведомлен о продаже предприятия, но в статье не говорится, кто должен это сделать – продавец или покупатель. Кредитор

должен дать свое согласие на перевод долга с продавца на покупателя. Если в течение трех месяцев кредитор не дал согласие на перевод долга, он имеет права потребовать возвращения долга или признать договор недействительным в соответствующей части или полностью.

Если кредитор не был уведомлен о продаже предприятия, он вправе в течение года реализовать свои права со дня, когда узнал или должен был узнать о сделке.

В п. 4 ст. 562 ГК РФ говорится о том, какие последствия могут наступить в случае, когда кредитор не был уведомлен о переводе долгов на покупателя – наступает обоюдная ответственность сторон по обязательствам, которые были им переданы, но не исполнены должным образом.

Согласно ст. 565 ГК РФ продавец обязан передать имущество надлежащего качества. Под «надлежащим качеством» можно понимать следующее – у предприятия отсутствуют долги, все имущество находится на своих местах. Если в договоре указаны недостатки, то покупатель вправе требовать от продавца уменьшения цены. Однако если продавец может доказать, что покупатель знал о недостатках при подписании договора, то он освобождается от обязанности снизить стоимость.

Права покупателя заключаются в следующем – он вправе требовать от продавца о передаче предприятия надлежащего качества согласно ст. 565 ГК РФ. При нарушении этого условия покупатель может потребовать расторжения договора или его изменения. Эта норма действует в том случае, если продавец ввел в заблуждение и когда покупатель увидел, что предприятие непригодно для целей, которые перечислены в договоре и, если эти недостатки продавцом не устранены. Изменение или расторжение договора производится через суд.

Покупатель обязан требовать от продавца государственной регистрации перехода права собственности, п. 3 ст.564 ГК РФ [5].

Гражданским Кодексом РФ не предусмотрены специальные нормы о продаже предприятия, поэтому правовое регулирование купли – продажи

предприятия происходит в соответствии п.2 ст.549 ГК РФ правилами о продаже недвижимости и общими положениями о купле продаже п.5 ст. 454 ГК РФ. Срок и порядок оплаты предприятия регулируется нормами ст. 485 – 486 ГК РФ.

Переход права собственности на предприятие к покупателю с момента государственной регистрации. Согласно п. 2 ст.564 ГК РФ государственная регистрация должна пройти после подписания передаточного акта, но если в договоре прописаны иные условия, например, переход права собственности, после оплаты, то эти условия должно быть выполнено.

Если продавец уклоняется от государственной регистрации права на недвижимое имущество, то покупатель вправе обратиться в суд и истребовать возмещения финансовых затрат.

Государственная регистрация осуществляется на основании ст. 22 Федерального закона от 13.07.2015 N 218 - ФЗ «Закона о государственной регистрации недвижимости» [24].

Правила регистрации предприятия закреплены в п.2 ст.22 ФЗ - 218.

Предприятие – это имущественный комплекс, включающий в себя различные объекты. Для того чтобы не регистрировать переход права собственности на каждый объект, законодатель постановил, что регистрации подлежит само предприятие. Регистрация проводится федеральным органом в месте нахождения юридического лица – правообладателя. Запись производится в Единый государственный реестр прав (ЕГРП).

Документы на регистрацию могут быть поданы лично заявителем или его представителем, или уполномоченным лицом. Также документы могут быть отправлены почтой, через интернет с подтверждающими документами и заверенными электронной подписью.

Общий порядок требований к документам, представленных для регистрации:

1. Заявление о государственной регистрации, подается заявителем. Форма заявления утверждена Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920 (ред. от 26.09.2018) [20].

2. Договор купли – продажи предприятия с приложением к нему соответствующих документов. Обязательные приложения к договору:

- Акт приёма – передачи недвижимого имущества.
- Бухгалтерский баланс.
- Заключение независимой аудиторской проверки о цене и составе предприятия.
- Перечень долгов, с указанием кредиторов, характера, размера долга и срока погашения.

Дополнительно органом государственной регистрации могут быть затребованы документы, которые подтверждают одобрение сделки согласно федеральным законам РФ:

- Федеральный закон от 08.02.1998 № 14 – ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» ст.45, 46; [22]
- Федеральный закон от 26.12.1995 № 208 – ФЗ «Об акционерных обществах» гл. X, XI [23].

Если сделку регистрирует индивидуальный предприниматель, он должен представить согласие жены на совершение сделки п.3 ст. 35 Семейного кодекса РФ [21].

В государственной регистрации может быть отказано, если с заявлением обратилось ненадлежащее лицо; если документы, поданные на регистрацию, не соответствуют требованиям действующего законодательства; если акт государственного органа о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным; если будет выявлено, что лицо, которое выдало документ, подтверждающий право собственности, не имело таковых прав; если управомочное лицо составило документ, не указав в нем ограничения, которые присутствуют; если имеются

противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными; если в документе отсутствует кадастровый номер на земельный участок и т.д.

Заявителю в письменной форме сообщается об отказе в регистрации по адресу, указанному в заявлении. Отказ может быть обжалован в арбитражном суде.

Из материалов судебной практики можно рассмотреть следующий пример о неправомочном отказе Управления Росреестра в государственной регистрации перехода права собственности:

«Управление Росреестра республики Татарстан обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить судебные акты Арбитражного суда Республики Татарстан решением от 29.03.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.05.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26.08.2019, признал незаконным решение Управления Росреестра, содержащееся в сообщении от 29.03.2018 N 16/093/001/2018-3858, о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:49:011906:11; в остальной части требований отказал.

Управление Росреестра просит принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований в отношении ООО «Основа». ООО «Основа» подало документы на регистрацию о переходе права собственности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан на земельный участок с кадастровым номером 16:49:011906:11, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Б. Урманче; об обязанности Управления Росреестра аннулировать и исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о едином землепользовании с кадастровым номером 16:49:0000005 и внести необходимые изменения в сведения о земельном участке с кадастровым номером 16:49:011906:11 как на самостоятельном объекте

недвижимого имущества.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено открытое акционерное общество «Зеленодольское предприятие тепловых сетей» (далее - Предприятие).

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела. [2].

Изучив доводы жалобы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалобы Управления Росреестра на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьями 198, 200, 201 АПК РФ [24], статьями 1, 18, 29 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», приняв во внимание обстоятельства, установленные арбитражными судами при рассмотрении дела N А65-14662/2018 о том, что на основании плана приватизации государственного унитарного предприятия Республики Татарстан

«Зеленодольские тепловые сети», утвержденного постановлением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 21.11.2005 N 84, земельный участок с кадастровым номером 16:49:011906:0011 поставлен на кадастровый учет как самостоятельный земельный участок и Предприятию (продавцу) выдано свидетельство о права собственности на данный участок, пришли к выводу об отсутствии у Управления Росреестра оснований для приостановления государственной регистрации перехода к Обществу (покупателю) права собственности на указанный земельный участок на основании заключенного с Предприятием договора от 20.03.2018 купли-продажи нежилого здания с земельным участком.

Суд округа согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Доводы кассационной жалобы не опровергают приведенные выводы судов, направлены на переоценку обстоятельств дела, установленных судами, не подтверждают существенных нарушений судами норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

отказать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации» [11].

Государственный регистратор уведомляет заявителя письменно о сроке окончания государственной регистрации прав.

Правила внесения записи о переходе права собственности на предприятие определяются Министерством юстиции РФ.

### **3.2 Правовые последствия нарушения договора купли - продажи предприятия**

Неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами обязательств по договору купли - продажи влечет негативные последствия для нарушителя согласно ст. 565 ГК РФ.

Ненадлежащее исполнение продавцом своих обязанностей по передаче предприятия, состав которого не соответствует условиям сделки, а именно в передаточном акте не указаны сведения о выявленных недостатках или качественные характеристики передаваемого объекта не соответствуют ранее заявленным в договоре.

Если продавец передал предприятие с недостатками или утрачено имущество, и это зафиксировано в акте приёма - передачи, то покупатель имеет права требовать уменьшения цены.

Если недостатки выявились позже, то на основании ст. 483 ГК РФ покупатель уведомляет продавца и тот в свою очередь может заменить имущество ненадлежащего качества. Если продавец отказывается, то согласно ст. 475 и 480 ГК РФ покупатель имеет право: отказаться от исполнения договора и потребовать от продавца назад всю сумму, уплаченную за покупку; потребовать замены товара надлежащего качества.

Если покупатель отказывается принять предприятие без оснований, то продавец вправе в соответствии со ст. 484 ГК РФ принять предприятие, или отказаться от исполнения договора и потребовать возмещение убытков.

Если покупатель отказывается оплатить предприятие или задерживает с выплатой, то продавец, руководствуясь нормами ст. 486 - 489 ГК РФ вправе потребовать оплаты и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ или может отказаться от исполнения договора.

В ГК РФ ст. 566 установлены правовые нормы по изменению или расторжению договора, либо признание договора недействительным. Предприятие является особым предметом договора, в состав которого входят

материальные и нематериальные объекты, трудовые ресурсы, а также кредиторы и др. Общие последствия признания договора недействительным или его расторжения не могут быть применены, если они нарушают права и охраняемые законом интересы продавца, покупателя и кредиторов, других лиц и противоречат общественным интересам.

Законодатель в ст. 565 ГК РФ строго ограничил права сторон по изменению или расторжению договора купли – продажи предприятия, в виду его специфики.

Например, в соответствии с п.5 ст. 565 ГК РФ, покупатель через суд может потребовать изменение или расторжение договора, если выявленные недостатки делают предприятие не пригодным для целей, указанных в договоре купли - продажи и эти недостатки продавец не устранил в порядке и в сроки, установленные нормативно - правовыми актами или договором и, если их невозможно устранить.

Пример из судебной практики.

В Верховный Суд РФ поступила кассационная жалоба от индивидуального предпринимателя Воронковой И.М. на постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2019 по делу N А68-3457/2018.

Арбитражный суд Центрального округа, рассмотрев дело в открытом заседании, отказал в удовлетворении иска индивидуального предпринимателя Воронковой И.М. Воронкова И.М. (истец) обратилась в суд с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю Подкосову Д.А. (ответчик) с требованием о взыскании задолженности в сумме 3.250.000 руб. Ответчик обратился в суд с встречным иском к Воронковой И.М. о взыскании неосновательного обогащения в размере 6.800.000 руб.

Суд, рассмотрев материалы дела, установил, что между Воронковой И.М. и Подкосовым Д. А. подписано соглашение о намерениях от 16.09.2015, согласно которому Воронкова И.М. производит инвентаризацию

оборудования и передает оборудование и инвентарь Подкосову Д.А. по утвержденным перечням (п. 3 соглашения).

Подкосов Д.А. передает Воронковой И.М. за принятое оборудование, инвентарь и инфраструктуру сумму в размере 10.250.000 руб. (п. 7 соглашения).

Подкосов Д.А. передает Воронковой И.М. 200.000 руб. в качестве задатка за оборудование, инвентарь и инфраструктуру на дату подписания соглашения и далее установлен график платежей (п. 8 Соглашения).

Воронкова И.М. передала Подскокову Д.А. оборудование, инвентарь сети аптек ООО «Фармедсервис» на сумму 6.800.000 руб., что подтверждается расписками о произведенных выплатах Подскоковым Д.А.

Воронкова И.М. не сделала полную инвентаризацию оборудования, инвентаря нарушив п.3 соглашения и не передала оборудование и инвентарь по акту приёма – передачи. Подскоков Д.А. подает встречный иск о взыскании 6.800.000 руб.

Суд первой инстанции удовлетворил требования истицы - Воронковой И.М., посчитав договор спорным. В материалах дела отсутствовал акт о передачи имущества.

Между тем, апелляционный суд пришел к другому выводу и отменил решение суда первой инстанции, руководствуясь тем, что суд первой инстанции квалифицировал соглашение как договор купли - продажи оборудования, инвентаря и инфраструктуры, а не соглашение о намерениях, т.е. была дана неправильная правовая квалификация.

В соответствии с требованиями ст.71 АПК РФ [23] и исходя из фактических обстоятельств дела, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу об удовлетворении встречных исковых требований Подкосова Д.А. и отказе в первоначальном иске, ввиду следующего.

Согласно положений статей 6, 421 ГК РФ, разъяснений п. 47, 48, 49 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса

РФ о заключении и толковании договора» [26] необходимо было учитывать обязательства и признаки договора, а не указанные сторонами наименования договора.

При этом если из содержания договора невозможно установить к какому из предусмотренных законом или иными правовыми актами типу (виду) относится договор или его отдельные элементы (непоименованный договор), права и обязанности сторон по такому договору устанавливаются исходя из толкования его условий, и к отношениям сторон по такому договору с учетом его существа по аналогии закона могут применяться правила об отдельных видах обязательств и договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

Судами было установлено, что сеть аптек имела лицензии на фармацевтическую деятельность. Согласно Устава ООО «Фармедсервис» Воронкова И.М. являлась участником с долей в уставном капитале 100%. На момент выхода из числа участников ООО «Фармедсервис» Воронкова имела долю 50% от уставного капитала. Между Воронковой И.М. и Бариновым С.И. в лице директора ООО «Фармедсервис» было подписано соглашение об отступных № 1 от 14.09.2015, в котором стороны договорились о прекращении обязательств ООО «Фармедсервис» перед Воронковой И.М. по выплате действительной стоимости доли. По акту приёма – передачи Воронковой И.М. было передано оборудование, инвентарь. Инфраструктура, и какие - либо права и обязанности Воронковой И.М. не передавались. Так же в материалах дела не указано, что у истца имелась лицензия на ведение фармацевтической деятельности.

В реестр юридических лиц были внесены изменения – Воронкова И.М. вышла из числа участников ООО «Фармедсервис».

Таким образом, согласно п.1 ст. 132 ГК РФ и п.1 ст. 559 ГК РФ, а также условий соглашения о намерениях суд пришёл к выводу, что подписанное соглашение между участниками - это не что иное, как договор купли - продажи предприятия.

Апелляционный суд установил, что стороны подписали соглашение о намерениях от 16.09.2015, в котором говорится о проведении инвентаризации в аптеках, перезаключении договоров аренды помещений, о передаче ответчику истцом оборудования, инвентаря и инфраструктуры, то есть продажу бизнеса (предприятия). Они заключили договор, по которому передают имущественные права и обязанности.

Из материалов дела не усматривается, что имели ввиду стороны, предусматривая передачу инфраструктуры, поскольку сторонами не согласована совокупность каких структур или объектов, обеспечивающих деятельность, передаваемого предприятия (бизнеса), предполагалось передать истцом ответчику, но это обстоятельство, а именно указание в соглашении о намерениях на передачу инфраструктуры свидетельствует о том, что стороны намеревались заключить сделку не просто купли-продажи оборудования, так как воля сторон была направлена на куплю-продажу предприятия, предполагающую совокупность имущественных прав и обязанностей.

Между тем, в соответствии с положениями п. 2 и п. 3 ст. 166 ГК РФ, суд апелляционной инстанции верно указал, что ответчик не вправе заявлять о недействительности сделки, поскольку он не является стороной этой сделки.

Из материалов дела ООО «Фармедсервис» по соглашению об отступном от 14.09.2015 и акту приема-передачи от 14.09.2015 Воронковой И.М. было передано только оборудование и инвентарь, а инфраструктура и какие-либо иные права и обязанности не передавались. Также из материалов дела не следует, что у истца имелась лицензия на осуществление фармакологической деятельности.

Таким образом, суд установил, что Воронкова И.М. не вправе распоряжаться имущественным комплексом, тем более заключать соглашение о намерениях с ответчиком на имущество, ей не принадлежащем.

Ссылаясь на ст. 432, ст. 561 ГК РФ суд установил, что соглашение о намерениях как договор купли - продажи предприятия не может быть заключен, так как не определен предмет договора, которое является существенным условием договора купли – продажи предприятия.

Суд постановил признать соглашение от 16.09.2015 незаключенным договором, Воронковой И.М. надлежит вернуть денежные средства Подскокову Д.А. в сумме 6.800.000 руб. согласно положений ст. 1102, 1109 ГК РФ, сумма подлежит взысканию как неосновательное обогащение.

Кассационную жалобу оставить без удовлетворения [14].

Таким образом, неисполнение сторонами договора купли – продажи предприятия влекут за собой негативные правовые последствия.

Предприятие должно быть передано по договору без обременений.

Покупатель вправе требовать уменьшения цены, возмещение убытков в следующих случаях:

- договор может включать долги, но это может быть третье лицо, о котором продавец умолчал;
- если в договоре нарушены условия о составе предприятия, например, в передаточном акте, указано отсутствие отдельного вида имущества;
- если предприятие, передано не соответствующее условиям договора о качестве.

Если после передачи предприятия продавцом, покупатель обнаружит долги, которые не указаны в акте или недостающие имущество, то он может потребовать кроме уменьшения стоимости и возмещения убытков, расторжение договора. Но при обращении в суд, покупатель должен доказать, что он не был уведомлен о наличии долгов или не знал о недостающем имуществе. Также покупатель может потребовать от продавца возмещения расходов, которые он понес для устранения недостатков. При этом нужно учитывать, что при изменении или расторжении договора не должны существенно нарушаться права и интересы других лиц согласно ст.566 ГК РФ.

## Заключение

Исследуя правовую природу договора купли – продажи предприятия можно сделать вывод о том, что такой договор необходимо выделить в отдельный вид договора. Специфика договора купли – продажи предприятия состоит в том, что предприятие - это особый вид недвижимости, имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности. Гражданский кодекс Российской Федерации рассматривает предприятие, как разновидность недвижимого имущества, в отличие от других развитых стран, где предприятие рассматривают как живое предпринимательское дело для ведения бизнеса, что в современных условиях, в период подъёма экономики, правильно.

В состав предприятия входят обязательственные права и долги, а также исключительные права. Предприятие на правах собственности и иных вещных прав может принадлежать гражданину - физическому лицу, предпринимателю или юридическим лицам, т.е. различным лицам, которые выступают в качестве субъектов гражданских прав и обязанностей. В соответствии с законом передача предприятия из собственности одного субъекта к другому субъекту должна осуществляться по акту о передаче имущества.

Особенность продажи предприятия на западе заключается в том, что стоимость продаваемого имущества складывается из материальных и нематериальных активов, в том числе репутация компании на рынке.

Договор купли - продажи предприятия имеет особый статус. Учитывая его специфику и экономическое значение в обороте гражданских прав, можно говорить о том, что в действующем законодательстве ограничены права сторон по изменению или расторжению договора и применений последствий недействительности сделки.

Анализируя нормативно - правовую базу и судебную практику можно прийти к выводу, что целесообразно договор купли - продажи предприятия

выделить в самостоятельный вид договора, а не как разновидность договора купли – продажи недвижимости.

В настоящее время предприятие у нас редко участвует в гражданском обороте и связано это с отсутствием у предпринимателя опыта совершения сделок с ним, так как процедура сложная.

Предприятие - это особый объект гражданских прав в отличие от объекта недвижимости. Предприятию присущи такие признаки как: объективная неопределенность, изменчивость и неразрывная связь с субъектом.

Правовое регулирование договора закреплено нормами параграфа 8 главы 30 ГК РФ. Так как договор продажи предприятия - это разновидность договора продажи недвижимости, то при недостатках норм параграфа 8 применяются правила, закрепленные в параграфе 7 главы 30 ГК РФ. А если и их будет недостаточно, то переходим к нормам параграфа 1 «Общие положения о купле - продаже» ГК РФ.

Законодательно нормативно – правовым актом, в частности ГК РФ, закреплены нормы по передаче предприятия в части материальных составляющих, вещей, но не прописывают в полном объеме передачу нематериальных активов. В связи с этим, сторонами при передаче предприятия, нужно заключить ряд сделок на фактическое отчуждение отдельных элементов предприятия от продавца покупателю. Одного договора купли – продажи недостаточно. Например, на использование природных ресурсов и земли нужно совершить еще ряд юридических действий, чтобы права перешли к покупателю. Или на результат творческой деятельности по специальным договорам, заключенным согласно нормам части, четвертой ГК РФ.

Продавец приобретает предприятие не только, как имущество, простая совокупность вещей и прав, а для ведения бизнеса. Это и есть отличительное качество договора купли – продажи предприятия – его вид.

## Список используемых источников

1. Агабекян О.В. Финансовый результат: методология, учет, налоги // Экономико-правовой бюллетень. 2018. N 8. 160 с.
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 02.12.2019).
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2000. С. 223.
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019).
5. Гражданское право: учебник: в 2 т. / О.Г. Алексеева, Е.Р. Аминов, М.В. Бандо и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. Т. 2. 560 с.
6. Договоры в предпринимательской деятельности / О.А. Беляева, В.В. Витрянский, К.Д. Гасников и др.; отв. ред. Е.А. Павлодский, Т.Л. Левшина. М.: Статут, 2008. 509 с.
7. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации. Особенная часть. М.: Статут, 2014. 159 с.
8. «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 01.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.04.2020).
9. «Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ» (постатейный) (Баринов Н.А., Бевзюк Е.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Барышев С.А., Вахрушева Ю.Н., Долотина Р.Р., Елизарова Н.В., Закиров Р.Ю., Захарова Н.А., Иванишин П.З., Морозов С.Ю., Михалева Т.Н.). (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2014).
10. Лаптевский В.С. Предприятие как хозяйствующий субъект // Хозяйство и право. № 4. 2014. С. 55-56.

11. Определение Верховного Суда РФ от 07.11.2019 N 306-ЭС19-19786 по делу N А65-14141/2018.

12. Полякова В.Э. Имущественный комплекс // СПС КонсультантПлюс. 2020.

13. Постановление Арбитражного суда Западно - Сибирского округа от 18.02.2019 N Ф04-6628/2018 по делу N А67-6289/2018. Подборка судебных решений за 2019 год: Статья 559 «Договор продажи предприятия» ГК РФ (ООО юридическая фирма «ЮРИНФОРМ ВМ»).

14. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 02.10.2019 N Ф10-4035/2019 по делу N А68-3457/2018.

15. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса РФ о заключении и толковании договора».

16. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно - Сибирского округа от 05.05.2009 N А10-2800/08-Ф02-1797/09.

17. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (ПБУ – 9/99)» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1791).

18. Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 33н (ред. от 06.04.2015) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (ПБУ – 10/99)» (Зарегистрировано в Минюсте России 31.05.1999 N 1790).

19. Приказ Минфина России от 27.12.2007 N 153н (ред. от 16.05.2016) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учёт нематериальных активов» (ПБУ – 14/2007)» (Зарегистрировано в Минюсте России 23.01.2008 N 10975).

20. Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920 (ред. от 26.09.2018) «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной

регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.03.2016 N 41343) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

21. «Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 06.02.2020).

22. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 04.11.2019, с изм. от 07.04.2020) «Об обществах с ограниченной ответственностью».

23. Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 04.11.2019, с изм. от 07.04.2020) «Об акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020).

24. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218 - ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020).

25. Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

26. Шукин А.Н. К вопросу о понятии предприятия // Правоведение. № 5. 2013. С. 23.

27. Эннекерцерус Л. Курс германского гражданского права. Т.1. Полутом 2. М., 1950. С. 67. Ennekerzerus L. Course of German civil law. V.1. Volume 2. М.,1950. P. 67.