«Договор купли-продажи предприятия»

**СОДЕРЖАНИЕ:**

**ГЛАВА 1. ГАРЖДАНСКО – ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

1.1 Понятие договора купли-продажи предприятия.

*В рамках данного характера раскрываете исторический аспект возникновения данного института, современное понятие и правовую основу (ГК и т.д.)*

1.2 Субъекты договора купли-продажи предприятия.

*Выделяете субъектов. Характеризуете их ключевые признаки применительно к договору-купли продажи предприятия. Рассматриваете государственные органы и органы местного самоуправления как отдельный субъект. Говорите про представительство.*

1.3 Предмет и цена договора купли продажи

*Характеризуете предприятие как имущественный комплекс. Описываете варианты определения цены.*

**ГЛАВА 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

2.1Форма договора купли-продажи предприятия.

*Описываете, в каком виде заключается договор, какие документы к нему прикладываются, кем подписывается, какие спорные вопросы в практике существуют. Как происходит передача предприятия.*

2.2Государственная регистрация купли-продажи предприятия.

*Описываете процедуру гос. Регистрации. Сроки. Пошлина. Регистрирующий орган. Основания приостановления и отказа в регистрации.*

2.3Признание договора купли-продажи предприятия недействительным.

*Анализ ст. 566 ГК и правоприменительной практики*

**ВВЕДЕНИЕ**

Сделки с предприятием предполагают не только передачу приобретателю зданий, сооружений, оборудования, но и привязанных к материальной основе производства прав и обязанностей продавца, а также не связанных с таким производством прав (права требования, возникшие из правоотношений, не связанных с производством продукта). По составляющим его элементам этот объект настолько неоднозначен, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса, но, не основываясь на природе его элементов, многие из которых, такие, как права требования и долги, исключительные права, к недвижимости не относятся.

Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связи с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, установленного для недвижимого имущества. Помимо этого, предприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является.

В связи с тем, что предприятие де-факто изменчиво, связано более с субъектом-правообладателем, а не с земельным участком или другим недвижимым объектом, можно говорить о его общих чертах с бизнесом. Возможно, именно поэтому в правовой доктрине предлагается исключить положения законодательства, которые рассматривают предприятие как недвижимость.

Такая позиция подкрепляется также тем, что сформировавшийся в законодательстве, судебно-арбитражной практике и гражданско-правовой доктрине взгляд на предприятие как на некий неделимый объект недвижимости существенно затрудняет совершение сделок предприятием и не соответствует потребностям экономического оборота.

Действительно, представить себе бизнес как недвижимое имущество просто невозможно, т.к. такое имущество может служить лишь средством для его ведения.

Споры в отсутствие единого взгляда на то, чем же является предприятие, подытожил Г.Ф. Шершеневич: "Идея самостоятельности торгового предприятия успела выразиться в русском законодательстве, и поэтому, если устарелому русскому законодательству не чужда идея самостоятельности торгового предприятия, тем более должна была она выразиться в нашей судебной практике. Переход предприятия из рук в руки, как особой имущественной массы, без приостановки его деятельности, "на ходу" составляет обычное явление. Однако ввиду молчания закона и практика не решается допустить передачу пассива без согласия кредиторов с освобождением прежнего хозяина от ответственности по обязательствам предприятия. Не решается она также оставить из имущества предприятия особую массу для преимущественного удовлетворения его кредиторов".

Под договором купли-продажи предприятия понимается 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 [2, ст.132].

В состав 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 (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством или договором.

Актуальность. Тема дипломной работы обусловлена ее значением для экономики любой страны.

Предметом исследования выступает система правовых норм, формирующих и обеспечивающих работу механизма купли-продажи, а также действующее гражданское законодательство о договорах купли-продажи.

Объектом исследования является комплекс общественных отношений, возникающих в сфере правового регулирования купли-продажи предприятия.

Цель работы состоит в исследовании договора купли-продажи предприятия, выявлении и решении наиболее важных проблем теоретического и практического характера, формулировки рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики.

Исходя из поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

**Изучить гражданско-правовую характеристику договора купли-продажи предприятия: рассмотреть** понятие договора купли-продажи предприятия; субъекты договора купли-продажи предприятия; предмет и цена договора купли продажи.

**Рассмотреть процедуру заключения договора купли-продажи предприятия:** форму договора купли-продажи предприятия; процедуру государственной регистрации купли-продажи предприятия; вопрос признания договора купли-продажи предприятия недействительным.

Методологической основой дипломной работы служит теория научного познания. В исследовании применялись общенаучные методы: диалектический, логический, исторический, системно-структурный.

Нормативную базу исследования составляли Гражданский кодекс РК, Законы РК «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество», «О естественных монополиях и регулируемых рынках», «О антидемпинговых мерах», «О платежах и переводах денег», «О защите прав потребителей», Конвенция ООН «О договорах международной купли-продажи товаров».

Теоретической основой для написания дипломной работы послужили труды казахстанских и российских ученых-юристов как М.К. Сулейменова, Ю.Г. Басина, А.Г. Диденко, А.Т. Джусупова, Г.А. Жайлина, И.У.Жанайдарова, Ж.Х. Косанов, Р.О. Халфина, В.Ф. Яковлев, Л.И. Корнеева, А.Г. Калпина, А.И. Масляева, А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого Алексеева Е.Ф., М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, , Е.А.Суханова, О.С.Иоффе, И.Г. Вахнина, Л.П. Дашкова, А.В. Брызгалин, М.М. Рассолов, и других.

Структура работы подчинена целям исследования. Дипломная работа состоит из введения, двух разделов, включающих шесть подразделов, заключения и списка использованных источников.

**ГЛАВА 1. ГАРЖДАНСКО – ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

1.1 Понятие договора купли-продажи предприятия.

*В рамках данного характера раскрываете исторический аспект возникновения данного института, современное понятие и правовую основу (ГК и т.д.)*

 Купля-продажа – один из важнейших институтов гражданского права. Известная нам история правового регулирования этого договора насчитывает почти четыре тысячи лет [1, с.74]. В процессе многовекового развития правовых систем происходил своеобразный естественный отбор норм о купле-продаже. Случайные, неудачные положения со временем отсеивались, уступая место более обоснованным и качественным, повышался уровень юридической техники. Правовые нормы, первоначально регулировавшие только куплю-продажу, постепенно приобрели характер общих, исходных положений для других гражданско-правовых сделок. Благодаря этому институт купли-продажи оказал огромное влияние на формирование договорного права всех правовых систем: в историческом аспекте из него выросла практически вся общая часть обязательственного права. В свою очередь, общие положения договорного права почти целиком распространили свое действие на отношения по купле-продаже [2, с.38].

Впервые понятие договора возникло в Древнем Риме. Существовавший в римском праве взгляд на договоры позволял рассматривать их с трех точек зрения:

- как основание возникновения правоотношения;

- как само правоотношение, возникшее из этого основания;

- как форму, которую соответствующее правоотношение принимает [3, с.4].

Это указанное многозначное представление о договоре было настолько точным и определенным, что только лишь с определенными незначительными изменениями практически реализовано в ГК РФ и в гражданских кодексах других странах.

Для полного и тщательного исследования рассматриваемой темы, необходимо более подробно остановиться на понятии самого договора купли-продажи.

В советской и постсоветской литературе приведенное представление понятия договора купли-продажи весьма последовательно развито в работах ряда авторов. Особенно четко это выражено в исследованиях О.С. Иоффе. Признавая договор соглашением двух или нескольких лиц о возникновении, прекращении или изменении гражданских правоотношений, О.С. Иоффе вместе с тем отмечал: «иногда под договором понимается само обязательство, возникающее из такого отношения, а в некоторых случаях этот термин обозначает документ, фиксирующий акт возникновения обязательства по воле всех его участников» [5, с.9].

Гражданский кодекс Российской Федерации определяет договор продажи предприятия как разновидность договора купли-продажи.

В соответствии с п.1 ст.559 ГК РФ 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.

Сторонами договора выступают продавец и покупатель. В качестве продавца выступают собственник недвижимости или любой субъект права, а в качестве покупателя – любое физическое или юридическое лицо, в том числе и субъекты предпринимательской деятельности.

Договор купли-продажи является консенсуальным, поскольку он считается заключенным с того момента, когда между сторонами было достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, которые должны быть непосредственно установлены ими, либо когда была произведена государственная регистрация такого соглашения (договор продажи предприятия) [8, с.7].

Договор купли-продажи возмездный договор. Передач товара требует передачи взамен его покупной цены. Причем покупная цена не является в ряде случае экономическим эквивалентом товара, условия на этот счет состоят в том, чтобы в договоре не проявлялись черты кабальной сделки, а также не нарушались императивные нормы о ценообразовании.

Учет его возмездного характера должен находится в основе защиты прав недееспособных и несовершеннолетних лиц, а также ограждения имущественной сферы государства о разнообразных финансовых махинаций. При совершении договоров купли-продажи не исключается и некоторое отступление от правила возмездности. По своей юридической природе такая ситуация может быть условной сделкой, например, фирма предоставляет крупную скидку при наступлении определенного случая, совершении, скажем, тысячной по счету покупки.

Субъективные права и обязанности сторон, которые направлены встречно, позволяют характеризовать договор купли-продажи как взаимный договор. Речь идет о тех правах и обязанностях, которые отражают существо этого договора. Вспомогательный объем прав и обязанностей может быть и отступлением от взаимности.

Как отмечалось и ранее, купля-продажа обусловливает смену собственника имущества (иного правообладателя).

Указанный признак, а также особое содержание этого договора позволяет сделать вывод, что данный договор полностью независим от договоров имущественного найма (аренды), подряда, дарения и других [9, с.6].

Нормы, регламентирующие порядок заключения и исполнения договора продажи предприятия, выделены в гл.30 ГК РФ в отдельный параграф наряду с общими положениями о купле-продаже, розничной купле-продаже, поставке, поставке для государственных нужд, энергоснабжении, контрактации и продаже недвижимости.

Можно согласиться с мнением В.В. Витрянского, считающего, что договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли-продажи, а отсылка к нормам, регулирующим договор купли-продажи недвижимости, никак не может служить основанием для вывода о том, что договор продажи предприятия является разновидностью договора купли-продажи недвижимости.

Аргументируя данную точку зрения, В.В. Витрянский говорит о том, что "квалифицирующим признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли-продажи, является специфика предмета договора, включающего в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое предприятие как единый имущественный комплекс; во-вторых, действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя, а также действия последнего по его принятию и оплате.

Представляется, что высказанная уважаемым автором позиция может быть принята только частично.

Действительно, предприятие как объект договора продажи предприятия является недвижимостью особого рода. Однако действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя и действия покупателя по оплате и принятию предприятия в принципе ничем не отличаются от аналогичных действий покупателя и продавца объектов 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 (ст.556 ГК).

Особенности договора продажи предприятия, позволяющие выделить его в договор купли-продажи отдельного вида, заключаются:

1) в особенностях правового регулирования преддоговорных отношений сторон и порядка заключения договора (обязательное проведение инвентаризации, аудиторской оценки и составление бухгалтерского баланса, государственная регистрация договора купли-продажи предприятия);

2) в особенностях правового регулирования отношений сторон, возникающих после исполнения основных обязанностей сторон по договору (специальный порядок предъявления требований по качеству предприятия, расторжения и признания недействительным договора купли-продажи предприятия).

Вышеуказанные особенности отсутствуют в договоре купли-продажи недвижимости, так как они обусловлены спецификой предприятия как объекта договора продажи предприятия.

При определении предмета договора продажи предприятия необходимо подробнее рассмотреть вопрос о том, какие именно имущественные комплексы могут отчуждаться по договору продажи предприятия.

В соответствии со ст.132 ГК РФ предприятием в качестве объекта прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав 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.

Говоря о характеристиках предприятия как особого объекта прав, О.М. Козырь отмечает, что предприятие признано недвижимостью условно, что проявляется в том, что по составляющим его элементам этот объект настолько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из характеристики его как особого имущественного комплекса, но не основываясь на природе составляющих его элементов, многие из которых к недвижимости не относятся. Предприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является .

Дополняя характеристики предприятия, указанные О.М. Козырь, можно также отметить такую особенность предприятия, как отсутствие его в качестве определенного объекта гражданских прав в какой-либо иной момент, кроме момента продажи предприятия (или совершения иной сделки). Очевидно, что все элементы, входящие в состав конкретного предприятия, в совокупности характеризуют предприятие как объект гражданских прав только в момент заключения соответствующего договора. Сразу же после заключения договора купли-продажи в составе предприятия будут происходить изменения (погашаться и возникать долги и права требования, использоваться сырье, реализовываться продукция и т.д.), в результате которых невозможно говорить о тождестве продаваемого предприятия и того предприятия, которое будет существовать уже через месяц после заключения договора купли-продажи.

Статья 132 ГК РФ говорит о предприятии как об имущественном комплексе, что отнюдь не означает тождественность данных понятий. В ст.340 ГК РФ говорится об ипотеке предприятия и иного имущественного комплекса, в ст.1013 ГК РФ сказано, что объектами доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы.

С.А. Степанов, подчеркивающий невозможность отождествления предприятия в том виде, в котором его определение содержится в ст.132 ГК РФ, и имущественного комплекса, считает, что действующее законодательство "распространяет на имущественный комплекс режим недвижимости (ст.132 ГК РФ)" и тем самым упускает возможность создания иной юридической конструкции имущественного комплекса, в которой имущественный комплекс недвижимостью не является.

Традиционно продажа предприятия рассматривается учеными как продажа бизнеса, которая предполагает передачу покупателю в совокупности материальных объектов (недвижимых и движимых вещей) и нематериальных объектов (исключительных прав, прав требования и долгов).

Вместе с тем, очевидно, что в современном хозяйственном обороте бизнес, то есть организованное предпринимательское дело, может не иметь в своей основе не только недвижимости, но и вообще материального элемента.

Нередки ситуации, когда предприниматель арендует у государства на длительный срок земельный участок со зданиями, осуществляет их капитальный ремонт, закупает оборудование и на этой материальной основе начинает выпуск продукции под собственным коммерческим обозначением и собственными товарными знаками. Таким образом, организованный бизнес вполне может считаться имущественным комплексом, но не предприятием, так как ст.132 ГК РФ исходит из того, что "основным предпринимательским звеном" любого предприятия является недвижимость, в силу чего все предприятие в целом как объект права рассматривается как недвижимость. При отсутствии в составе предприятия недвижимости, принадлежащей владельцу бизнеса на праве собственности, будут отсутствовать основания регистрировать право собственности на предприятие, равно как и договор купли-продажи предприятия, в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, предметом договора купли-продажи предприятия являются сложные объекты - имущественные комплексы, которые имеют в своем составе недвижимость. Иные имущественные комплексы не отвечают признакам предприятия и, соответственно, не могут отчуждаться по договору купли-продажи предприятия.

Распространение ст.132 ГК РФ и, соответственно, всех иных норм ГК РФ, посвященных обороту предприятий, только на те имущественные комплексы, в составе которых имеется недвижимость, вовсе не препятствует нормальному хозяйственному обороту. Предприятие как имущественный комплекс, как недвижимость особого рода продается в основном только в ходе приватизации государственного имущества. Для передачи частного бизнеса основной формой договора стал договор купли-продажи акций (долей) хозяйственного общества, владеющего соответствующим бизнесом (предприятием). Это объясняется не только простотой заключения и исполнения договора купли-продажи акций (долей) по сравнению с договором купли-продажи предприятия, но и отсутствием дополнительной налоговой нагрузки, которая существенна при продаже предприятия.

Говоря о предмете договора продажи предприятия, нельзя оставить без внимания вопрос о том, может ли быть продана часть предприятия. С одной стороны, в ст.132 ГК РФ указано, 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. С другой стороны, в ст.559 ГК РФ говорится, что по договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс.

Ученые в вопросе о возможности продажи части предприятия заняли неоднозначную позицию. В частности, В.С. Ем говорит о том, что предприятие - юридически неделимая совокупность имущества, при продаже имущества предприятия по частям невозможно частично передать большинство нематериальных активов . С.А. Степанов признает возможность продажи части предприятия, если при этом соблюдаются следующие условия:

1) часть имущественного комплекса должна быть обособлена от иного имущества без потерь свойства всего предприятия;

2) часть имущественного комплекса в качестве элементов должна включать свойственные только ей права и обязанности;

3) часть предприятия должна иметь собственное счетоводство, учет;

4) часть предприятия сама по себе, а не в дополнение к основному производству должна представлять предпринимательский интерес;

5) часть предприятия заряжена на самовоспроизводство, на борьбу за место на рынке, обеспечена людским субстратом.

Нетрудно заметить, что в том случае, если часть предприятия будет отвечать всем условиям, перечисленным С.А. Степановым, то это будет самостоятельное предприятие, которое принадлежит собственнику наряду с другим предприятием. Так как предприятие является объектом права, то вполне возможно, что один субъект имеет в собственности несколько предприятий и продажа одного из них будет являться продажей предприятия, а не части предприятия.

Таким образом, продажа части предприятия будет являться либо продажей самостоятельного предприятия, либо продажей отдельных видов имущества по общим правилам, предусмотренным для отчуждения соответствующих вещей или имущественных прав.

(Отличия) Договор купли-продажи имеет определенные отличия от других гражданско-правовых договоров. Например:

- от договора дарения он отличается тем, что порождает обязательство по возмездному отчуждению имущества за покупную цену виде определенной денежной суммы. А договор дарения предусматривает безвозмездное отчуждение имущества;

- отличие от договора мены заключается в том, что в договоре мены в качестве встречного удовлетворения выступают не деньги, а другие товары (вещи);

- при договоре аренды имущество передается арендатору не в собственность, а во временное владение и (или) пользование;

- от договора подряда отличается тем, что предметом договора подряда являются не вещь как таковая, а овеществленный результат определенной деятельности (выполнения работ) и передача этого овеществленного результата подрядчиком заказу.

Отличие от договора ренты заключается в следующем. Основным содержанием рентного договора является обязанность должника осуществлять периодические выплаты получателю ренты, передавшему должнику в собственность определенное имущество. Общий размер этих выплат, в отличие от цены в договоре купли-продажи, обычно не поддается определению и не зависит от стоимости переданного имущества, а выплаты могут производиться как в денежной, так и в натуральной форме [10, с. 15].

Таким образом, договор купли-продажи – это договор, по которому продавец обязуется передать имущество (товар) в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление другой стороне - покупателю, а покупатель обязуется принять это (имущество) товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Основными отличительными признаками обязательства, возникшего из договора купли-продажи, являются:

- стороны договора – продавец и покупатель (физические и юридические лица);

- смены собственника имущества (товара, денежных средств), т.е. продавец обязан передать покупателю товар (вещь), а покупатель принять его и оплатить;

- обязанностям сторон по договору соответствуют принадлежащие им права. Покупатель вправе требовать передачи товара, а продавец – его принятия и оплаты;

- предметом договора являются действия сторон по возмездной передаче права собственности на товар.

1.2 Субъекты договора купли-продажи предприятия.

*Выделяете субъектов. Характеризуете их ключевые признаки применительно к договору-купли продажи предприятия. Рассматриваете государственные органы и органы местного самоуправления как отдельный субъект. Говорите про представительство.*

Элементами договора купли-продажи, как и в других договорных правоотношений, по мнению А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого, являются: субъект, объект и содержание. Авторы данной теории не соглашаются с мнением И.В. Елисеевой и другими авторами, согласно которые к элементам договора относят его стороны, предмет, цену ( возмездных договорах), срок, форму и содержание, т.е., права и обязанности сторон.

Такой подход оказывает отрицательное воздействие на наиболее устоявшиеся теоретические положения гражданского права и, наконец, затушевывает истинное значение того или иного понятия. Отношения купли-продажи можно обозначить в трех смысловых значениях.

Во-первых, это экономическое отношение купли-продажи. Во-вторых, это субъективное идеологическое отношение, проходящее через сознание людей и закрепленное нормами права. Наконец, договор купли-продажи, это совокупность норм гражданского права. Обмен, как материальное отношение, существую независимо от правового регулирования, благодаря ему приобретает правовую форму – форму правового отношения [11, с.99].

Форма, условие договора являются приемами юридической техники, позволяющими оформить определенные действия лиц в гражданско-правовой договор, закрепить их права и обязанности.

Форма договора купли-продажи определяется в зависимости от его цены, субъектов и иных законодательных или договорных требований. К нему применимы общие положения о форме сделки, закрепленные ГК РФ.

Сделки, совершаемые в процессе осуществления предпринимательской деятельности, за исключением сделок, исполняемых при самом их совершении, и сделок на сумму выше ста минимальных расчетных показателей, они должны совершаться в письменной форме.

стоимости предприятия.

Сторонами договора купли-продажи могут выступать любые правоспособные субъекты гражданского права: физические лица, юридические лица, административно-территориальные единицы, государство. В зависимости от того, какие договора купли-продажи заключаются, предпринимательский или непредпринимательский, договор розничной купли-продажи, либо приватизация имущества государственных предприятий, меняется и состав их участников. Особенности состава участников в том или ином случае будут рассмотрены нами ниже по отдельным разновидностям договора купли-продажи.

Здесь отметим лишь наиболее принципиальные положения. Юридические лица, обладающие специальной (уставной) правоспособности, т.е., речь идет не о каких-то ее общих рамках, объем правоспособности должен конкретизироваться отдельно по каждому правоотношению.

Формально правоспособность государства не ограничена, тем не менее, характер, содержание заключаемых им договоров определяется выполняемыми государством экономическими и иными функциями.

На возможность заключения физическими лицами договоров купли-продажи будет влиять объем их правоспособности и дееспособности. Например, лица, ограниченные дееспособности, вправе совершать лишь мелкие бытовые сделки, совершать другие сделки они вправе лишь с согласия своего попечителя.

Следует отметить, что практика воздействия на правоспособность физического лица имеет место нечасто. Полное лишение лица правоспособности невозможно. Если речь идет о системной торгово-закупочной деятельности, то физическое лицо может заключать договора в порядке ее реализации, лишь приобретя статус индивидуального предпринимателя, либо это деятельность может осуществляться юридическим лицом. Как правило, предпринимательская деятельность осуществляется коммерческими организациями, однако с соблюдением условий, предусмотренных законодательством, предпринимательская деятельность может осуществляться и некоммерческими организациями.

Объект договора купли-продажи. Деление объектов правоотношения на материальный, юридический, идеологический в полной мере справедливо также для гражданско-правовых договоров. Договор купли-продажи имеет свой специфический предмет, юридический и идеологический объект.

В современных условиях имеет значение любой из объектов правоотношения. Однако рост современного производства, расширение номенклатуры товаров и их назначение ведут к повышению требований к предмету договора купли-продажи в тех случаях, когда имеется ввиду какое-либо особое назначение покупаемого товара. Недостаточно четкое их закрепление непосредственно в договорных нормах может вести к заблуждению или ошибке в предмете купли-продажи.

В тех случаях, когда заключаются договора розничной купли-продажи, законодатель стремится максимально усилить позиции потребителя, закрепляя требования по качеству, безопасности продаваемой продукции непосредственно в нормативных актах. Вещи являются наиболее распространенным предметом договора купли-продажи. Товаром могут быть любые вещи: движимые и недвижимые, определенные родовыми либо индивидуальными признаками. Причем, родовое имущество должно быть обособленно от остальной товарной массы, приобретая черты индивидуального определенного имущества, и в таком качестве оно может выступать предметом купли-продажи. Если же речь идет о продаже необособленного родового товара, то предметом договора купли-продажи выступает не вещь, а имущественное право. То же самое имеет место в случае, когда предметом договора купли-продажи выступают так называемые «будущие вещи». Товар еще не произведен, либо товара еще е существует в природе вообще [8, с.15].

В доктрине торгового права стран Западной Европы на тот счет существует три разных подхода: в соответствии с первым продавец в любом случае обязан обеспечить передачу указанного в договоре предмета, если он не докажет, что неисполненное им договора не явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, он признается нарушителем; во вторых, если товар так и не приобрел свое существование по причинам, независящим от действий продавца договора прекращается ввиду «отсутствия предмета»; в третьих, если покупатель по известным ему причинам понадеялся на то, что товар все-таки будет доставлен, то предметом договора будет являться питаемая покупателем надежда», но не товар [7, с.85 ].

Данный пример приведен для того, чтобы показать основное значение: характер предмета договора оказывает, прежде всего, на распределение рисков неисполнения, ненадлежащего исполнения договора купли-продажи и права и обязанности сторон. Особенности предмета будут влиять также на режим совершения купли-продажи, например, купля-продажа иностранной валюты будет производится в соответствии с Законом РК от 13 июня 2005 года «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в его исполнении подзаконными нормативными актами».

Цена договора купли-продажи представляет собой то встречное денежное удовлетворение, на получение которого имеет право сторона, предоставившая товар в собственность покупателя или указанного им третьего лица. Она основывается на свободе ценообразования по договору, закрепленной в ГК РФ.

Тарифы, расценки ставки и т.п. устанавливаются уполномоченными государствами органами в случаях, предусмотренных законодательными актами.

От централизованно установленных расценок, тарифов следует отличать расценки, тарифы, устанавливаемые субъектами предпринимательской деятельности.

В подавляющем большинстве случаев цена предусматривается договором. Если цена договора е оговорена в нем непосредственно и не может быть определена исходя из его условий, то это не влияет на действительность договора. В этом случае в расчет берутся обычно предъявляемые требования по цене товара, говоря иными словами, за основу берется рыночная стоимость товара.

Если цена установлена в зависимости от веса товара, она определяется по весу нетто, если иное не предусмотрено договором. Это достаточное удобное для покупателя правило, особенно, для тех случаев, когда масса тары является значительной, или товар является дорогостоящим и незначительное отклонение в весе ведет к значительному удорожанию товара.

Если договор предусматривает, что цена на товар подлежит изменению в зависимости от показателей, обусловливающих цену товара (себестоимость, затраты и т.п.), но не определен способ пересмотр цена, цена определяется исходя из соотношения показателей на момент заключения договора и на момент исполнения обязанности по передаче товара.

Это означает, что в зависимости от того, повысилась или снизилась себестоимость товара на момент передачи, в соответствующей степени должна возрасти или снизиться его цена по договору.

Содержание правоотношения (договора) трактуется в двух смыслах. В первом, содержание правоотношения – это регулируемое правом общественное отношение. Также под содержанием понимаются права и обязанности сторон (юридическое содержание). В.А. Тархов приводит пример, в котором один субъект продает другому какую-либо вещь и между ними устанавливается материальное экономическое отношение, покупатель уплачивает деньги, приобретает нужную вещь, происходит эквивалентный обмен. То, что участники обмена могут не задумываться, какие права и обязанности вытекают из договора, не влияет на судьбу юридического содержания договора купли-продажи.

По крайней мере, юридическое содержание определяется общей юридической целью обретения права собственности. Было бы абсурдным предполагать, что сознание участников договора будет ограничиваться лишь экономической целью приобретения собственности, этого просто не позволят современные реалии. Можно постараться выделить соотношение экономического и юридического содержания договора купли-продажи.

Первое опосредуется достаточно большой совокупностью элементов юридического содержания, правами и обязанностями, отличающимися большей или меньшей степенью глобальности или локальности. Утверждение, что содержание правоотношения составляет поведение его участников, нельзя признать полностью верным. В данном случае может происходить смешение понятия правового отношения и составляющего его содержания общественного отношения. «Форма имеет свое содержание права и обязанности сторон, а содержание (регулируемое отношение) – свое содержание, которое образует действие его участников, их деятельность» [11, с.104].

Однако нельзя не признать наличие особого юридического поведения участников договоров купли-продажи и любых договорных отношений, имеющих не прямую, а косвенную связь с экономическим содержанием.
В качестве таковых, можно назвать оферту и акцепт, урегулирование разногласий, введение оперативных санкций и ряд других действий.

Таким образом, основными элементами договора-купли продажи являются: субъект, объект и содержание правоотношения.

1.3 Предмет и цена договора купли продажи

*Характеризуете предприятие как имущественный комплекс. Описываете варианты определения цены.*

**Договор продажи недвижимости также является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта прода­жи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли-продажи товаров, отличающие послед­ний от иных типов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Ис­ходя из этого, договор продажи недвижимости может быть определен сле­дующим образом.**

Можно согласиться с мнением В.В. Витрянского, считающего, что договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли-продажи, а отсылка к нормам, регулирующим договор купли-продажи недвижимости, никак не может служить основанием для вывода о том, что договор продажи предприятия является разновидностью договора купли-продажи недвижимости. Аргументируя данную точку зрения, В.В. Витрянский говорит о том, что "квалифицирующим признаком, позволяющим выделять договор продажи предприятия в отдельный вид договора купли-продажи, является специфика предмета договора, включающего в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое предприятие как единый имущественный комплекс; во-вторых, действия продавца по передаче предприятия в собственность покупателя, а также действия последнего по его принятию и оплате [35, с.134]

**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.** Сторонами договора купли - продажи предприятия, продавцом и покупателем могут являться любые субъекты гражданско-правовых отношений - физическое и юридическое лицо. То, что предприятие имущественный комплекс, используемый для предпринимательских целей, должно оказывать определенное влияние и на состав участников этого правоотношения. К примеру, покупателем предприятия по общему правилу не должно являться некоммерческое юридическое лицо. Однако в законодательстве нет прямого запрета (на нецелевое использование предприятия). Такого рода запрет может содержаться в условиях тендера по приватизации объектов государственной собственности **(п. 1 ст. 454, п. 1 ст. 549 ГК).**

Государство может выступить в роли покупателя предприятия, в тех случаях, когда производится национализация предприятия. Гражданские права и обязанности в таком случае будет возникать из сложного юридического состава. Теоретически не исключено, что государственное предприятие может выкупить интересующие его производственные мощности у частного предпринимателя. Точно также уполномоченный орган - представитель государства может вступить в равноправные, эквивалентные отношения такого рода в целях организации государственного предпринимательства в определенной сфере.

**Как и всякий договор купли-продажи, договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим).**

**Правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдель­ного вида договора купли-продажи строится по следующей схеме. В § 7 гл. 30 ГК содержатся специальные правила, регламентирующие заключение дого­вора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по его исполнению. Эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле-продаже товаров (§ 1 гл. 30 ГК). Родовая принадлежность договора прода­жи недвижимости к договору купли-продажи товаров в правовом регулиро­вании проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, вклю­ченными в § 7 гл. 30 ГК, к отношениям, связанным с продажей недвижимо­сти, подлежат применению общие положения о договоре купли-продажи товаров.**

**Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта не­движимости.**

**Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, при­сущие недвижимому имуществу, диктуют необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче прода­ваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.**

**Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».**

**В ГК имеются положения, позволяющие определить как общие при­знаки объектов недвижимого имущества, так и примерный перечень объек­тов недвижимости.**

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, которые предназначены для его деятельности, к такому имуществу относятся здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права на земельные участки, все перечисленное составляет материальные активы предприятия**. К недви­жимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объек­ты. Законом к недвижимым вещей может быть отнесено и иное имуще­ство ( ст. 130 ГК).**

**Таким образом, основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки присущи не всем объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК и являются самостоятель­ными основными объектами недвижимости.**

**Цена продаваемого имущества.**

**При отсутствии в договоре этих данных, определяющих предмет договора, условие о недвижимом имуществе, подле­жащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. 554 ГК).**

Цена как существенное условие договора продажи предприятия названа не в § 8 гл.30 ГК РФ, посвященном продаже предприятий, а в ст.555 ГК РФ, посвященной продаже недвижимости.

Применение ст.555 ГК РФ к договору продажи предприятия основано на п.2 ст.549 ГК РФ, в соответствии с которым правила, предусмотренные § 7 гл.30 ГК РФ, применяются к продаже предприятий постольку, поскольку иное не предусмотрено правилами о договоре продажи предприятия.

Статья 555 ГК РФ предусматривает, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ (т.е. на основании цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются.

В связи с тем что договор продажи предприятия имеет особую форму (основной документ плюс приложения), встает вопрос о том, будет ли условие о цене предприятия считаться включенным в договор, если стоимость предприятия будет упомянута не в основном документе, а в приложении, в частности в аудиторском заключении о составе и стоимости предприятия .

Исходя из совокупного толкования ст. ст.555 и 560 ГК РФ сведения о стоимости предприятия, содержащиеся в аудиторском заключении, не могут считаться согласованным условием о цене предприятия, так как аудиторское заключение не отражает волю сторон относительно данного условия. Соответственно, только указание цены предприятия в основном (едином) документе можно считать надлежащим в целях признания договора продажи предприятия заключенным

**С особенностями оформления договора купли-продажи не­движимости связано и следующее специфическое основание его расторжения.**

**Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупа­телем осуществляются по передаточному акту или иному до­кументу о передаче недвижимости, подписанному сторонами. Поэтому уклонение одной из сторон от подписания акта о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных дого­вором, считается отказом от исполнения ее обязанностей по договору.**

**Несмотря на специфику этого вида договоров купли-продажи, в случае передачи продавцом покупателю недвижи­мости, не соответствующей условиям договора о качестве, на такие отношения распространяется общее правило о послед­ствиях передачи товара ненадлежащего качества. В частности, при передаче продавцом покупателю недвижимости с неуст­ранимыми недостатками, недостатками, выявляющимися не­однократно либо появляющимися снова после их устранения, недостатками, которые не могут быть устранены бет несо­размерных расходов или затрат времени, или иными анало­гичными недостатками, покупатель вправе отказаться от ис­полнения договора и потребовать возврата уплаченной за то­вар денежной суммы**

Статья 555 ГК РФ предусматривает, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные п.3 ст.424 ГК РФ (т.е. на основании цены, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары), не применяются.

В связи с тем что договор продажи предприятия имеет особую форму (основной документ плюс приложения), встает вопрос о том, будет ли условие о цене предприятия считаться включенным в договор, если стоимость предприятия будет упомянута не в основном документе, а в приложении, в частности в аудиторском заключении о составе и стоимости предприятия .

Исходя из совокупного толкования ст. ст.555 и 560 ГК РФ сведения о стоимости предприятия, содержащиеся в аудиторском заключении, не могут считаться согласованным условием о цене предприятия, так как аудиторское заключение не отражает волю сторон относительно данного условия. Соответственно, только указание цены предприятия в основном (едином) документе можно считать надлежащим в целях признания договора продажи предприятия заключенным *(Описываете варианты определения цены.) Что именно описать??*

Таким образом, можно сделать вывод о том, что договор продажи предприятия является отдельным видом договора купли - продажи. Особенность правового регулирования договора продажи предприятия состоит в том, что к отношениям, связанным с продажей предприятия, подлежат субсидиарному применению правила, регулирующие договор продажи недвижимости, и лишь при отсутствии таковых - общие положения о купле - продаже товаров.

**ГЛАВА 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ – ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ**

2.1 Форма договора купли-продажи предприятия.

*Описываете, в каком виде заключается договор, какие документы к нему прикладываются, кем подписывается, какие спорные вопросы в практике существуют. Как происходит передача предприятия.*

**Для договора купли-продажи недвижимости предусмотрено обязательное заключение договора в письменной форме пу­тем составления одного документа, подписанного сторонами. Это требование к форме договора является обязательным. Несоблюдение установленной законом формы влечет недей­ствительность договора купли-продажи недвижимости.**

**Для договоров купли-продажи недвижимости необязательно нотариальное удостоверение, однако,  надо помнить о том, что до введения в действие Федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для договора продаж недвижимости сохраняется обязательное нотариаль­ное удостоверение. Кроме того, в г. Москве нотариальное удостоверение такого договора требуется в соответствии с Информационным письмом Москомимущества и Московской городской нотариальной палаты от 15 марта 1994 года.**

**Хотя согласно п. 1 ст. 551 ГК переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации, это не означает, что и сам договор подлежит такой регистрации. Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания сторонами, а вот право собственно­сти переходит к покупателю только после регистрации такого договора.**

**При заключении договора прода­жи недвижимости дополнительными существенными усло­виями являются:**

**1. Данные, позволяющие определенно установить недви­жимое имущество, подлежащее передаче покупателю по дого­вору:**

**а) данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке;**

**б) данные, определяющие расположение недвижимости в составе другого недвижимого имущества.**

В соответствии со ст.560 ГК РФ договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434), с обязательным приложением к нему документов, указанных в п.2 ст.561 ГК РФ, т.е. акта инвентаризации, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, бухгалтерского баланса предприятия, перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

Следует отметить, что все приложения к договору являются его неотъемлемой частью, если иное специально не предусмотрено договором.

Несоблюдение требований к форме договора продажи предприятия влечет за собой специальные последствия: договор признается недействительным.

Существенными условиями договора купли-продажи предприятия являются предмет договора и его цена.

Как уже было сказано, предметом договора продажи предприятия являются только такие имущественные комплексы, которые имеют в своем составе недвижимость.

Помимо недвижимости в состав предприятия входят:

1) движимые вещи;

2) имущественные права (исключительные права и обязательственные права требования);

3) долги.

Для того чтобы вышеуказанные элементы в совокупности образовали предприятие, необходимо, чтобы все они были объединены возможностью их комплексного использования для осуществления предпринимательской деятельности определенного вида.

Тот вид предпринимательской деятельности, для осуществления которого предназначено предприятие, и будет определять возможность или невозможность включения конкретного имущества продавца в состав предприятия.

В том случае, если какое-либо имущество, определенно предназначенное для осуществления предпринимательской деятельности продаваемого предприятия, не будет указано в документах, оформляющих договор продажи предприятия, то вопрос о том, будет ли договор продажи предприятия считаться заключенным или нет, должен решаться каждый раз отдельно.

При решении данного вопроса необходимо исходить из того, что предмет договора продажи предприятия не может считаться согласованным, если в документах, составляющих договор, будет отсутствовать указание на имущество (вещи или имущественные права), без которого невозможно осуществление предприятием той деятельности, для которой оно предназначено .

Если имущество, которое является необходимым и достаточным для осуществления предприятием той деятельности, для которой оно предназначено, будет указано в договоре продажи предприятия, то остальное имущество, в том числе имущественные права, а также долги предприятия передаются покупателю независимо от того, поименованы они в договоре купли-продажи предприятия либо в приложениях к нему или нет.

Несмотря на то, что договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и, соответственно, считается заключенным с этого момента, стороны обязаны или имеют право совершить ряд действий непосредственно после подписания договора и до момента его государственной регистрации.

Другими словами, исполнение договора продажи предприятия начинается еще до момента перехода права собственности на предприятие от продавца к покупателю.

К числу основных обязанностей сторон по договору продажи предприятия относятся обязанность продавца передать предприятие и соответствующая обязанность покупателя принять предприятие по передаточному акту.

В соответствии со ст.563 ГК РФ 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.

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.

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.

Вопрос о том, может ли покупатель до государственной регистрации права собственности на предприятие распоряжаться какими-либо элементами, входящими в состав предприятия, прямо не урегулирован ГК РФ.

Однако учитывая тот факт, что право собственности на движимые вещи переходит к покупателю по общему правилу в момент передачи имущества, а права и долги переходят в момент подписания договора уступки прав или перевода долга, следует признать возможным совершение покупателем отдельных сделок с движимым имуществом и долгами, входящими в состав предприятия, после подписания передаточного акта и до момента государственной регистрации перехода права собственности на предприятие, но только в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено. Запрет для покупателя распоряжаться движимым имуществом, осуществлять права требования и взыскивать долги в период с момента передачи предприятия и до момента государственной регистрации договора и перехода права собственности поставил бы под угрозу деятельность предприятия в данный период. Учитывая, что при продаже предприятия в большинстве случаев покупатель получает "живой" бизнес, необходимо, чтобы он мог беспрерывно вести его, продавая готовую продукцию, закупая сырье, платя по счетам поставщиков и т.д.

Следует отметить, что п.3 ст.564 ГК предусматривает, что в случаях, когда договором предусмотрено сохранение за продавцом права собственности на предприятие, переданное покупателю, до оплаты предприятия или до наступления иных обстоятельств, покупатель вправе до перехода к нему права собственности распоряжаться имуществом и правами, входящими в состав переданного предприятия, в той мере, в какой это необходимо для целей, для которых предприятие было приобретено.

Среди прав и обязанностей сторон по договору продажи предприятия особо следует отметить обязанность по уведомлению кредиторов о продаже предприятия.

В соответствии со ст.562 ГК РФ кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

Таким образом, в отличие от общих норм ГК РФ о переводе долга при продаже предприятия согласие кредиторов на перевод долга должно быть сделано не до заключения договора, являющегося основанием для перехода долга к новому должнику, а после заключения договора.

Кредиторы, которые письменно не сообщили 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. Кредиторы, которые в принципе не были уведомлены о продаже предприятия, могут предъявить иск об удовлетворении их требований в течение года со дня, когда они узнали или должны были узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.(*Описываете, в каком виде заключается договор, какие документы к нему прикладываются*) нужно добавить.

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 (п.4 ст.562 ГК РФ).

Говоря о правах кредиторов продавца предприятия, необходимо отметить фактическое неравенство прав кредиторов, чьи требования включены в состав продаваемого предприятия, и кредиторов, чьи требования в состав предприятия включены не были.

Сразу следует сделать оговорку, что речь идет о тех кредиторах, требования которых были включены в перечень долгов, составляемый при подготовке договора купли-продажи предприятия, но при этом стороны, руководствуясь абз.2 п.2 ст.561 ГК РФ, исключили данные требования из состава предприятия. Если какой-либо долг не будет указан в договоре или в перечне долгов, прилагаемых к договору, то тогда данный долг будет считаться включенным в состав предприятия в силу положений п.3 ст.565 ГК РФ и кредиторы, которым принадлежит соответствующее требование, получат все права и полномочия, предусмотренные ст.562 ГК РФ.

Т.В. Данилочкина отмечает, что в случае, когда какие-либо долги не включаются в состав предприятия, возникает ситуация, при которой "кредиторы одного и того же лица, имеющие отношение к одному и тому же предприятию, будут поставлены в неравное положение. Одни из них, долги перед которыми включены в состав предприятия, будут уведомлены о переходе предприятия и получат дополнительную защиту", тогда как другие лишатся даже тех имущественных гарантий, которые они имели до продажи предприятия[[1]](#footnote-1). Ухудшение положения последних объясняется тем, что до продажи предприятия их требования были обеспечены наличием у продавца действующего бизнеса, а после продажи продавец не будет иметь ничего, кроме денежных средств, обладающих абсолютной ликвидностью.

В числе прав и обязанностей сторон по договору продажи предприятия необходимо назвать обязанности продавца и права покупателя, возникающие в связи с передачей предприятия с недостатками.

В соответствии со ст.565 ГК РФ предприятие считается имеющим недостатки в одном из следующих случаев:

1) состав имущества, переданного в составе предприятия, не соответствует договору;

2) имущество, переданное в составе предприятия, имеет недостатки;

3) в составе предприятия имеются долги (обязательства), не указанные в договоре продажи предприятия или передаточном акте.

Последствия передачи предприятия с недостатками аналогичны общим последствиям передачи товара с недостатками (ст. ст.460 - 462, 466, 469, 475, 479 ГК РФ), но только до той степени, пока это не входит в противоречие с заключенным договором продажи предприятия или со специальными последствиями передачи и принятия предприятия с недостатками, предусмотренными ст.565 ГК РФ.

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.

Уменьшение покупной цены является единственным последствием передачи предприятия с недостатками также в том случае, когда недостатки выражаются в передаче покупателю в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте и о которых покупатель не знал во время заключения договора и передачи предприятия. Если же продавец докажет, что покупатель знал о таких долгах (обязательствах) во время заключения договора и передачи предприятия, то никаких дополнительных обязанностей у продавца и прав у покупателя не возникнет.

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.

Необходимо отметить, что перечисленные в ГК РФ специальные последствия нарушения договора продажи предприятия не подлежат расширительному толкованию, на что указывают и ученые, и судебная практика.

В соответствии с п.2 ст.559 ГК РФ 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.

Из формулировки п.2 ст.559 ГК РФ следует, что в случае отчуждения продавцом недвижимости и движимых вещей, составляющих основу определенного бизнеса, исключительные права автоматически переходят к покупателю, даже если в договоре продажи предприятия об этом не будет сказано ни слова. Если же продавец не желает передавать исключительные права покупателю, оговорка об этом прямо должна быть сделана в тексте договора продажи предприятия.

Независимо от формулировок договора продажи предприятия к покупателю не перейдут права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, так как указанные права являются составным элементом правоспособности продавца, а не входят в состав имущественного комплекса. Однако ГК РФ предусматривает определенные гарантии для кредиторов продавца по обязательствам, исполнение которых невозможно без соответствующего разрешения (лицензии): в соответствии с п.3 ст.559 ГК РФ передача покупателю в составе предприятия обязательств, исполнение которых покупателем невозможно при отсутствии у него разрешения (лицензии), не освобождает продавца от соответствующих обязательств перед кредиторами. За неисполнение таких обязательств продавец и покупатель несут перед кредиторами солидарную ответственность.

2.2 Государственная регистрация купли-продажи предприятия.

*Описываете процедуру гос. Регистрации. Сроки. Пошлина. Регистрирующий орган. Основания приостановления и отказа в регистрации.*

Пункт 3 ст.560 ГК РФ устанавливает, что договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Особенности предмета договора продажи предприятия обусловили особый характер государственной регистрации как самого договора продажи предприятия, так и права собственности на предприятие.

В соответствии со ст.22 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация наличия и перехода права на предприятие в целом и сделки с ним проводятся федеральным органом в области государственной регистрации.

Зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав и взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

Так как в состав предприятия входят исключительные права, которые передаются от покупателя к продавцу, может встать вопрос о государственной регистрации договора не только в федеральном органе исполнительной власти в области юстиции, но и в федеральном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на результаты интеллектуальной деятельности в соответствии с требованиями части четвертой ГК.

В соответствии с п. п.2 и 3 ст.1232 ГК РФ в случаях, когда результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации подлежит в соответствии с ГК РФ 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.

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 осуществляются посредством государственной регистрации соответствующего договора.

Таким образом, в случае продажи предприятия, в состав которого входят исключительные права на товарный знак, объекты промышленной собственности и т.д., государственной регистрации в Роспатенте будет подлежать договор продажи предприятия.( *Сроки. Пошлина. Регистрирующий орган. Основания приостановления и отказа в регистрации.*)ДОБАВИТЬ

2.3 Признание договора купли-продажи предприятия недействительным.

*Анализ ст. 566 ГК и правоприменительной практики*

Учитывая, что возврат предприятия в случае расторжения или изменения договора продажи предприятия может нарушить права третьих лиц, а также тот факт, что возвратить тот же самый объект будет затруднительно в силу постоянной изменчивости состава работающего предприятия, ГК РФ предусматривает ограничения на предъявление покупателем требований о расторжении или изменении договора в судебном порядке.

В соответствии с п.5 ст.565 ГК РФ 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 ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

При этом ст.566 ГК РФ специально устанавливает, что правила 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.

Продажа предприятий в ходе приватизации и в ходе процедур банкротства имеет определенные особенности.

В соответствии со ст.11 Федерального закона от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Закон о приватизации) состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется в передаточном акте.

Передаточный акт составляется на основе данных акта инвентаризации унитарного предприятия, аудиторского заключения, а также документов о земельных участках, предоставленных в установленном порядке унитарному предприятию, и о правах на них.

В передаточном акте указываются все виды подлежащего приватизации имущества унитарного предприятия, включая здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, в том числе обязательства унитарного предприятия по выплате повременных платежей гражданам, перед которыми унитарное предприятие несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права.

В передаточный акт включаются сведения о земельных участках, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия.

Передаточный акт должен содержать также расчет балансовой стоимости подлежащих приватизации активов унитарного предприятия, который производится на основе данных промежуточного бухгалтерского баланса, подготавливаемого с учетом результатов проведения инвентаризации имущества указанного предприятия, на дату составления акта инвентаризации.

При приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия имущество, не включенное в состав подлежащих приватизации активов указанного предприятия, изымается собственником.

В особом порядке по сравнению с ГК РФ осуществляется уведомление кредиторов унитарного предприятия о предстоящей продаже имущественного комплекса унитарного предприятия. В соответствии со ст.27 Закона о приватизации уведомлением кредиторов о продаже имущественного комплекса унитарного предприятия является опубликование прогнозного плана (программы) приватизации. Заявленные кредиторами требования рассматриваются при определении состава подлежащего продаже имущественного комплекса унитарного предприятия, при этом не требуется согласие кредиторов на перевод их требований на покупателя.

Свои особенности имеет и переход права собственности на предприятие в ходе приватизации. Статья 27 Закона о приватизации устанавливает, что право собственности на имущественный комплекс унитарного предприятия переходит к покупателю после государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, входящее в состав предприятия, но только при условии погашения задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды. Соответственно, документ, подтверждающий погашение задолженности (при ее наличии) по уплате налогов и иных обязательных платежей в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды, представляется в регистрирующий орган и является, наряду с договором и передаточным актом, основанием государственной регистрации перехода права собственности на имущественный комплекс унитарного предприятия к покупателю.

В соответствии со ст.110 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" под предприятием должника понимается имущественный комплекс, предназначенный для осуществления предпринимательской деятельности (далее - предприятие). Объектом продажи в ходе процедур банкротства могут также служить филиалы и иные структурные подразделения должника - юридического лица.

При продаже предприятия в ходе процедур банкротства отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на обозначения, индивидуализирующие должника, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам. Однако денежные обязательства и обязательные платежи должника не включаются в состав предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом.

Продажа предприятия в ходе процедур банкротства осуществляется по общему правилу путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

(ПЕРЕПРОВЕРЬ НОРМАТИВКУ ИЗ ТЕКСТА, ВОЗМОЖНО, БЫЛИ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ, А ВОЗМОЖНО И ОТМЕНЕНЫ, В

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Договор продажи недвижимости также является одним из отдельных видов договора купли-продажи, выделяемым по признаку особого объекта продажи - недвижимого имущества. Поэтому указанному договору присущи все основные признаки договора купли-продажи товаров, отличающие последний от иных типов самостоятельных гражданско-правовых договоров. Исходя из этого, договор продажи недвижимости может быть определен следующим образом.

По договору купли-продажи недвижимого имущества 9договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять указанное имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (п.1 ст. 457, п.1 ст. 549 ГК РФ).

Как и всякий договор купли-продажи, договор продажи недвижимости является консенсуальным, возмездным, взаимным (синаллагматическим).

Правовое регулирование договора продажи недвижимости как отдельного вида договора купли-продажи строится по следующей схеме. В §7 гл. 30 ГК РФ содержатся специфические правила, регламентирующие заключение договора продажи недвижимости, его форму, а также действия сторон по его исполнению. Эти правила сформулированы в качестве специфических норм, исключающих действие соответствующих общих положений о купле-продаже товаров (§1 гл.30 ГК РФ). Родовая принадлежность договора продажи недвижимости к договору купли-продажи товаров в правовом регулировании проявляется в том, что в части, не урегулированной нормами, включенными в §7 гл. 30 ГК РФ, к отношениям, связанным с продажей недвижимости, подлежат применению общие положения о договоре купли-продажи товаров.

Существенными условиями договора продажи недвижимости следует признать условия о предмете договора и о цене продаваемого объекта недвижимости. При этом предмет договора продажи недвижимости включает в себя два рода объектов: во-первых, продаваемое недвижимое имущество; во-вторых, действия сторон соответственно по передаче, принятию и оплате продаваемого недвижимого имущества.

Естественно, в случае с договором продажи недвижимости основное видообразующее значение имеет такой элемент предмета договора, как продаваемый объект недвижимого имущества. Именно особенности, присущие недвижимому имуществу, диктует необходимость установления специальных правил, регулирующих действия продавца по передаче продаваемого имущества, а также действия покупателя по его принятию и оплате.

Поэтому сфера действия договора продажи недвижимости может быть определена лишь путем анализа объектов гражданских прав, охватываемых понятием «недвижимое имущество».

В ГК РФ имеются положения, позволяющие определить как общие признаки объектов недвижимого имущества, так и примерный перечень объектов недвижимости.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 30 ГК РФ).

Таким образом, основными признаками недвижимости являются: во-первых, прочная связь с землей; во-вторых, невозможность перемещения соответствующего объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Однако указанные признаки не все объектам недвижимости. К числу таких объектов недвижимости относятся земельные участки, участки недр и водные объекты, которые названы в ГК РФ и являются самостоятельными основными объектами недвижимости.

Для договора купли-продажи недвижимости предусмотрено обязательное заключение договора в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Это требование к форме договора является обязательным. Несоблюдение установленной законом формы влечет недействительность договора купли-продажи недвижимости.

Для договоров купли-продажи недвижимости необязательно нотариальное удостоверение, однако сохраняется обязательное нотариальное удостоверение. Согласно п.1 ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации, но это не означает. Что и сам договор подлежит такой регистрации. Договор продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания сторонами, а вот право собственности переходит к покупателю только после регистрации такого договора.

При заключении договора продажи недвижимости дополнительными существенными условиями являются:

1. Данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору:
	1. данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке;
	2. данные, определяющие расположение недвижимости в составе другого недвижимого имущества
2. Цена продаваемого имущества

При отсутствии в договоре этих данных, определяющих предмет договора, условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (ст. 554 ГК РФ).

В отличие от общих условий договора купли-продажи при продаже недвижимости правила определения цены, предусмотренные в п.3 ст. 424 ГК РФ, не применяются. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор купли-продажи недвижимости считается незаключенным (ст. 555 ГК РФ).

Договор продажи предприятия - это соглашение, в силу которого 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 РФ).

Состав предприятия как имущественного комплекса определен в ст. 132 ГК РФ (недвижимые и движимые вещи, права требования, долги, права на средства индивидуализации, иные исключительные права). Предприятие в целом рассматривается как недвижимость, поэтому по вопросам, не урегулированным §7 гл. 30 ГК РФ, применяются правила §6, а затем общие положения о купле-продаже.

Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. К нему должны быть приложены: 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. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность. Кроме того, договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 560 ГК РФ). Регистрация сделок с предприятием как имущественным комплексом проводится Федеральной регистрационной службой.

Продажа предприятия означает продажу имущественного комплекса, элементный состав которого подвержен динамическим изменениям в результате его использования в предпринимательских целях. Это использование связано со множеством проблем, поэтому правила гражданского законодательства о последствиях недействительности сделок, правила об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной 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 (ст. 566 ГК РФ).

Основные негативные последствия для продавца связаны с передачей предприятия с недостатками и предусмотрены ст. 565 ГК РФ.

Последствия передачи продавцом и принятия покупателем по передаточному акту предприятия, состав которого не соответствует предусмотренному договором продажи предприятия, в том числе в отношении качества переданного имущества, определяются на основании правил, предусмотренных ст. 460 - 462, 466, 469, 475, 479 ГК РФ, если иное не вытекает из договора или не предусмотрено законом (п. 1 ст. 565 ГК 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 (п. 3 ст. 565 ГК РФ).

Продавец, в случае получения от покупателя уведомления о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или об отсутствии в этом составе отдельных видов имущества, подлежащих передаче, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или передать покупателю недостающее имущество (п. 4 ст. 565 ГК РФ).

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, непригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и в сроки, которые установлены в соответствии с ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно (п. 5 ст. 565 ГК РФ).

Возникает вопрос о понятии надлежащего качества предприятия. Качество предприятия теоретически определяется двумя критериями: надлежащим качеством имущества, составляющего в комплексе предприятие; пребыванием самого комплекса в состоянии, пригодном для целей использования, а именно для производства товаров или оказания услуг.

Надлежащее качество имущества (первый критерий), являющегося элементом состава предприятия, если в отношении него нет никаких особенных требований, оговоренных продавцом и покупателем, должно означать пригодность данного имущества для использования по своему назначению (п. 2 ст. 469 ГК РФ). Второй критерий применим к предприятию в целом, т.е. касается всех вместе взятых материальных и нематериальных элементов предприятия.

По мнению В.С. Ема, одним из сложнейших является вопрос о том, служат ли доходность (прибыльность) и объем товарооборота показателями качества предприятия. Теоретически могут считаться они таковыми только в случаях, когда соответствующие условия сформулированы сторонами в договоре продажи предприятия в форме специальной гарантии продавца[[2]](#footnote-2).

«Поскольку продажа предприятия сопровождается переводом на покупателя долгов, а такой перевод требует, по общему правилу (ст. 391 ГК), согласия кредиторов, что трудноосуществимо при наличии значительного числа обязательств, законодатель урегулировал эту проблему в специальных нормах ГК РФ, предполагающих возможность перевода включенных в состав предприятия долгов без согласия кредитора, если последний не заявит в течение установленных сроков какого-либо из перечисленных в статье требований»[[3]](#footnote-3).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 06.12.2011) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, №32, ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) (ред. от 30.11.2011) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, №5, ст. 410.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 №146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 01.11.2001) (ред. от 30.06.2008) // Парламентская газета, №224, 28.11.2001.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 20.03.2011) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) // Собрание законодательства РФ», 28.07.1997, №30, ст. 3594.
5. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (принят ГД ФС РФ 24.06.1997)//Российская газета, №137, 22.07.1998.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 06.12.2011) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 14.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (ред. от 03.12.2011) // Российская газета, №148-149, 06.08.1998.
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (ред. от 28.11.2011) // Собрание законодательства РФ, 07.08.2000, №32, ст. 3340.

Литература

1. Алексеев В.А.Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клувер, 2007.
2. Алексеев С.С. Комментарий Гражданского кодекса РФ. Ч. 2. М.: Изд-во «Российская газета», 1996.
3. Аппак Т.Д. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: На примере договоров аренды нежилых помещений в г. Москве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.
4. Арабидзе Д.Г. Анализ проблем и перспектив государственной регистрации сделок с недвижимостью. – М.: Олма-пресс.
5. Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. - М., 2001.
6. Брагинский М.И. Витрянский В.В. Договоры: общие положения. Книга 1. М.: Статут, 2001.
7. Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. – М., 2011.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Звеков В.П. и др. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1996.
9. Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М.: Статут, 1999.
10. Гражданское право России. Курс лекций / Под ред. О.Н. Садикова. М., 1996.
11. Груздев В.В. Возникновение договорного обязательства по российскому гражданскому праву: монография. М.: Волтерс Клувер, 2010.
12. Диаковская Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001.
13. Ем В.С. Договор продажи предприятия (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. №6.
14. Завидов Б.Д., Гусев О.Б. Гражданско-правовая ответственность. М.: Изд. «Р-центр», 2000.
15. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право, 2005, №3.
16. Камелина В.В. Договорное право, М.,2009.
17. Карцева Н.С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004.
18. Кирсанов А.И. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. – М., 2005.
19. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. М., 1998.
20. Мейер Д.И. Русское гражданское право в 2 ч. Классика российской цивилистики. Воспроизведение издания 1902 г. Т. 2. М.: Статут,1997.
21. Опарина М.В. Современная система государственной регистрации в России. – М.: ПРИОР, 2009.
22. Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002.
23. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.
24. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.
25. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. - Екатеринбург, 2004.
26. Суханов Е.А. Российское гражданское право. Учебник в двух томах: 2 том Обязательственное право. Гриф УМО МО РФ. – М., 2011.
27. Хохлов С.А. Концептуальная основа части второй Гражданского кодекса РФ (текст-комментарий). М.: МЦФЭР, 1996.
28. Хохлов С.А. Новое договорное право России // Экономика и жизнь. 1996. №8.
29. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.
30. Шейнин Л.Б. Недвижимости: пробелы и несоответствия в правовом регулировании. М., 2011.
1. Данилочкина Т.В. Предприятие как предмет отдельных гражданско-правовых сделок // Актуальные проблемы гражданского права: Сборник статей. Вып. 7. М., 2003. - С. 156. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ем В.С. Договор продажи предприятия (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. №6. С. 16 [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая (постатейный) / С.С. Алексеев, А.С. Васильев, В.В. Голофаев и др.; под ред. С.А. Степанова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – с.798 [↑](#footnote-ref-3)