

ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Аннотация: Статья посвящена особенностям договора продажи предприятия. Автор рассматривает основные аспекты данного договора: предмет, содержание, существенные условия, субъектный состав, особенности заключения и исполнения. Особое внимание уделяется анализу нормативно-правовой базы, регулирующей данные отношения.

Ключевые слова: продажа предприятия, инвентаризация, особенности продажи предприятия, заключения и исполнения договора, гражданское законодательство

Abstract: The article is devoted to the features of the enterprise sale contract. The author examines the main aspects of this contract: the subject, content, essential conditions, subject composition, and features of conclusion and execution. Special attention is paid to the analysis of the regulatory framework governing these relations.

Keywords: enterprise sale, inventory, features of enterprise sale, conclusion and execution of the contract, civil legislation

В Гражданском кодексе дана легальная дефиниция, согласно которой предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, 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.

Данный перечень состава предприятия является недостаточным и неполноценным, не отражает предпринимательскую сущность предприятия, сужает юридическую и предпринимательскую сущность предприятия лишь до материальных активов и некоторых исключительных прав. В современной экономике все более значительную роль играют нематериальные активы. В условиях конкуренции, нематериальные активы являются самыми важными активами предприятия, так как именно они являются одним из основных факторов получения прибыли.

Договор продажи предприятия – это договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс,

за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 559 ГК) [1].

Квалифицирующий признак договора продажи предприятия является товар по договору – это предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом признается недвижимостью. Непередаваемые другим лицам права и обязанности не могут входить в предмет договора (например, право на осуществление лицензируемой деятельности) [1].

Действующий же закон не учитывает то обстоятельство, что «предприятие как живое предпринимательское дело – бизнес включает в себя и клиентуру, деловую репутацию, связи на рынках сбыта и т.п., располагая таким нематериальным активом как клиента.» [2, с. 345].

Смысл существования договора продажи предприятия заключается в том, чтобы передать покупателю предприятие в том виде, в каком оно было у продавца – так, как будто для самого предприятия ничего не изменилось. Покупатель в таком договоре не заинтересован получить только имущественный состав предприятия – для подобного не нужно использовать договор продажи предприятия, он заинтересован чтобы после покупки предприятие работало так же, как и при предыдущем владельце, возможное ухудшение предпринимательских качеств предприятия вследствие продажи недопустимо. Это противоречит смыслу договора и законодательство должно учитывать данный факт, должно обезопасить покупателя от таких перспектив, не нарушая при этом прав и интересов продавца.

Кроме того, п. 2 статьи 132 ГК РФ допускает продажу предприятия как в целом, так и в части, хотя при этом п. 1 статьи 559 ГК РФ говорит о том, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс. То есть из смысла статьи 559 ГК РФ вытекает, что пользоваться договором продажи предприятия возможно только при продаже предприятия в целом, но при этом статья 132 ГК РФ содержит норму о том, что предприятие может быть продано частично, что порождает отсутствие понимания о том, возможна ли частичная продажа предприятия или нет. Это нарушает саму суть предприятия как единого экономического комплекса.

При продаже части предприятия появляется 2 новых предприятия – купленное, ранее бывшее частью и предприятие, лишенное своей части путем продажи, так как это предприятие уже не будет тем самым единым имущественным комплексом, а будет новым имущественным комплексом. Да и, кроме того, невозможно продать часть клиентелы, часть

репутации. Поэтому статья 132 ГК РФ нуждается в корректировке, исключении положения о возможности продажи части предприятия.

Одним из спорных положений договора продажи предприятия является положение о том, что предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. Соответственно, при договоре продажи предприятия происходит обязательная государственная регистрация. Но возникает вопрос – а какие правовые последствия для покупателя несет признание предприятия как имущественного комплекса, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги – недвижимостью?

Например, предприятию принадлежат здания. Согласно закону, здания – это недвижимость. Нужно ли регистрировать их два раза – один раз в составе предприятия, а другой раз сами по себе? В составе предприятия их не зарегистрировать нельзя, согласно закону, а без отдельной регистрации в качестве недвижимости – не получится полноценно распоряжаться ими. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в статье 46 содержит положение о том, что «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.» [3, ст. 4344].

Предприятия – сложный и многосоставный объект, поэтому категория недвижимости просто не может отразить сущность предприятия и урегулировать все необходимые данному договору нормы права. Признавать предприятие недвижимостью – тупиковый путь, недвижимость - лишь компонент предприятия. Было бы разумно разделить предприятие при условии сохранения его как особого единого многосоставного объекта права на несколько частей – недвижимый имущественный комплекс предприятия, технологический (движимый) имущественный комплекс предприятия, комплекс нематериальных активов предприятия.

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 [4].

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.

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

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.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «Консультант плюс».
2. Леонтьев, А. А. Правовые особенности объекта и предмета договора купли-продажи предприятия / А. А. Леонтьев // Вестник науки. – 2024. – Т. 1, № 6(75). – С. 618-625.
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344
4. Дакуева, Х. Р. Особенности договора купли-продажи предприятия / Х. Р. Дакуева // Аллея науки. – 2019. – Т. 1, № 11(38). – С. 730-733.