

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 «Продажа предприятия»

Студент

Д.Р. Казымова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., О.С. Лапшина

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

Тольятти 2022

Аннотация

Выпускная квалификационная работа на тему «Продажа предприятия». На сегодняшний день тема исследования выпускной квалификационной работы не утрачивает своей актуальности, которая обусловлена значимостью правового регулирования продажи предприятия и стоит обратить внимание, что ранее в отечественном законодательстве, а именно в Гражданском кодексе Российской Федерации, сделки по купле или продаже совершить в отношении предприятия не представлялось возможным.

Предприятие имеет непростой объект в гражданском праве, он выражается как имущественный комплекс для реализации предпринимательской деятельности. Одна из наиболее важных задач в договоре продажи предприятия это правильное указание его предмета, так как это определяет, какими правовыми нормами будет регулироваться его заключение [5, с.54].

Статья 132 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает понятие предприятия как недвижимость. Предприятие как имущественный комплекс имеет свои особенности, однако они обусловлены исключительными правами на результаты творческой деятельности и средства индивидуализации продавца и его товаров, входящие в состав предприятия. Предприятия можно покупать, продавать, сдавать в аренду, а также передавать по наследству.

Таким образом, можно сформулировать вывод о том, что как в теории, так и на практике предстоит задача в изучении и решении проблематики правового регулирования продажи предприятия.

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

Объем работы составляет 41 страницу.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Теоретические аспекты предприятия в гражданском праве.....	7
1.1 Понятие предприятия в гражданском праве.....	7
1.2 Предприятие как особый имущественный комплекс.....	8
Глава 2 Правовое регулирование купли-продажи предприятия.....	10
2.1 Подготовка и организация купли-продажи предприятия.....	10
2.2 Недействительность сделки купли-продажи предприятия.....	13
Глава 3 Договор продажи предприятия.....	16
3.1 Понятие и признаки договора продажи предприятия.....	16
3.2 Существенные условия договора продажи предприятия.....	17
3.3 Права и обязанности сторон договора продажи предприятия.....	21
3.4 Ответственность сторон и порядок изменения и расторжения договора продажи предприятия.....	25
Заключение.....	36
Список используемой литературы и используемых источников.....	38

Введение

Основополагающим договором, регулирующим оборот товаров, считается договор продажи. Данный договор определенно располагает лидирующей позицией в контроле товарно-денежных отношений, которые, в то же время являются основой государства в экономической сфере.

Предмет данного договора обособлен в статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации и регламентирован следующим образом: «Предприятием как объектом прав, признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности» [3].

Согласно статье 559 Гражданского кодекса Российской Федерации, «по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам» [2].

«В современной России предприятия обладают всеми признаками объекта прав, могут быть объектом права собственности и иных вещных прав различных субъектов, выступают в качестве предмета гражданско-правовых сделок. В наше время, сделки, в которых предметом выступают предприятия, заключаются как в пределах приватизационных отношений, так и в случае банкротства должников-собственников предприятий» [17, с.6].

По мнению Г.И. Мансуровой, «продажа предприятия как имущественного комплекса – самый сложный, долгий и дорогой способ продажи» [8, с.42]. «Именно поэтому сделки, связанные с приобретением предприятия, как объекта имущественных прав, не пользуются большой популярностью в деловом обороте. Куда более распространены случаи покупки доли в юридическом лице, являющимся владельцем такого предприятия. Такой путь является более простым как с юридической, так и с экономической точки зрения, позволяя избежать ограничений, установленных договором купли-продажи предприятия» [22, с.373].

Актуальность исследования обусловлена первостепенной значимостью правового регулирования продажи предприятия.

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, складывающиеся по поводу продажи предприятия.

Предмет выпускной квалификационной работы – нормы действующего законодательства Российской Федерации по поводу продажи предприятия.

Теоретическая база исследования. В ходе изучения материалов по продаже предприятия, были изучены работы Суханова Е.А., Поляковой В.Э. Мансуровой Г.И., Михайловой З.А. Ивасенко Н.Ю. Гордиенко Д.А., Шершеневича Г.Ф. и других.

Нормативная база исследования. Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», Семейный кодекс Российской Федерации и другие.

Также были рассмотрены судебная практика и научные статьи, связанные с продажей предприятия.

Цель исследования – проанализировать правовое регулирование продажи предприятия.

Для реализации цели, поставленной в выпускной квалификационной работе, были поставлены следующие задачи:

- проанализировать понятие предприятия в гражданском праве;
- рассмотреть предприятие как особый имущественный комплекс;
- исследовать подготовку и организацию купли-продажи предприятия;
- рассмотреть недействительность сделки купли-продажи предприятия;
- определить понятие и признаки договора продажи предприятия;
- рассмотреть существенные условия договора продажи предприятия;
- изучить права и обязанности сторон договора продажи предприятия;

– определить ответственность сторон и порядок изменения и расторжения договора продажи предприятия.

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

Во введении раскрывается актуальность данной темы, выражаются цели и задачи исследования, определяются объект и предмет выпускной квалификационной работы.

Первая глава посвящена теоретическим аспектам предприятия.

Вторая глава содержит анализ правового регулирования купли-продажи предприятия.

Третья глава раскрывает договор продажи предприятия.

В заключении подведены итоги и сформулированы выводы выпускной квалификационной работы.

Глава 1 Теоретические аспекты предприятия в гражданском праве

1.1 Понятие предприятия в гражданском праве

Предприятие может выступать как хозяйствующий субъект и как субъект права. В качестве субъекта права предприятие является участником в отношениях, возникающие в ходе реализации хозяйственной деятельности, а также в процессе государственного регулирования их деятельности. Как в первом, так и во втором случае, предприятие выступает как единый субъект [20, с.86].

В Гражданский кодекс Российской Федерации были введены некоторые положения, которые относятся к объяснению дефиниции предприятия. В статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие выступает как имущественный комплекс, то есть как объект прав. В свою очередь в главе 4 Гражданского кодекса Российской Федерации предприятие определяется как субъект права – юридическое лицо. В связи с этим, неправомерным является подведение дефиниции предприятия как субъекта права к понятию юридического лица.

Гражданский кодекс Российской Федерации использует термин «предприятие», устанавливая правовое положение государственных и муниципальных унитарных предприятий. На основании статей 113-115 ГК РФ, унитарные предприятия обладают имуществом на праве хозяйственного ведения или могут иметь имущество на праве оперативного управления [6].

По мнению Ивасенко Н.Ю., «существование предприятия как особого субъекта вызвано тем, что государству в условиях рыночных отношений необходимо иметь возможность эффективно управлять производственными комплексами, находящимися в публичной собственности (государственной и муниципальной)» [6]. Предприятие в свою очередь является производственной частью, которая наделена гражданской правоспособностью. После процедуры государственной регистрации

предприятие считается субъектом права. Унитарные предприятия могут функционировать на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что предприятие может быть предметом гражданско-правовых сделок, фигурируя исключительно в качестве объекта гражданских прав. В частности, в данном ключе на будущее и будет определяться дефиниция «предприятие».

1.2 Предприятие как особый имущественный комплекс

Дефиниция «предприятие как имущественный комплекс» содержится в статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации. Как отмечает Полякова В.Э., «в структуру предприятия как имущественного комплекса «входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором» [10]. Исходя из имеющегося содержания, имеются особенности предприятия, которые дают его представление как имущественного комплекса:

- предприятие – это имущество, которое определено для ведения предпринимательской деятельности;
- предприятие – это имущество, независимое от иных имуществ, в том числе, которые принадлежат предпринимателю;
- предприятие – целостный имущественный комплекс, который представляет собой не только совокупность отдельных предметов, но и единую не потребляемую, совместную вещь;
- предприятие – это недвижимая вещь.

Применение предприятия как имущественного комплекса обусловлено его целевым назначением. По мнению Михайловой З.А., «если исходить из определения предприятия, данного в п. 1 ст. 132 ГК РФ, как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, то можно прийти к выводу, что предприятие – это разновидность единого недвижимого комплекса» [9].

Специфичная черта и особенность объекта прав в виде предприятия это целевое предназначение имущественного комплекса. Стоит отметить, что для признания имущественного комплекса предприятием он должен в производстве использоваться непосредственно с целью извлечения прибыли.

Состояние предприятия и все операции, осуществляемые в отношении него, находят свое отражение в бухгалтерской отчетности. Соответственно введение такой бухгалтерской отчетности закреплена как обязанность для предприятия. Предприятие имеет право на собственное фирменное наименование, отличное от торгового имени собственника предприятия либо от наименования иных, имеющих к нему отношение предприятий.

Предприятия как одно целое может выступать в качестве залога, аренды, договора продажи, кроме того, переходить по праву наследования. Как отмечает русский юрист Шершеневич Г.Ф., данная структура предприятия следует из того, что «доверие оказывается кредиторами не личности предпринимателя, а самому предприятию» [22].

В итоге, имущественные полномочия могут включаться в имущественный комплекс. Такие права и обязанности в первую очередь выступают как право владельца предприятия требовать с должника уплаты денежных средств, выполнения работы и оказания услуг. Что касается исключительных прав, а именно – права на товарные знаки, обозначение, услуги, фирменное наименование и продукцию, предоставляемые на основе лицензии права пользования. В случае отчуждения таких прав, они представляются новому собственнику.

Глава 2 Правовое регулирование купли-продажи предприятия

2.1 Подготовка и организация купли-продажи предприятия

Рассмотрим следующие этапы организации предприятия:

- подготовка;
- заключение;
- исполнение;
- прекращение.

Поэтапное следование правил деятельности, которая будет отвечать требованиям, что обеспечит эффективную договорную работу, следовательно, это позволит избежать наиболее распространенных ошибок. Договор продажи предприятия необходимо подвергать экспертизе, как правовой, так и экономической на каждом этапе работы. Правовая экспертиза документа состоит из проверки на легитимность сделки.

Есть несколько факторов, которые необходимо учитывать, прежде чем приступать к продажам на уровне предприятия, например:

- безопасность: все ли данные полностью защищены и соответствуют политике конфиденциальности?
- поддержка: есть ли доступ к службе поддержки клиентов круглосуточно?
- автоматизация: поможет ли это сократить время и расходы?
- доказательство возврата: есть ли доказательства возврата от использования этой модели? [23]

Подчинение закону представляет собой наличие договора в пределах действующих нормативных актов, а также соблюдение правил гражданского законодательства, которые не допускают реализацию своих прав с целью злоупотребления правом или причинения вреда другому лицу. Итогом этих экспертиз договора является юридически обоснованное и финансово обеспеченное заключение экспертов.

«Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации» [2]. Регистрация договора продажи предприятия проводится учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту регистрации юридического лица. Передача предприятия покупателю возникает в результате заключения договора согласно передаточному акту.

На основании статьи 563 Гражданского кодекса Российской Федерации, «предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами» [2]. В передаточном акте необходимо указать данные о структуре предприятия, информацию об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, кроме того, сведения об имеющихся недостатках имущества, его перечень и другое.

Процедура государственной регистрации права собственности на предприятие регламентируется в части 2 и 3, статьи 46 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»:

«Государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на каждый объект недвижимости, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса» [19].

«Государственная регистрация перехода права собственности, ограничений права собственности, обременений предприятия как имущественного комплекса осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности и ограничений прав и обременений всех объектов недвижимости, входящих в состав такого предприятия» [19].

Одновременно с государственной регистрацией права собственности предприятия как имущественного комплекса осуществляется государственная регистрация перехода права собственности и имеющихся ограничений права, а также обременений объектов недвижимости, которые

составляют предприятие. Таким образом, для того чтобы упростить процедуру регистрации перехода прав собственности регистрация непосредственно каждого объекта предприятия больше не осуществляется.

Заявление о государственной регистрации может быть подано заявителем лично. Требования к документам, подаваемые для государственной регистрации прав установлены статьей 21 Федерального закона № 218 «О государственной регистрации недвижимости» [19].

Необходимая форма заявления о государственной регистрации содержится в Приказе Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (ред. от 28.09.2021) «Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.09.2020 N 59851) [11].

Вместе с заявлением следует предоставить договор купли-продажи предприятия, а также необходимые приложения, а именно:

- бухгалтерский баланс;
- акт приема передачи имущества;
- заключение аудиторской проверки о цене и составе предприятия;
- сведения о долгах предприятия;

В том случае, когда сделка регистрируется индивидуальным предпринимателем, находящимся в браке, следует предоставить согласие супруга на осуществление такой сделки. Такое положение содержится в п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, «для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга» [14].

Рассмотрим основания для отказа в государственной регистрации:

- ненадлежащее лицо, подавшее заявление;
- документация не соответствует требованиям законодательства;
- недействительный акт государственного органа о предоставлении прав на недвижимое имущество;
- лицо, выдающее документ, неуполномоченное на совершение таких действий;
- наличие в документах противоречий между заявленными правами и зарегистрированными и другие [18].

Правовой кадастр представляет собой реестр зарегистрированных прав на предприятие. Такой реестр – значимый ресурс сведений для урегулирования и контроля зарегистрированных прав на предприятие, также содержит необходимую информацию, сведения, определяющую права на объекты сделок с предприятием.

Таким образом, переход права собственности на предприятие как имущественный комплекс к покупателю проходит в учреждении юстиции по регистрации прав в месте регистрации предприятия как юридического лица.

2.2 Недействительность сделки купли-продажи предприятия

Сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке, в случае, если они заключены вне пределов правоспособности юридического лица, учитывая то, что одна сторона знала или заведомо должна была знать о неправомерности сделки. В статье 173 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирован определенный круг лиц, уполномоченных на предъявление иска о признании таких сделок недействительными:

- «– юридическое лицо;
- учредитель юридического лица;
- государственный орган, который осуществляет надзор и контроль за деятельностью юридического лица» [3].

Истец, заявляя требования обязан доказать те или иные обстоятельства и факты, на которые он ссылается, указывающие на то, что данная сделка по купле-продаже предприятия может быть признана недействительной.

Лицо, в интересах которого поставлены ограничения, вправе после одобрить сделку с пороками, предусмотренными в статье 174 Гражданского кодекса Российской Федерации. Выразить свое согласие истец может путем фактического принятия совершения такой сделки, после чего для признания сделки недействительной не будет обоснованных оснований.

Следствием признания сделки недействительной согласно упомянутой ранее статье 174 ГК РФ признается двусторонняя реституция. Также сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы представителя и сделка, которую лицо должно было заключить под давлением тяжелых обстоятельств на весьма неблагоприятных для себя условиях, можно признать судом недействительной по иску потерпевшего на основании статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По юридическому составу кабальную сделку можно разделить на следующие факты:

- наличие трудных жизненных обстоятельств у потерпевшего;
- неблагоприятные условия совершения сделки для потерпевшего;
- осведомленность другой стороны о наличии обстоятельствах и использование их в личных целях.

В случае признания данных сделок недействительными, предусмотрены такие последствия как односторонняя реституция и возмещение реального ущерба стороне.

Покупатель имеет право требования уменьшения покупной цены предприятия, в том случае, если право на предъявление других требований не определено договором продажи предприятия, основываясь на пункте 2, статьи 565 Гражданского кодекса Российской Федерации. Когда предприятие передано и принято по передаточному акту, где отражены все выявленные недостатки предприятия, а также утраченное имущество.

Пункт 4, статьи 565, Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует: «продавец в случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или отсутствия в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество» [2]. А в пункте 5, статьи 565 Гражданского кодекса Российской Федерации определено следующее: «покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно» [2].

Таким образом, «правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам» [2], регламентирует Гражданский кодекс Российской Федерации.

Глава 3 Договор продажи предприятия

3.1 Понятие и признаки договора продажи предприятия

В статье 132 Гражданского кодекса Российской Федерации содержится определение предприятия, которое гласит, что «предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности» [3].

Обратимся к статье, упомянутой ранее, что «предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав» [3].

Общеизвестно, что договор продажи в действительности имеет весомое преимущество и значимость касательно предприятия. Стоит отметить, что данный договор считается видом договора продажи. С помощью заключения договора продажи осуществляется определенный и полный переход прав на имущественный комплекс (то есть предприятие), так, одна сторона (продавец) выполняет передачу предприятия другому лицу (покупателю), который в свою очередь обязан произвести оплату за передачу имущественного комплекса.

Предприятие имеет непростой объект в гражданском праве, он выражается как имущественный комплекс для реализации предпринимательства. Земельные участки, здания, долги, работы и услуги, продукция и иные исключительные права составляют предприятие.

К недвижимости относят предприятие как имущественный комплекс, несмотря на то, что законодательно существуют нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о продаже предприятия. Правила о продаже недвижимости имеет место быть, когда сторонами и договором не регламентированы нормы касательно продажи предприятия. С переходом

объектов недвижимости по договору продажи предприятия в свою очередь передаются и права и обязанности продавца.

Как верно указывает О.М. Козырь, в отношении предприятия как особого объекта не указана четкая дефиниция «предприятия» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, а регулируется отдельная статья 132 данного законодательного акта [7].

Специфика выражается в наличии особого имущественного комплекса, включающего в себя права требования, долговые обязательства, иные права, что в свою очередь недвижимому имуществу не распространяется. Однако, предприятие это недвижимость не ввиду того, что оно имеет единую связь с землей, а заключается в регулирующем правовом режиме недвижимого имущества. Предприятие представляет собой специфичный объект, не относящийся к движимым или недвижимым вещам.

Договор продажи предприятия содержит в себе общие признаки, и является:

- консенсуальным (достижение соглашения по всем имеющимся обязательным условиям договора продажи предприятия);
- возмездным (одна сторона совершает передачу предприятия, другая производит оплату за полученное предприятие);
- взаимным (у сторон есть встречные права и обязанности).

3.2 Существенные условия договора продажи предприятия

Существенными условиями договора продажи предприятия выступают его предмет и цена. Предметом договора являются только те имущественные комплексы, которые содержат в своем составе недвижимость. Кроме недвижимости в его состав также включаются:

- движимые вещи;
- имущественные права;
- долги.

В том случае, если имущество является обязательным и достаточным для реализации предприятием деятельности, для которой оно предполагалось, будет обозначено в договоре продажи предприятия, следовательно, остальное имущество, а также имущественные права и долги предприятия представляются покупателю вне зависимости от того, есть ли они в договоре продажи предприятия или не имеются.

«Договоры купли-продажи должны быть четкими и конкретными, чтобы не возникало недоразумений в отношении различных условий. Как правило, они сложнее, чем простые квитанции о покупке или счета-фактуры, потому что в них часто подробно описываются различные условия, которые каждая сторона должна выполнить для завершения продажи» [25].

Рассматривая предмет договора по продаже предприятия, следует поставить вопрос о возможности продажи части предприятия. Статья 132 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо регламентирует, что предприятие в целом или его часть могут быть объектом продажи, аренды, залога и иных сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Однако в то же время статья 559 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает следующее: по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.

Так, мы прослеживаем спорную позицию в данном вопросе, о чем свидетельствуют некоторые высказывания ученых-юристов. Некоторые придерживаются мнения, что путем использования механизмов разделения юридического лица и выделения из состава юридического лица одного или нескольких юридических лиц может быть осуществлено присвоение части предприятия.

При продаже предприятия не как имущественного комплекса, а именно частично, возможно разделение единого имущественного образования на

части и их последующая продажа в виде как движимого, так и недвижимого имущества.

В случае отчуждения предприятия в целом происходит передача бизнеса, деловой репутации, с ранее имеющимся производством, составом сотрудников. Принимая во внимание положения договора продажи предприятия в части, необходимо документально зафиксировать данную часть предприятия в качестве бизнеса.

Продажа предприятия частично имеет место быть, однако с учетом определенных кондиций, которые предлагает ученый С.А. Степанов:

- часть имущественного комплекса как элемент должна содержать индивидуальные права и обязанности;
- часть имущественного комплекса должна быть ограничена от другого имущества, не утрачивая свойства предприятия в целом;
- наличие учета у части предприятия;
- не являясь приложением к основному производству часть предприятия должна являться выгодной для предпринимательства [15].

Следует отметить, что если предприятие будет содержать все вышеперечисленные факторы, то такое предприятие можно считать, как самостоятельное, отдельное. Следовательно, предприятие выступает как объект права, то есть вероятность, что субъект владеет не одним предприятием, а несколькими, продажа какого-либо из них будет продана не как часть предприятия, а уже предприятия в целом.

Соответственно, продажа предприятия частично может быть как продажей самостоятельного предприятия, так и ее некоторых видов имущества, руководствуясь общими положениями для отчуждения соответствующих частей или имущественных прав.

Цена как обязательное условие договора продажи предприятия регламентирована в статье 555 Гражданского кодекса Российской Федерации о продаже недвижимости. Данная статья устанавливает, что договор продажи недвижимости обязан иметь в виду стоимость этого имущества.

При недостатке в договоре между сторонами условия о цене недвижимости, в этом случае соглашение будет незаключенным. Учитывая это, договор продажи предприятия имеет определенную форму.

Принято считать, что стороны договора имеют свободу в фиксации цены, если иное не вытекает из законодательства. Еще одним фактом касательно цены служит и то, что по договору продажи предприятия это существенное условие аккумулирует стоимость недвижимого имущества положенную часть территории (земельный участок), а также прилегающие права, только если нет противоречия закону.

Следовательно, только определение цены предприятия в основном документе можно назвать надлежащим в целях признания договора продажи предприятия заключенным.

В пункте 3 статьи 560 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор продажи предприятия является заключенным с момента государственной регистрации.

Отличительные черты договора продажи предприятия повлекли определенный характер государственной регистрации не только договора продажи предприятия, но и прав собственности на него.

Переход права на предприятие и ограничение права на предприятие, которые были зарегистрированы, являются основанием для внесения записей о переходе права и об обременении права на каждый объект недвижимого имущества, включенный в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр недвижимости прав по месту объекта недвижимого имущества.

Порядок внесения сведений о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр недвижимости и взаимосвязи между органами, которые проводят государственную регистрацию прав, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти.

В пунктах 2 и 3 статьи 1232 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено что «результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации подлежит в соответствии с настоящим Кодексом государственной регистрации, отчуждение исключительного права на такой результат или на такое средство по договору, залог этого права и предоставление права использования такого результата или такого средства по договору, а равно и переход исключительного права на такой результат или на такое средство без договора, также подлежат государственной регистрации, порядок и условия которой устанавливаются Правительством Российской Федерации» [4].

«Государственная регистрация отчуждения исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации по договору, государственная регистрация залога этого права, а также государственная регистрация предоставления права использования такого результата или такого средства по договору осуществляется по заявлению сторон договора» [4].

Относительно срока договора продажи предприятия можно отметить, что данный фактор не определяется как существенное условие, а лишь регламентируется в общих положениях Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, на законодательном уровне необходимо выделить проблемой признания предприятия недвижимостью. В частности, наделение таким правовым режимом ставит возникновение права собственности на него в зависимость от государственной регистрации.

3.3 Права и обязанности сторон договора продажи предприятия

По договору продажи предприятия сторонами считаются продавец и покупатель. Продавец выступает владельцем имущества либо лицо, имеющее право быть собственником в силу договора. Продавцом может быть

предприниматель, а также юридическое лицо, имеющим право собственности на предприятие [13]. В случае продажи унитарного государственного или муниципального предприятия продавцом может быть исключительно Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

«Покупателями предприятия могут быть граждане-предприниматели, юридические лица, государство, муниципальные образования. Помимо общих требований к покупателям предприятия, закрепленных в гражданском законодательстве, в законодательстве о приватизации и несостоятельности (банкротстве) могут устанавливаться особые требования к ним» [16, 281с.]. При установлении числа лиц, которые имеют право быть покупателями предприятия, возникает интересный вопрос о том, может ли входить в это число лиц покупателей предприятия иностранное юридическое лицо?

Если брать во внимание тот факт, что договор продажи предприятия является формой отчуждения и приобретения имущественного комплекса, который используется для предпринимательской деятельности, то необходимо признать, что иностранные юридические лица не имеют право быть покупателями предприятий в пределах Российской Федерации, потому что они не могут осуществлять предпринимательскую деятельность на этой территории.

Каждый субъект права может представляться в качестве участника договора продажи недвижимости. Пункт 2 статьи 295 и пункт 1 статьи 297 Гражданского кодекса Российской Федерации указывают на то, что государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое выступает в лице продавца и имеет право хозяйственного ведения, может распоряжаться имеющимся за ним имуществом только с получением согласия собственника данного имущества.

Рассмотрим обязанности продавца по договору продажи предприятия: «передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые

продавец не вправе передавать другим лицам» [2]. При передаче предприятия продавцу необходимо подписать с покупателем передаточный акт. В данном документе следует указать:

- сведения о составе предприятия;
- данные об уведомлении кредиторов о продаже предприятия;
- данные об обнаруженных недостатках имущества;
- перечень имущества.

В соответствии со статьей 563 Гражданского кодекса Российской Федерации, «передача предприятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества и перечень имущества, обязанности по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты» [2]. Более того, риск случайной гибели имущества наступает с момента передачи предприятия на покупателя.

Гражданский кодекс Российской Федерации в статье 563 аккумулирует подготовку предприятия следующим образом: «Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором» [2].

Какие права возникают у покупателя в случае неисполнения второй стороной обязанности надлежаще передать предприятие? Покупатель имеет право требования по общему правилу о договоре продажи. В свою очередь продавец обязан зарегистрировать переход права и договора в регистрирующем органе.

А при уклонении от государственной регистрации права продавцом, у покупателя возникают соответствующие права – в судебном порядке требовать решения о регистрации сделки и возмещения причиненных убытков. В обязанности продавца включается как передача предприятия без обременения третьими лицами, так и извещение о долгах предприятия.

Относительно долгов предприятия, можно отметить некоторые моменты, основываясь на положениях статьи 565 Гражданского кодекса РФ. «Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия» [2].

Однако при наличии факта, что покупатель был ознакомлен с долгами предприятия в момент заключения договора продажи предприятия. Надлежащим образом осуществить передачу предприятия по договору продажи.

При возникновении нарушения условий о составе предприятия следует уточнить, был ли осведомлен покупатель о недостатке определенного имущества, которое предварительно согласовано в передаточном акте. При таких обстоятельствах у покупателя возникает право требования привлечения к ответственности продавца, и взыскать убытки в судебном порядке и уменьшения покупной цены согласно статье 565 Гражданского кодекса Российской Федерации [2].

Когда отсутствует часть имущества и данный аспект не был освещен в передаточном акте, а наличие было лишь после передачи предприятия, тогда покупатель вправе требовать, как уменьшение покупной цены и возмещение убытков, так и компенсирование той части имущества, которая была не предъявлена, более того, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Уведомление и получение согласия кредиторов о переводе долга, имеющегося в составе предприятия до момента передачи – обязанность продавца, касательно к кредиторам согласно статье 562 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 562 Гражданского кодекса Российской Федерации, «кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех

месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части» [2].

Эта же статья регулирует положение, в котором указано, что «кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю» [2].

При этом закон защищает интересы кредитора, так, в статье 562 указано, что «после передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора» [2].

Что представляют собой обязанности покупателя по договору продажи предприятия? Обязанности покупателя по данному договору смежные с договором продажи недвижимости, и включают в себя:

- обязанность обращения в регистрирующий орган;
- принятие по передаточному акту предприятия;
- оплата предприятия;
- надлежащее извещение продавца о нарушении положений договора о качестве.

3.4 Ответственность сторон и порядок изменения и расторжения договора продажи предприятия

По мнению Даркова А.А., «если последствия признания недействительным изучаемого договора существенно не нарушают права и

охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя и других лиц и не противоречат общественным интересам, применяются правила, установленные ГК РФ, о последствиях недействительности сделок и об изменении или расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон» [5, с.57].

Стороны в договоре непосредственно ответственны за наступление следующих фактов:

- ненадлежащее исполнение обязательств;
- неблагоприятное осуществление передачи имущества;
- несоответствие товара определенным качествам;
- удержание оплаты.

Обратимся к судебной практике, решение от 16 июля 2021 г. по делу № А45-13190/2021:

«Емельянова А.В. (далее – истец) обратилась с иском к Османову Э.Э. (далее – ответчик 1), Базаровой И.А. (далее – ответчик 2) о взыскании задолженности в размере 4 900 000 рублей. 2) общество с ограниченной ответственностью «Хлебное царство». Ответчик 1 в отзыве на иск просит отказать в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на то, что ответчик денежных средств от истца не получал, и не должен был получить по условиям договора. Базарова И.В., получившая денежные средства, имела свои права и обязанности по договору, то есть действовала самостоятельно от своего имени и в своем интересе. Обязательства ответчика 1 заключались только в продаже доли, каких-либо обязательств, связанных с имущественным комплексом условиями корпоративного договора на ответчика 1 не возложено.

Ответчик 2 просит отказать в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на то, что все активы общества с ограниченной ответственностью «Хлебное царство» были переданы истцу и передавались последовательно в созданное ею общество с ограниченной ответственностью «Хлебное

царство», а также было передано право аренды помещений, также были переданы права поставщика по договорам поставки, заключенным с торговой сетью магазинов «Быстроном». Таким образом, в действительности истцу был передан весь комплекс имущественных прав, предусмотренных корпоративным договором.

Поскольку после приобретения доли в уставном капитале общества, истцу стало известно о многочисленных претензиях имущественного характера контрагентов общества, финансово-хозяйственная деятельность ООО «Хлебное царство» согласно бухгалтерской отчетности общества была убыточной, сведения о стоимости имущественного комплекса не соответствовали бухгалтерской документации, истец обратилась с иском о признании недействительным договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Хлебное царство» как сделки, заключенной под влиянием заблуждения.

Суд, основываясь на положениях ст. 10, 166,167,178 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал недействительным договор купли-продажи доли в уставном капитале от 04.12.2018, заключенный между Емельяновой А.В и Османовым Э.Э. и применил последствия недействительности договора купли-продажи доли в уставном капитале от 04.12.2018 в виде взыскания с Османова Э. Э. в пользу Емельяновой А. В. уплаченных по договору денежных средств в размере 100 000 рублей и возврата доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Хлебное Царство» в размере 100 % в собственность Османова Э. Э.

Согласно статье 559 ГК РФ по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (статья 132), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам.

Исключительные права на средства индивидуализации предприятия, продукции, работ или услуг продавца (коммерческое обозначение, товарный

знак, знак обслуживания), а также принадлежащие ему на основании лицензионных договоров права использования таких средств индивидуализации переходят к покупателю, если иное не предусмотрено договором. В соответствии с требованиями ст. ст. 560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434), с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 561 настоящего Кодекса.

В силу статьи 561 ГК РФ состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации.

До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. 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.

Исходя из указанных выше обстоятельств, в силу статьи 432 ГК РФ корпоративный в части продажи предприятия как имущественного комплекса считается незаключенным, так как сторонами при заключении не определены все существенные условия сделки, в том числе предмет договора. Доводы ответчика 2 о том, что истцу был передан весь имущественный комплекс, в данном случае не имеет правовой значимости, поскольку договор в этой части является незаключенным» [12].

Суд, рассмотрев дело, удовлетворил иски требования истца, в котором стороны исполнили обязательства по договору ненадлежащим

образом, не определили предмет договора продажи предприятия, тем самым, нарушив положение об существенных условиях при заключении договора.

Статья 565 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает специальную норму, регулирующую ответственность продавца в договоре купли – продажи предприятия.

Рассмотрим случаи, когда сторонами ненадлежаще реализуются обязательства, предусмотренные договором, и какие последствия влечет их неисполнение. Применяются общие положения договора купли-продажи, если стороны не предусмотрели иные условия, так, в статье 565 Гражданского кодекса Российской Федерации указано:

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

«Покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте, если продавец не докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия»;

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

«Покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения или изменения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору, если установлено, что предприятие ввиду недостатков, за которые продавец отвечает, не пригодно для целей,

названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно» [2].

Недобросовестность продавца предприятия, проявляющаяся в том, что предприятие было передано с недостатками, неоговоренными предварительно в договоре либо присутствуют элементы, качество которых не соответствует установленными нормами законодательства. Каким образом следует защитить свои права покупателя при их нарушении? Средством правовой защиты покупателя является выдвижение требований, заявленных в случае нарушений положений договора купли-продажи предприятия.

Чтобы не допустить правовой защиты со стороны покупателя в судебном порядке, продавец имеет возможность уменьшить покупную цену либо незамедлительно после передачи предприятия с определенными недостатками устранит их, возместит утраченное имущество, находящееся в составе предприятия или произведет замену данных элементов в надлежащем качестве и виде.

Распространенным видом защиты нарушенных прав считается требование уменьшения покупной цены. Кроме того, недолжное качество либо его отсутствие у какого-либо элемента состава предприятия, которое не оказывает действия на его функциональность, можно возместить путем вышеуказанного способа защиты прав на ту стоимость, которая потребуется для устранения возникшего недостатка.

В связи с этим, возникновение недостатков, не воздействующих на работу предприятия, считать основанием расторжения договора купли-продажи предприятия не представляется возможным.

Стоит отметить недостатки, которые в свою очередь уже имеют существенное значение. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, таковыми являются недостатки, ввиду которых предприятие становится непригодным для установленной договором дальнейшей

деятельности либо не осуществлялось действий со стороны продавца по их устранению или в случае, когда такое восстановление ненадлежащих элементов в предприятии не представляется возможным.

Выделяют недостатки как отдельных элементов состава предприятия, так и недостатки комплексно. Необходимо уделить внимание проблематике, заключающейся в том, что передача предприятия осуществляется с нарушением целостности неразрывного производственного комплекса.

Допустима ли реализация передачи предприятия с имеющимися в составе недостатками, предварительно согласовав данный факт между сторонами, однако с сохранением у продавца части имущества, обладающего техническими характеристиками, влияющими на определенное надлежащее функционирование предприятия, при том, что покупатель не поставлен об этом в известность?

Основываясь на цели предприятия (получение прибыли исходя из качественного и в разумный срок удовлетворения потребностей общества через производство и изготовления продукции, выполнения работ и оказании услуг), вышеуказанная ситуация значительно может повлиять на деятельность покупателя.

Поэтому отсутствие каких-либо значимых элементов состава предприятия, несмотря на предварительную договоренность между покупателем и продавцом, будет признаваться недостатком, влекущим за собой неправильную организацию деятельности предприятия, соответственно, ведущим к расторжению договора продажи предприятия.

Несмотря на то, что покупатель не имеет права требования замены предприятия на иное предприятие «соответствующего качества», однако законодательством предусмотрена возможность покупателя на защиту своих прав. «Покупатель в порядке судебного разбирательства вправе требовать как расторжения, так и изменения договора купли-продажи предприятия, если будет установлено наличие недостатков, за которые ответственен

продавец, повлекшие непригодность предприятия для определенных целей покупателя» [2].

Заключение договора продажи предприятия наступает после согласования сторонами существенных условий и государственной регистрации. В сопоставлении с порядком заключения договора продажи недвижимого имущества, со спецификой порядка заключения договора продажи предприятия, можно отметить следующее:

Гражданский кодекс Российской Федерации регулирует обязанность стороны осуществить некоторые действия, имеющие обязательный характер для заключения данного договора сторонами. Например, определение состава предприятия для последующей продажи. Прежде чем подписать договор продажи предприятия, сторонам необходимо изложить и изучить такие документы как:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и цене предприятия;
- информация о долгах предприятия;
- требования кредиторов.

Вышеуказанные документы считаются значимым дополнением к договору купли-продажи предприятия, которое оформляется письменно и подписывается сторонами. Как указывается в Гражданском кодексе в статье 560, «несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность» [2].

Такое условие как цена является существенным для договора продажи предприятия, однако нормы, регулирующие эти положения, содержатся в статье 555 Гражданского кодекса Российской Федерации о цене в договоре купли-продажи недвижимости.

Анализируя изложенное, можно еще раз отметить, что договор продажи предприятия признается заключенным, когда сторонами согласованы существенные условия в письменной форме, принималась во

внимание стоимость имущества, которое включено в состав имущественного комплекса, а также сооружений, зданий, строений и иных объектов, расположенных на земельных участках и соответствующих переходящих прав на них.

На этапе установления цены предприятия следует помнить про немаловажные аспекты:

- права требования;
- долговые обязательства стороны (продавца), имеющие отношение к имущественному комплексу;
- права на товарный знак, фирменное наименование, знаки обслуживания и иные средства индивидуализации товаров и услуг.

Кроме того, принято определять договор купли-продажи предприятия заключенным после этапа государственной регистрации. Отличительной чертой договора продажи предприятия от договора продажи недвижимости является продажа предприятия с уступкой права требования и перевод долговых обязательств по согласию кредиторов. Данные особенности позволяют выделить договор купли-продажи предприятия как отдельный вид купли-продажи.

Статья 562 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентирует положения, как представляющие особый порядок оповещения кредиторов и разрешение на согласие по поводу продажи предприятия, так и какую ответственность несет сторона, в случае нарушения норм закона.

В обязанности сторон по договору купли-продажи предприятия входит извещение в письменной форме кредиторов по долговым обязательствам, входящим в состав предприятия только до момента, когда предприятие будет передано покупателю.

Реализация сторон обязанности по извещению кредиторов о продаже предприятия имеет непосредственную взаимосвязь с совокупностью правомочий кредиторов и их итогов по отношению к сторонам.

Согласно статье 562 Гражданского кодекса Российской Федерации, «кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части» [2].

Ответственность по долговым обязательствам в составе предприятия, переданного покупателю без необходимого соглашения кредиторов на перевод прав, после соответствующей передачи предприятия стороны несут солидарно перед кредитором. Реализация обязанностей согласно договору купли-продажи предприятия предполагает от одной стороны (продавца) исполнения действий, не присущих иным обязательствам по договору.

Кроме того, если в договоре не будет определено иное, продавец на свои денежные средства обязан обеспечить передачу предприятия другой стороне (покупателю), а также сформировать передаточный акт для подписания его последним. Такой документ как передаточный акт должен содержать следующие сведения:

- информация об оповещении кредиторов по продаже предприятия;
- сведения о составе предприятия;
- сведения о недостатках предприятия;
- имущество, утраченное продавцом.

В соответствии со статьей 563 Гражданского кодекса Российской Федерации, «предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия» [2].

Тем не менее, лицо (покупатель) еще не считается собственником предприятия до государственной регистрации, но приобретает право

распоряжения имуществом в ограниченном виде. При этом законодательно ограничивают право распоряжения продавцом переданного предприятия и правами, которые включены в состав предприятия.

Во избежание несоответствия фактической и юридической передачи данного имущества при возникновении факта случайной гибели или повреждения имущества, в составе предприятия рекомендуется установить приближенные сроки передачи имущества. Право на предприятие требует государственной регистрации по месту нахождения правообладателя. Иные объекты недвижимости, которые относятся к составу предприятия, не подлежат государственной регистрации, а вносятся в ЕГРН.

Фиксирование сведений относительно отдельного имеющегося в составе предприятия объекта недвижимости по месту нахождения такого объекта производится на основании государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса.

Министерство юстиции Российской Федерации устанавливает правила внесения сведений о сделках предприятия как имущественного комплекса и прав на соответствующие объекты. Например, земельный участок, выступающий объектом имущественных прав или сделок, имеющийся в составе предприятия, в этом случае данные права должны быть зарегистрированы по месту нахождения такого имущества.

Таким образом, любые соглашения сторон по изменению или дополнению каких-либо условий договора имеют юридическую силу только при соблюдении письменной формы и подтверждении подписями и печатью сторон. «Договор купли-продажи бизнеса – это юридическое соглашение, которое завершает передачу бизнеса от одной стороны к другой. Он определяет условия соглашения, детализирует важную информацию, относящуюся к продаваемому бизнесу, и является основным документом для деловой операции. Продажа или покупка бизнеса может быть длительным и сложным процессом, особенно для более крупных и сложных предприятий» [24].

Заключение

Исходя из вышеизложенного, можно сделать соответствующие выводы по бакалаврской работе. Особенности правового регулирования сделок с предприятиями в большинстве определены в связи со специфичным правовым режимом предприятия как имущественного комплекса, сложного объекта прав. Законодательство в наше время применяет термин «предприятие» в ряде значений.

Предприятие составляют имущество, установленное для его деятельности. Законодатель выделяет следующие элементы:

- «– земельный участок;
- здания;
- сырье;
- долги;
- права требования;
- инвентарь;
- права на фирменное наименование, знаки обслуживания и иные исключительные права» [3].

Вследствие этого, специфика данного вида недвижимости следует предположить особое правовое регулирование для сделок с предприятиями.

Необходимо обозначить особенность при реализации продажи действующего предприятия, так как подлежат продаже не только материальные ценности, но и права, а также обязанности сторон, включая долговые обязательства за предприятием [1].

В соответствии со статьей 132 ГК РФ, «предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав» [3].

Мы отметили, что продавец на момент реализации договора складывает для покупателя ожидаемый им образ, реальность которого после

исполнения сделки может как соответствовать, так и не соответствовать этому ожиданию.

Для фиксации сделки и нужен договор, которым продавец и покупатель ставятся в относительно равные позиции, на которых оба могут понести ущерб и соответственно иметь в дальнейшем претензии и попытаться компенсировать этот ущерб за счёт контрагента. Договор чётко фиксирует, на что могут претендовать обе стороны, позволяя ограничить ответственность и упростить дальнейшую работу всех сторон [21].

В выпускной квалификационной работе была выявлена проблематика при продаже предприятия. Наиболее часто происходят споры между сторонами по поводу качества предприятия и его недостатков, как на этапе фактической передачи имущественного комплекса, так и выявленных после. Данный аспект является важным, так как это определяет дальнейшую деятельность предприятия и использование покупателем по целевому назначению. Специального правового регулирования продажи предприятия или имущественного комплекса законодательно не урегулировано, что существенно влияет на область продажи предприятия.

Анализируя нормы гражданского права, можно обозначить пробел в законодательстве, коллизию статей ГК РФ, а именно в п. 2 ст. 132 предусмотрена продажа предприятия в части, однако статья 559 регламентирует продажу предприятия только как единый имущественный комплекс. Соответственно, стоит вопрос об определении в приведенных статьях возможности продажи предприятия в целом или в части, не вызывая противоречий при толковании норм.

Устранить данную проблему в законодательстве, сложившуюся по поводу продажи предприятия, следует путем внесения изменений в п. 2 ст. 132 ГК РФ таким образом, чтобы часть предприятия отождествлялась с частью принадлежащего имущества, без разрыва единства предприятия в качестве объекта гражданских прав.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Гордиенко Д.А. Имущественный комплекс как объект гражданских правоотношений в контексте предприятий и паевых инвестиционных фондов // Вопросы российской юстиции. 2022. №17. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/imuschestvennyy-kompleks-kak-obekt-grazhdanskih-pravootnosheniy-v-kontekste-predpriyatiy-i-paevyh-investitsionnyh-fondov> (дата обращения: 20.04.2022). С.256.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (в ред. от 01.01.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – №5. – 1996. – ст.410
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 32. – 1994. – ст.3301
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 N 230-ФЗ (в ред. от 01.01.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 52. – 2006. – ст.5496
5. Дарков А.А. Особенности заключения и реализации договора купли-продажи имущественных комплексов // Закон и право. 2018. № 6. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-zaklyucheniya-i-realizatsii-dogovora-kupli-prodazhi-imuschestvennyh-kompleksov> (дата обращения: 20.04.2022). С.57.
6. Ивасенко Н.Ю. О содержании понятия «предприятие» // Актуальные проблемы частного права: сборник научных статей. Новосибирск, 2014. С. 132.
7. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М., 1998. – С. 280–281.
8. Мансурова Г.И., Мансуров П.М. Варианты купли-продажи бизнеса // Экономический анализ: теория и практика. 2012. №4. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/varianty-kupli-prodazhi-biznesa> (дата обращения 27.03.2022). С.42.

9. Михайлова З.А. Правовое регулирование купли-продажи единого недвижимого комплекса. // Вопросы российской юстиции. 2021. №14. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-kupli-prodazhi-edinogo-nedvizhimogo-kompleksa> (дата обращения: 19.04.2022). С. 276.

10. Полякова В.Э. Имущественный комплекс // СПС КонсультантПлюс. 2022.

11. Приказ Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (ред. от 28.09.2021) "Об утверждении отдельных форм заявлений в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, требований к их заполнению, к формату таких заявлений и представляемых документов в электронной форме" (вместе с "Требованиями к заполнению 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, заявления о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, 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, заявления о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости", "Требованиями к формату заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и представляемых с ним документов в электронной форме, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный

реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, 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, заявления о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости") (Зарегистрировано в Минюсте России 15.09.2020 N 59851) // Документ не был опубликован.

12. Решение от 16 июля 2021г. по делу № А45-13190/2021 // Судебные и нормативные акты РФ. [Электронный ресурс] <https://sudact.ru/arbitral/doc/15Ymq8u4PJQK/>. (дата обращения 15.04.22)

13. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, Инфра-М, 2013. 496с.

14. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 1. – 1996. – ст.16

15. Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. – М.: Издательство НОРМА. – (Современное гражданское право). 2002. – 75с.

16. Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II. Обязательственное право // Отв. ред. – М.: Статут, 2011. – 1208с.

17. Табашников В.Н. Предприятие как объект гражданских прав // Законодательство. 1998. № 9. С.6.

18. Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 26.03.2022) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 33. – 2001. – ст.3431

19. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.03.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации. – № 29. – 2015. – ст.4344
20. Чарыяров М.Ч. Понятие предприятия в гражданском праве // Достижения науки и образования. 2018. №6 (28). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-predpriyatiya-v-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 10.04.2022). С.86.
21. Шалайкин Р.Н., Кравченко Е.В. Договор купли-продажи предприятия // Научно-образовательный журнал «StudNet». 2020. №12. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/dogovor-kupli-prodazhi-predpriyatiya> (дата обращения: 10.04.2022) С.375.
22. Шершеневич Г.Ф. Избранное: В 6 т. Т. 2 включая Курс гражданского права // Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. - М.: Статут, 2017. 704 с.
23. Miles Varghese. Enterprise Sales Process. URL: <https://www.saleshacker.com/enterprise-sales-process-close-deals/#s1|SalesHacker>. 2021. (дата обращения 26.03.22)
24. Sale of Business Contract: Everything You Need to Know. 2021. URL: <https://www.upcounsel.com/sale-of-business-contract> (дата обращения 16.03.22)
25. Planergy. What is a purchase agreement? 2021. URL: <https://planergy.com/blog/what-is-a-purchase-agreement>. (дата обращения 16.03.22)