

## ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ

*Аннотация:* в статье на основе действующего законодательства и научной доктрины было рассмотрено соотношение предприятия и других имущественных комплексов.

*Ключевые слова:* предприятие, объект гражданских прав, субъект права, имущественный комплекс.

*Annotation:* in the article on the basis of the current legislation and scientific doctrine the concept of the enterprise as an object of civil rights is disclosed.

*Keywords:* company, civil rights object, subject of law, property complex.

Благодаря преобразованиям, в результате которых в России сложилась рыночная экономика, стало возможным заключение договоров купли-продажи предприятий.

Споры об отнесении предприятия к объекту или субъекту права в теории права не разрешены до сих пор. Отношение одной группы ученых можно обобщить словами С.А. Степанова, который определял предприятие как изначально объективированное, предназначенное как для публичных, так и для частноправовых методов пользования, владения и распоряжения явление материального мира, предполагающее комплексную совокупность имущества в виде вещей, в том числе недвижимых.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004; - С. 213.

Позицию противоположной группы ученых можно выразить словами В. В. Лаптева, который считал, что предприятие является своеобразным сложным субъектом права, участвующим в отношениях не только с другими предприятиями, в которых оно выступает в качестве юридического лица, но и с государственными органами. При этом в отношениях, как по горизонтали, так и по вертикали предприятие действует в качестве единого хозяйствующего субъекта, субъекта предпринимательской деятельности.<sup>2</sup>

Однако, несмотря на существующий плюрализм мнений, законодательство Российской Федерации содержит положения, определяющие предприятие в качестве объекта права, а также регулирующие правоотношения, возникающие по поводу заключения договора купли-продажи предприятия.

Правовой основой, допускающей заключение данного договора, является параграф 8 главы 30 Гражданского Кодекса Российской Федерации, где содержатся основные правила купли-продажи предприятия. Гражданский Кодекс признает данный договор разновидностью договора купли-продажи, причем, самостоятельным видом, не относя его к договору купли-продажи недвижимости, несмотря на то, что согласно ст. 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.<sup>3</sup> Посвящение данному договору отдельного параграфа свидетельствует о том, что он обладает своими отличительными признаками и имеет большую значимость.

Однако, тот факт, что правила о продаже недвижимого имущества распространяются на отношения по заключению договора купли-продажи предприятия, дал основание некоторым авторам отнести данный договор к разновидности договора купли-продажи недвижимости.

Отличное от этого мнение имеет В.В. Витрянский утверждающий, что договор купли-продажи предприятия является самостоятельным договором, в связи с чем он и был выделен законодателем в отдельный параграф.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Лаптев В. В. Предпринимательское право: понятие и субъекты: учебник. М.: Юристъ, 1997. – С. 56.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая, третья и четвертая) // Электронный ресурс // СПС «Гарант» // URL: [www.garant.ru](http://www.garant.ru) [Дата обращения: 02.11.2019 г].

<sup>4</sup> Витрянский В.В. «Договор продажи предприятия»: статья. - «Вестник ВАС РФ», 1999. – С. 113.

В соответствии с Гражданским Кодексом 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.<sup>5</sup>

Начнем изучение отличительных признаков договора купли-продажи предприятия с его существенных условий. Одним из существенных условий, обязательное включение которого требуется по закону, является предмет договора. Для договора купли-продажи и его разновидностей под предметом следует понимать наименование и количество передаваемого товара.<sup>6</sup> Предметом данного договора является само предприятие. Необходимо в договоре наиболее подробно и точно описать все элементы, входящие в состав предприятия. К ним относятся следующие элементы:

- Движимое имущество (оборудование, сырье, инвентарь);
- Недвижимое имущество (земельные участки, здания, сооружения);
- Имущественные права (права требования);
- Имущественные обязательства (обязательства перед кредиторами);
- Права на коммерческое обозначение (товарные знаки, знаки обслуживания);
- Иные исключительные права.

Особое внимание необходимо уделить имущественным обязательствам. Покупателю следует внимательно отнестись к определению имущественных обязательств предприятия и указанию их в договоре. Так как в случае передачи продавцом покупателю в составе имущественного комплекса имущественных обязательств, не указанных в договоре, покупатель вправе требовать лишь уменьшения покупной цены согласно ст. 565 Гражданского Кодекса.

Несмотря на то, что предприятие предназначено только для осуществления предпринимательской деятельности, в его состав не могут быть

---

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, вторая, третья и четвертая) // Электронный ресурс // СПС «Гарант» // URL: [www.garant.ru](http://www.garant.ru) [Дата обращения: 02.11.2019 г].

<sup>6</sup> Клейн Н. И. Комментарий к ст. 432 ГК РФ // Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части 1 / Под ред. Садикова О. Н., 1997. С. 418.

включены права на осуществление предпринимательской деятельности, полученные продавцом посредством лицензии, соответственно, такие права не могут быть переданы покупателю предприятия.

Следующим обязательным условием договора купли-продажи предприятия является стоимость предмета договора. Согласно ст. 561 Гражданского Кодекса РФ стоимость продаваемого предприятия, как и состав, определяются на основе полной инвентаризации предприятия, проводимой в соответствии с установленными правилами такой инвентаризации. Стоимость предприятия будет включать в себя в том числе стоимость всех зданий, сооружений, оборудования и иного имущества, входящего в состав предприятия.

Говоря об особенностях договора купли-продажи предприятия, пожалуй, следует начать с процедуры подготовки заключения данного договора. Данная процедура является необходимой и включает в себя подготовку нескольких обязательных документов, а именно:

- акта инвентаризации;
- аудиторского заключения о составе и стоимости предприятия;
- реестра обязательств, включаемых в состав предприятия;
- бухгалтерского баланса;
- уведомления кредиторов по обязательствам предприятия.

Подготовка данных документов является обязанностью продавца. Отсутствие вышеперечисленных документов в качестве приложения к договору купли-продажи предприятия влекут за собой признание данного договора незаключенным.

Незаключенным договор купли-продажи может быть признан в случае несоблюдения обязательного требования к государственной регистрации данного договора.

Регистрация договора должна быть осуществлена в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После завершения данной процедуры, как правило, осуществляется фактическая передача предприятия покупателю на основании акта приема – передачи и последующая государственная регистрация перехода прав.

В связи с тем, что в состав предприятия входит целый комплекс различных объектов, меняются правообладатели всех данных объектов. Однако нет никакой необходимости заключать сделки по переходу прав в отношении каждого объекта, достаточно заключения о надлежащего оформления договора купли-продажи предприятия.

Таким образом мы отметили самые основные условия подготовки и заключения договора купли-продажи предприятия. Исходя из всего вышеизложенного можно сделать вывод о том, что процесс подготовки, оформления и регистрации договора купли-продажи предприятия является сложным процессом, включающим в себя множество обязательных условий, несоблюдение которых может повлечь признание данного договора незаключенным.

### **Использованные источники**

1. Лаптев В.В. Предпринимательское право: понятие и субъекты: учебник. М.: Юристъ, 1997. – С. 56.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) // Электронный ресурс // СПС «Гарант» // URL: [www.garant.ru](http://www.garant.ru) [Дата обращения: 27.09.2019 г].
3. Витрянский В.В. «Договор продажи предприятия»: статья.- «Вестник ВАС РФ», 1999. – С. 113.
4. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004; - С. 213.
5. Клейн Н.И. Комментарий к ст. 432 ГК РФ // Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части 1 / Под ред. Садикова О.Н., 1997. С. 418.