«Договор купли-продажи предприятия»

**СОДЕРЖАНИЕ:**

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

1.1Понятие 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.)*

В России развитие института купли-продажи предприятия началось позже, чем за рубежом. С момента появления данного института до его современного законодательного закрепления прошло несколько периодов развития и становления. Первым периодом развития института купли-продажи предприятия в России считается период до 1905 г. В это время уже существовали предприятия, проводилась их купля-продажа[[31]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn31" \o "_ftnref31" \t "onlineSupportClonePageIframe), но на законодательном уровне данный институт не был закреплен.

Второй период (1905–1917 гг.) начался с появления норм, регулировавших договор купли-продажи недвижимости в Гражданском Уложении, и закончился Октябрьской революцией (1905–1917 гг.).

Третьим периодом развития купли-продажи предприятия является период начиная c Октябрьской революции и заканчивая началом НЭПа (1917–1921 гг.).

Четвертый период (1921–1930 гг.) начинается в годы развертывания НЭПа до тотального охвата государственной собственностью всех предприятий страны.

Пятый период (1930–1980 гг.) начинается изъятием предприятий из оборота и заканчивается возрождением купли-продажи предприятия.

Шестой период (1980 — начало 90-х гг.) — развитие института купли-продажи предприятия, переход на рыночные отношения.

Седьмой период (начало 90-х гг. по настоящее время) — становление института купли-продажи предприятий.

Купля-продажа предприятий широко применялась в старой предпринимательской практике России, но на законодательном уровне данный институт закреплен не был. Этот период можно назвать первым в истории развития и становления купли-продажи предприятия.

Второй период начинается с первого нормативного акта, посвященного договору купли-продажи, регулировавшему исключительные отношения, связанные с продажей недвижимого имущества, — Гражданского Уложения 1905 г., которое включало главу, состоявшую из пяти статей[[32]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn32" \o "_ftnref32" \t "onlineSupportClonePageIframe).

В этот период купля-продажа недвижимого имущества, в том числе предприятий, была связана не только с издержками и хлопотами для сторон, но и с переменой их оседлости и хозяйства. Весьма часто купля-продажа являлась длительным фактом или договорным отношением, продолжавшимся до тех пор, пока не оканчивались все расчеты по постепенной уплате покупной цены и необходимые для сторон подготовительные хозяйственные меры и распоряжения. Во всех подобных случаях проект акта передачи имущества недостаточно отражал интересы сторон, чем и объяснялась признанная законом потребность в предварительной сделке продажи недвижимости, т. е. в договоре запродажи[[33]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn33" \o "_ftnref33" \t "onlineSupportClonePageIframe).

В этот период существенными условиями договора запродажи недвижимого имущества считались условия об объекте договора (продаваемая недвижимость), о сроке, к которому стороны обязывались продать и купить имение, а также о покупной цене. При этом подчеркивалось, что указанные условия необходимы для надлежащей определенности предмета договора. Специальные правила, призванные регулировать договор запродажи, сводились к установлению требований, предъявлявшихся к форме договора, определению последствий его неисполнения, а также к ограничению прав продавца на распоряжение недвижимым имуществом, в отношении которого заключался договор запродажи. Требования к форме договора запродажи состояли в том, что запродажа на всякую сумму должна была удостоверяться на письме. Однако это не означало, что любой договор купли-продажи мог быть заключен в простой письменной форме, без нотариального удостоверения[[34]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn34" \o "_ftnref34" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Таким образом, все перечисленные выше существенные условия стали основой для составления договора купли-продажи не только данного периода, но и для договора купли-продажи недвижимости, предприятия и в настоящее время.

В отличие от ныне действующего Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), проект Гражданского Уложения не рассматривал договор продажи недвижимости в качестве отдельного вида договора купли-продажи[[35]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn35" \o "_ftnref35" \t "onlineSupportClonePageIframe).

С юридической точки зрения элементы предприятия в дореволюционной России разделялись на имеющие материальный и нематериальный характер. Соотношение этих элементов в зависимости от отрасли торговли могло быть различно. Но на первое место должны были быть поставлены нематериальные блага, которыми, по утверждению А.И. Каминки, и определяется природа торгового предприятия. Нематериальные элементы торгового предприятия — фирма, вывеска, фабричные марки, клиенты предприятия. Среди материальных благ выделяется обзаведение — внешние вспомогательные средства, служащие для ведения торгового дела, и сосредоточение торговой деятельности в определенном месте. Местонахождение предприятия может отличаться от местожительства предпринимателя, а если у предпринимателя предприятий несколько, то каждое из них будет иметь обособленное обзаведение[[36]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn36" \o "_ftnref36" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Российское право не имело в данный период развития института купли-продажи предприятий каких-либо аналогов современного понятия предприятия — объекта. Ему не было известно понятие имущественного комплекса. Из-за непродолжительного в отечественной истории периода развития капиталистических отношений понятие предприятия в рассматриваемом смысле появилось незадолго до октября 1917 г. Отечественные юристы того времени в значительной степени опирались на труды западных цивилистов. Разработанные и принятые в этот период законы не успели пройти апробацию практикой[[37]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn37" \o "_ftnref37" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Третий период развития института купли-продажи предприятия начинается с Октябрьской революции и заканчивается появлением НЭПа, т. е. длится по 1921 г. Согласно первым декретам Советской власти предприятия национализировались как объекты права. Национализация сузила частный оборот, следствием ее было запрещение гражданско-правовых сделок с национализированным имуществом. С распространением принципа государственной монополии проводились мероприятия, подготавливавшие переход от частной торговли к системе социалистического учета различных предметов и их распределения. Частная торговая деятельность подвергалась ряду правовых ограничений. Так, постановлением Народного Комиссариата торговли и промышленности «О правовых ограничениях, устанавливаемых для торговых и торгово-про­мышленных предприятий», без особого разрешения запрещались следующие действия:

1) продажа и покупка, сдача в аренду либо в залог, переход, передача и переуступка полностью или частично торговых и торгово-промышленных предприятий;

2) образование и открытие новых предприятий;

3) преобразование;

4) всякие изменения состава членов товарищества и пайщиков[[38]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn38" \o "_ftnref38" \t "onlineSupportClonePageIframe).

В данный период национализировались предприятия, имеющие особое значение, а также предприятия, владельцы которых эмигрировали или саботировали решения властей. От крупных предприятий перешли к национализации средней промышленности и далее объявили национализированными все частные предприятия с числом рабочих более пяти человек.

После национализации большая (основная) часть предприятий перешли в государственную собственность и не могли находиться в гражданском обороте как имущественные комплексы[[39]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn39" \o "_ftnref39" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Таким образом, купля-продажа предприятий была приостановлена, а законодательство данного института не получило никакого развития.

В четвертом периоде становления института купли-продажи предприятия — начиная с 1921 и до 1930 гг. — договоры купли-продажи предприятий были распространенным явлением имущественного оборота[[40]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn40" \o "_ftnref40" \t "onlineSupportClonePageIframe). Вначале в законодательстве данного периода отдельно регулировалось правовое положение предприятий разных отраслей экономики. Так, в 20-е гг. XX в. были изданы: Положение о промышленных трестах[[41]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn41" \o "_ftnref41" \t "onlineSupportClonePageIframe) (трест был наиболее типичным видом предприятия), Положение о строительных трестах[[42]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn42" \o "_ftnref42" \t "onlineSupportClonePageIframe), Положение о торгах (торговых трестах)[[43]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn43" \o "_ftnref43" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Однако эти нормативные акты регулировали лишь статус предприятий, их структуру, права, ответственность, как особый объект сделок предприятие не выделялось.

Под влиянием экономического развития договор купли-продажи предприятий, однако без единого определения предприятия как особого объекта сделок, был включен в Гражданский кодекс РСФСР 1922 г.[[44]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn44" \o "_ftnref44" \t "onlineSupportClonePageIframe)

В пятый период становления института купли-продажи предприятия (1930 — 1980 гг.) произошла глобальная переоценка значимости оборота предприятий, связанная с тотальным охватом государственной собственностью всех объектов промышленной сферы, и необходимость в правовом регулировании данного института отпала[[45]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn45" \o "_ftnref45" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Здания, сооружения, земля принадлежали государству, подзаконными актами регулировался специальный порядок их передачи с баланса на баланс различных государственных предприятий и учреждений по воле министерств, с сохранением на них права государственной собственности. Государственные предприятия были изъяты из оборота, лишены свойств товара не только по формальным признакам, но и по существу. Случаи передачи предприятий между кооперативными организациями за плату на основании гражданско-правовых договоров были столь редкими и сопровождались, как правило, такими жесткими административными ограничениями, связанными с вовлеченностью этих организаций в систему социалистического производства, что говорить о свободном обороте предприятий не представлялось возможным. Частные лица в любом случае не могли быть собственниками предприятий[[46]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn46" \o "_ftnref46" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Как собственник основной массы имущества, государство было не в состоянии непосредственно хозяйствовать с принадлежащими ему объектами. Это привело к тому, что в имущественном обороте появились юридические лица — «предприятия» и «учреждения», наделенные государством имуществом на основе ограниченного вещного права[[47]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn47" \o "_ftnref47" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Преобразования экономической и политической системы в России, происходившие с 1980 г. по начало 90-х г., повлекли за собой коренные изменения отношений в области между властью и обществом. Развитие экономики, совершенствование ее правового регулирования привело к значительным изменениям в имущественных отношениях. Не стали исключением и отношения, связанные с институтом купли-продажи предприятий.

С появлением в обществе перестроечных тенденций и процессов возникла потребность в преодолении «синдрома ничейности» собственности, в обеспечении хозяйственной самостоятельности и повышении ответственности работников, трудовых коллективов, налаживании прямой связи заработка людей с конечным результатом их работы. Достижение этих целей ставилось в прямую зависимость от разгосударствления предприятий, передачи их в руки различных хозяйствующих субъектов, повышения эффективности их работы[[48]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn48" \o "_ftnref48" \t "onlineSupportClonePageIframe). Таким образом, начался процесс вовлечения в гражданский оборот объектов, которые длительное время были из него изъяты. К числу таких объектов относится предприятие.

Для законодательства начала 90-х гг. XX в. был характерен не только единый подход к предприятиям всех отраслей экономики, но и единое понимание предприятия как хозяйствующего субъекта и субъекта права. В седьмом периоде становления института купли-продажи предприятий (с начала 90-х по настоящее время) такое понимание предприятия было закреплено в нормативных актах. Например, в п. 1 ст. 4 Закона РСФСР от 25 декабря 1990 г. № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности» содержалось следующее определение предприятия: «…предприятием является самостоятельный хозяйствующий субъект, созданный в порядке, установленном настоящим Законом, для производства продукции, выполнения работ и оказания услуг в целях удовлетворения общественных потребностей и получения прибыли»[[49]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn49" \o "_ftnref49" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Таким образом, указанный Закон выполнил свою поистине историческую миссию, внеся изменения в жестко зарегулированную советскую доктрину и практику правоприменения, создав почву для последующих преобразований[[50]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn50" \o "_ftnref50" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Развитие Российской Федерации в период перехода к рынку привело к включению в экономический оборот таких объектов гражданских правоотношений, существование которых было невозможно в условиях советского государства. Конституция России провозгласила право каждого на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, предопределила паритет всех форм собственности, включая частную и государственную. Эти концептуальные положения Конституции нашли отражение в гражданском законодательстве, закрепляющем широчайший спектр возможностей включения в экономический оборот целого круга объектов, среди которых особое место занимает предприятие как имущественный комплекс[[51]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn51" \o "_ftnref51" \t "onlineSupportClonePageIframe).

Следующим этапом законодательного регулирования вопроса, касающегося института купли-продажи предприятий, стало принятие в 1994 г. первой части Гражданского кодекса, которым был отменен основополагающий нормативный акт, определявший правовое положение предприятий, — Закон от 25 декабря 1990 г. № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности» (кроме ст. 34 и 35, регулирующих порядок государственной регистрации предприятий)[[52]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn52" \o "_ftnref52" \t "onlineSupportClonePageIframe). В Гражданский кодекс были включены некоторые положения, относящиеся к определению понятия предприятия.

На современном этапе сделки с предприятиями как имущественными комплексами в России получают все большее распространение, что, впрочем, вполне предсказуемо в связи с намечающейся тенденцией к стабилизации рыночной экономики. Необходимо, однако, отметить, что интеграция имущественных комплексов предприятий в экономический оборот прошла трудный путь, преодолевая, прежде всего, психологический барьер, сформировавшийся в годы преобладания государственной собственности на средства производства. Помимо трудностей в освоении нового, проявлялась и боязнь дестабилизирующего, деструктивного воздействия разгосударствления предприятий и сделок с имущественными комплексами. Характерный пример — ожесточенные споры по поводу принятия Закона РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации»[[53]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn53" \o "_ftnref53" \t "onlineSupportClonePageIframe), в результате которых принят противоречивый по содержанию и нежизнеспособный акт[[54]](http://legis-group.ru/" \l "_ftn54" \o "_ftnref54" \t "onlineSupportClonePageIframe).

С учетом исторического опыта становления и развития купли-продажи предприятия сформулируем следующие выводы:

1. Развитие института купли-продажи предприятия в России началось позднее, чем в Европе, по причине задержки в развитии промышленности. При этом на протяжении всей истории политическая и экономическая ситуация в России влияла на развитие и становление института купли-продажи предприятия.

2. С учетом вовлечения предприятия в гражданский оборот можно выделить следующие периоды:

1) появление предпосылок необходимости регулировать отношения, связанные с куплей-продажей недвижимости, в том числе предприятий (до 1905 г.);

2) появление норм о купле-продаже предприятия (1905-1917 гг.);

3) приостановление купли-продажи предприятий (1917–1921 гг.);

4) развертывание НЭПа, развитие законодательства о купле-продаже предприятия (1921–1930 гг.).

5) изъятие предприятий из оборота и приостановление развития исследуемого института (1930–1980 гг.);

6) развитие института купли-продажи предприятия, переход к рыночным отношениям (1980 — начало 90-х гг.);

7) становление института купли-продажи предприятия (начало 90-х гг. — настоящее время).

4. Первый период характеризуется вовлечением в гражданский оборот предприятий, становящихся объектом купли-продажи и других сделок. В то же время недостатком этого периода было отсутствие законодательного урегулирования отношений по купле-продаже предприятий, столь необходимого для оптимизации данного процесса.

5. Второй период развития института купли-продажи предприятий связан с появлением первого нормативного акта — Гражданского Уложения, регулировавшего куплю-продажу недвижимости. Однако этого акта было недостаточно, так как отсутствие на законодательном уровне закрепления понятия предприятия как имущественного комплекса и объекта прав отрицательно сказалось на самой процедуре купли-продажи предприятия.

6. Непродолжительный период капиталистических отношений и национализация всех предприятий государством, имевшая место в третьем периоде, не давали развиваться институту купли-продажи предприятий, поэтому данный период не принес никаких положительных сдвигов в развитии законодательства рассматриваемого института.

7. Достижением четвертого периода стало закрепление на законодательном уровне договора купли-продажи предприятия, но в то же время законодательство регулировало статус предприятий, их структуру, права, ответственность, но как особый объект сделок предприятие не выделялось, иными словами, институт купли-продажи предприятий требовал доработки. Новшеством данного периода было и появление нового вида предприятий — наделенных государственным имуществом на ограниченном вещном праве. При купле-продаже такого предприятия необходимым условием было наличие согласия собственника.

8. Пятый период знаменовался отсутствием какого-либо развития института купли-продажи предприятия. Данный институт в этот период законодательно не определялся.

9. Постепенное вовлечение предприятия в гражданский оборот в шестом периоде можно обозначить как положительное явление, но надо отметить, что все еще отсутствовало правовое регулирование начавшихся процессов по купле-продаже предприятий, что не давало развиваться данному институту.

10. В современном периоде развития купли-продажи предприятия достоинством стало закрепление на законодательном уровне, в Гражданском кодексе России, понятия «предприятие» как имущественного комплекса, т. е. как объекта прав. Однако имеется и недостаток данного периода: неурегулированным остался вопрос о двойственности природы данного института, что привело к его неоднозначной трактовке в нормативным актах.

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 достигнутосоглашение 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.

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].

**Сторонами договора купли-продажи (его субъектами) являются продавец и покупатель. По общему правилу продавец товара должен быть его собственником или обладать иным ограниченным вещным правом, из которого вытекает правомочие продавца по распоряжению имуществом, являющимся товаром (например, правом хозяйственного ведения).**

**В случаях, предусмотренных законом или договором, правомочия по распоряжению имуществом могут быть предоставлены лицу, не являющемуся субъектом права собственности или ограниченного вещного права на это имущество. В частности, при заключении договора купли-продажи путем проведения публичных торгов продавцом, подписывающим договор, признается организатор торгов (п. 5 ст. 448 ГК); при продаже имущества во исполнение договора комиссии продавцом по договору купли-продажи с покупателем этого имущества является комиссионер, действующий от своего имени (ст. 990 ГК); в таком же порядке заключает договор купли-продажи агент, действующий от своего имени по поручению и за счет принципала на основании агентского договора (п. 1 ст. 1005 ГК); право на заключение сделок от своего имени (в том числе в качестве продавца) предоставлено также доверительному управляющему в отношении имущества, переданного ему по договору доверительного управления (п. 3 ст. 1012 ГК).**

**В качестве продавца могут выступать публично-правовые образования при продаже государственного или муниципального имущества, не закрепленного за образованными ими юридическими лицами. Покупателем по договору купли-продажи может быть всякое лицо, признаваемое субъектом гражданских прав и обязанностей. Приобретая товар по договору купли-продажи, покупатель по общему правилу становится его собственником.**

**Исключения составляют, во-первых, государственные и муниципальные унитарные предприятия, обладающие правом хозяйственного ведения либо оперативного управления (казенные предприятия) на закрепленное за ними имущество, а также учреждения (субъекты права оперативного управления). В качестве покупателей они приобретают на имущество соответствующее ограниченное вещное право, собственником же товара становится лицо, являющееся собственником имущества, закрепленного за этими юридическими лицами. Во-вторых, не становятся собственниками приобретенных по договору купли-продажи товаров также граждане или юридические лица, наделенные полномочиями на совершение указанных действий от своего имени в силу договоров комиссии, агентского договора или договора доверительного управления.  
Среди договоров купли-продажи выделяются договоры, продавцы и покупатели по которым, продавая или приобретая товары, действуют в рамках осуществляемой ими предпринимательской деятельности. К правоотношениям, вытекающим из таких договоров, применяются некоторые специальные правила, относящиеся к обязательствам, связанным с осуществлением предпринимательской деятельности.**

**Вместе с тем данное обстоятельство не дает оснований для выделения в качестве самостоятельного вида договора купли-продажи так называемого предпринимательского договора купли-продажи**[**\*(208)**](http://lawtoday.ru/razdel/biblo/graj-prav/gp-tom-2/snoski.php#sub_99208)**. Особенности правового регулирования обязательств, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в равной степени относятся ко всякому обязательству, вытекающему из любого гражданско-правового договора, и не могут служить критерием для выделения особого "предпринимательского" договора купли-продажи. Напротив, общие положения о купле-продаже (§ 1 гл. 30 ГК) распространяются на все договоры купли-продажи независимо от того, осуществляется ли их сторонами предпринимательская деятельность.**

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.

Субъектами договора купли-продажи - продавцом и покупателем - могут быть любые участники гражданского оборота (физические и юридические лица, государство в целом, государственные и муниципальные образования).

К субъектам договора относятся общие требования гражданского законодательства о правоспособности и дееспособности. Из этого следует, что стороной в договоре может быть гражданин, достигший совершеннолетия, то есть 18 лет, и не признанный дееспособным в установленном законом порядке. Вместе с тем закон разрешает совершение договоров купли-продажи и лицам, обладающим частичной дееспособностью. Так, дети в возрасте 14 лет вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки и некоторые другие виды сделок, разрешенных законом (п. 2 ст. 28 ГК РФ), а несовершеннолетие в возрасте от 14 до 18 лет вправе также самостоятельно распоряжаться своим заработком, стипендией и иными доходами и, следовательно, могут совершать более крупные сделки. Право совершать мелкие бытовые сделки имеют лица, ограниченные в дееспособности вследствие злоупотребления спиртными напитками и наркотическими веществами. Две последние категории граждан вправе совершать и иные сделки, но только при наличии согласия на это попечителя (а в отношении детей - родителей, усыновителей или попечителя).

Возможность заключения отдельных разновидностей договора купли-продажи физическими лицами зависит также от того, зарегистрировано ли данное физическое лицо в качестве индивидуального предпринимателя (например, в договоре поставки физическое лицо может участвовать только в том случае, если оно зарегистрировано как, индивидуальный предприниматель).

Юридические лица вправе, по общему правилу, совершать любые сделки купли-продажи, если это не запрещено их уставными документами (например, в уставных документах зафиксировано, что юридическое лицо не может покупать товары на бирже).

Юридические лица - собственники принадлежащего им имущества могут свободно заключать договоры купли-продажи, как в качестве продавца, так и покупателя. Что касается юридических лиц, владеющих своим имуществом на основе других вещных прав (хозяйственного ведения, оперативного управления), то их возможности продавать это имущество ограничены. Как следует из п. 2 ст. 295 ГК РФ, предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника. Еще более ограничены права продавца для субъектов права оперативного управления - казенных предприятий и учреждений. Так, казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества, однако казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (п.1 ст. 297 ГК РФ).

Что касается учреждений, то они не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ними имуществом и имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных им по смете. Однако имуществом, приобретенным учреждением за счет собственной деятельности, учреждение может распоряжаться самостоятельно, в том числе и продавать его (ст. 298 ГК РФ).

В отношении государства в целом (Российской Федерации), государственных и муниципальных образований следует отметить, что их участие в договорах купли-продажи также ограничено. В частности, указанные субъекты гражданских прав не могут участвовать в таких разновидностях договора, как розничная купля-продажа, поставка, контрактация, энергоснабжение.

Особым образом регламентируется совершение сделок купли-продажи в отношении имущества, находящегося в общей собственности. Если речь идет об общей долевой собственности, то при продаже доли действует правило преимущественной покупки. Это правило состоит в том, что участники общей долевой собственности при продаже доли имеют преимущественное право ее покупки по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

При совершении одним из супругов сделки купли-продажи имущества, являющегося общей совместной собственностью супругов, предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка по распоряжению имуществом одним из супругов может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение сделки (п.3 ст. 253 ГК РФ).

Продавец обязан передать проданную вещь (товар) в собственность покупателю и вправе требовать от него принятия товара и уплаты цены. Покупатель обязан принять товар и уплатить цену и вправе требовать от продавца передачи приобретенного товара. Поскольку данный договор является двустороне-обязывающим, правам каждой из сторон соответствуют обязанности другой стороны.

В общем, виде обязанности продавца достаточно подробно изложены в параграфе 1 "Общие положения о купле-продаже" главы 30 ГК РФ.

Закрепленный перечень обязанностей продавца по договору купли-продажи не может считаться исчерпывающим, потому что будут издаваться и другие законодательные акты, регламентирующие взаимоотношения сторон такого договорного обязательства, как купля-продажа товара.

Соответственно почти всем обязанностям продавца корреспондируют права покупателя требовать от продавца выполнения своих обязанностей, в том числе с исполнением своих договорных обязательств наиболее разумным и добросовестным образом (п.3 ст. 10 ГК РФ). И напротив, всем правам продавца по общему правилу противостоят определенные обязанности покупателя. Это положение соответствует принципу юридического равенства сторон (п.1 ст. 1 ГК РФ) и является неотъемлемым свойством гражданского правоотношения.

В наиболее обобщенном виде обязанности продавца согласно ГК РФ сводятся к следующим моментам. Он должен:

- передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю) (ст. 454 ГК РФ);

- согласовать с покупателем условия по наименованию и количеству товара (п.3 ст. 455 ГК РФ);

- передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п.1 ст. 456 ГК РФ);

- одновременно с передачей вещи (товара) передавать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные Законом, иными правовыми актами или договором (п.2 ст. 456 ГК РФ);

- передать покупателю товар в срок определенный договором купли-продажи (п. 1 ст. 457 ГК РФ);

- передать товар покупателю или указанному им лицу в строго определенный момент, если иное не предусмотрено самим договором купли-продажи, то есть в надлежащем месте (п.1 ст. 458 ГК РФ);

- своевременно осведомить (уведомить) покупателя о готовности товара к передаче (п.1 ст. 458 ГК РФ);

- передать товар идентифицированным для целей договора путем маркировки или иным образом (п.1 ст.458 ГК РФ);

- передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц (п.1 ст. 460 ГК РФ);

- нести ответственность перед покупателем в случае изъятия у него товара третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, с возмещением убытков, понесенных покупателем, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (п.1 ст. 461 ГК РФ);

- нести ответственность перед покупателем, если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара и (в этом случае) привлечь продавца к участию в деле (ч.1 ст. 462 ГК РФ);

- передать покупателю товар в ассортименте, согласованном сторонами (п.1 ст. 467 ГК РФ);

- передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи (п.1 ст. 469 ГК РФ);

- при отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (п.2 ст. 469 ГК РФ).

Представляется, что не имеет смысла перечислять все обязанности продавца, изложенные в общих положениях о договоре купли-продажи (п.1 гл. 30 ГК РФ). Достаточно будет перечислить статьи ГК РФ, в которых говорится о них:

- абз. 2 п. 2 ст. 469 ГК РФ "Качество товара";

- п.1 и 2 ст. 470 ГК РФ "Гарантия качества товара";

- п.2 ст. 472 ГК РФ "Срок годности товара";

- п. 2.3 ст. 474 ГК РФ "Проверка качества товара";

- ст. 476 ГК РФ "Недостатки товара, за которые отвечает продавец";

- ст. 478 ГК РФ "Комплектность товара";

- ст. 479 ГК РФ "Комплект товаров";

- ст. 481 ГК РФ "Тара и упаковка";

- п.1 ст. 483 ГК РФ "Извещение продавца о не надлежащем исполнении договора купли-продажи" Груздев В. Состав и существо договорных обязательств сторон.// Хозяйство и право, 1999, № 7. С. 89.

Составленный перечень обязанностей продавца по договору купли-продажи, не может считаться исчерпывающим, поскольку он постоянно будет корректироваться новыми законодательными актами, регламентирующими процесс взаимоотношения сторон такого договорного обязательства, как купля-продажа товаров.

Соответственно почти всем обязанностям продавца корреспондирует право покупателя требовать от продавца выполнения своих обязанностей, в том числе с исполнением своих договорных обязательств наиболее разумным и добросовестным образом (п.2 ст. 6 ГК РФ). И наоборот - всем правам продавца по общему правилу противостоят определенные обязанности покупателя. Это положение отвечает принципу юридического равенства сторон (п.1 ст. 1 ГК РФ) и является неотъемлемым свойством гражданского правоотношения Гражданское право часть I.: Учебник/ Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. - М., Издательство ТЕИС, 1996. С. 75.

.

Вступление России в рыночные отношения породило много проблем. В сфере договорных обязательств наиболее острым вопросом является несвоевременность платежей по возмездным договорам, поэтому четкое регулирование обязанностей покупателя принять и оплатить товар - особо важное условие в договоре купли-продажи.

В самом упрощенном виде по договору купли-продажи первой обязанностью покупателя является его обязанность принять переданный ему товар, за исключением случаев, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи (п.1 ст. 484 ГК РФ). Это означает, что покупатель не только обязан принять товар в установленные договором сроки и указанном в нем порядке, но и должен совершить необходимые действия, позволяющие продавцу передать ему товар: сообщить адрес отгрузки, подготовить место складирования товаров, предоставить транспортные средства, если установлена такая обязанность, и т.п.

Другая обязанность покупателя, которая во многих договорах купли-продажи фигурирует как первая, - обязанность оплатить товары непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено законодательством или договором и не вытекает из существа обязательства (п.1 ст. 486 ГК РФ). Причем в случае, если покупатель не исполняет своей обязанности по оплате товаров, продавец получает право требовать от него не только оплаты, но и взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами, а также компенсации своих убытков (ст. 395 ГК РФ).

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

В практике нередки случаи, когда по договору купли-продажи продавец обязан передать покупателю не только товары, которые покупателем не оплачены, но и другие товары. В такой ситуации продавец вправе приостановить передачу этих товаров до полной оплаты всех ранее переданных товаров, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором (п.5 ст. 486 ГК РФ).

Данная норма права - новелла в договорных обязательствах по купле-продаже, она как бы привилегия продавца. Последний, не отказываясь от исполнения договора, вправе до наступления полной оплаты уже переданных покупателю товаров приостановить исполнение договора. Однако во всех случаях о приостановлении передачи товаров продавец должен известить покупателя.

Основная обязанность покупателя - принятие товара включает ряд действий фактического и юридического характера. Так, если речь идет о товаре, ограниченном в обороте, покупатель должен получить необходимую лицензию на владение им.

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.

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.

**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

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.

Покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором. Если цена договором не предусмотрена и не может быть определена, то следует руководствоваться ч. 3 ст. 424 ГК РФ, предусматривающей в этих случаях оплату товара по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за оплаченный товар. Когда цена установлена по весу товара, она определяется по весу нетто, если иное не предусмотрено договором.

Если договором купли-продажи предусмотрено, что цена товара подлежит изменению в зависимости от показателей, обуславливающих цену товара (себестоимость, затраты и т.п.), но не определен способ пересмотра цены, цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара. При просрочке продавцом исполнения обязанности передать товар цена определяется исходя из соотношения этих показателей на момент заключения договора и на момент передачи товара, предусмотренный договором. А если он договором не предусмотрен, на момент определенный в соответствии со ст. 314 ГК РФ, которая предусматривает разумный срок исполнения обязательства.

Эти правила применяются, если иное не установлено ГК РФ, иными законами или договором и не вытекают из существующего обязательства.

Оплата товара должна производиться до или после передачи товара, а также в рассрочку, в кредит, если это будет предусмотрено. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца и (или) покупателя застраховать товар. Если обязанная сторона не страхует товар, то согласно ст. 490 ГК РФ другая сторона вправе застраховать товар и потребовать от обязанной стороны возмещения расходов на страхование либо отказаться от исполнения договора.

В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрено, что право собственности на переданный покупателю товар сохраняется за продавцом до оплаты товара или наступления иных обстоятельств, покупатель невправе до перехода к нему права собственности отчуждать товар или распоряжаться им иным образом, если иное не предусмотрено законом или договором, либо не вытекает из назначения и свойства товара. Если в предусмотренный договором срок, товар не будет оплачен или не наступят иные обстоятельства, при которых право собственности переходит к покупателю, продавец вправе потребовать от покупателя возврата товара, если иное не предусмотрено договором. Это важное условие перехода права собственности, регулируется ст. 491 ГК РФ, но оно не увязано со ст. 459 ГК РФ - риском случайной гибели или порчи товара. Если ст. 138 ранее действовавшего Гражданского кодекса РСФСР риск случайной гибели или случайной порчи отчуждаемых вещей переходил на приобретателя одновременно с возникновением у него права собственности, если иное не устанавливалось договором, то теперь риск случайной гибели или случайной порчи товара переходит на покупателя с момента, когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим свои обязательства по передаче товара покупателю, который в этом случае, не является собственником товара (ст. 491 ГК РФ), будет нести риск случайной гибели или порчи товара Андреевва Л. Существенные условия договора: споры, продиктованные теорией и практикой // Хозяйство и право, 2000, № 12 с. 95..

Покупатель обязан выплатить всю сумму, предусмотренную договором, непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Если в договоре купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, то покупатель обязан уплатить всю сумму полностью.

В договоре купли-продажи может быть предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар полностью или частично до передачи продавцом товара (предварительная оплата). Договором может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня получения этой суммы от покупателя Дашкова Л.П., Брызгалин А.В. Коммерческий договор: от заключения до исполнения. - М., Маркетинг, 1995. С. 181..

Действующее законодательство запрещает производить расчеты при исполнении договора в иностранной валюте, однако в конкретном договоре цена, может быть указана в иностранной валюте. При осуществлении непосредственных расчетов цена должна пересчитываться в рубли по соответствующему курсу.

Вместе с тем в "условиях" кризиса платежей широкое распространение получена предварительная оплата товара.

Вместо полной предварительной оплаты покупаемого товара возможна его частичная оплата (выплата аванса).

При наличии долговременных связей между продавцом и покупателем и достаточно высокой степени доверия между ними практикуется оплата проданного товара в кредит - покупателю представляется отсрочка платежа после передачи ему товара. Момент платежа в этом случае определяется в договоре, а если этот срок не определен, то должен быть произведен в разумный срок (ст. 314 ГК РФ).

Гражданский кодекс РФ прямо предусматривает три формы оплаты товаров:

- предварительную (ст. 487 ГК РФ);

- в кредит (ст. 488 ГК РФ);

- в рассрочку (ст. 489 ГК РФ).

При предварительной оплате товаров по договору, если покупатель не исполняет своей обязанности по перечислению денежных средств, продавец получает право отказаться от передачи товаров либо приостановить исполнение всех своих договорных обязательств.

В том, случае, когда продавец не исполняет обязательства по передаче предварительно оплаченных товаров покупателю, последний вправе потребовать от продавца не только передачи оплаченных товаров или возврата суммы предварительной оплаты, но и соответствующей уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами. Помимо всего, в договоре может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня ее получения от покупателя (п.4 ст. 487 ГК РФ).

В договоре купли-продажи может быть предусмотрено условие о продаже товара в кредит. В этом случае покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором. Если же срок продажи в кредит все же не предусмотрен договором, то покупатель должен произвести оплату в разумный срок после передачи ему товара продавцом (ст. 314 ГК РФ).

Продажа товара в кредит фактически представляет собой коммерческий кредит (ст. 823 ГК РФ), на который распространяются правила о займе. В силу п. 1 ст. 810 ГК РФ при отсутствии в договоре срока возврата займа он считается равным 30 дням со дня предъявления соответствующего требования. Поэтому представляется, что разумный срок оплаты товара, проданного в кредит, не может быть менее 30 дней.

**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.*

**Сторонами договора являются продавец и покупатель. В качестве продавца выступает собственник предприятия. Благодаря обязательной государственной регистрации права собственности, правомочия собственника подтверждаются свидетельством, выданным уполномоченным государственным органом. Заключая договор, покупатель имеет возможность установить принадлежность отчуждаемого имущества с помощью информации, содержащейся в справке, выдаваемой регистрирующим органом.**

**При продаже государственных и муниципальных унитарных предприятий в качестве продавца выступает специально уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления. При этом важно иметь ввиду, что продажа имущественного комплекса государственного или муниципального унитарного предприятия, влечет потерю последним базы правосубъектности и его ликвидацию либо преобразование.**

**На договор купли-продажи предприятия распространяются установленные законом правила совершения сделок с имуществом, находящимся в общей собственности и правила внутреннего принятия решения об отчуждении имущества в собственности юридических лиц частной формы собственности. Кроме того стороны договора купли-продажи должны обладать надлежащим объемом право- и дееспособности для совершения такого рода сделок.**

**Договор купли-продажи предприятия, как и других объектов недвижимости, должен предусматривать цену предприятия. Цена является существенным условием договора, что опять же непосредственно связано со сложностью и специфичностью предмета договора, его повышенной стоимостью и неоднородностью состава. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене (стоимости) предприятия договор считается незаключенным (ст.555 ГК). При этом правила п.3 ст.424 ГК об обычно взимаемой цене при сравнимых обстоятельствах не действует. Обычно цена предприятия включает и цену земельного участка, передаваемого вместе с этим предприятием и необходимого для его использования или права на него, если иное не установлено законом или договором.**

**Согласно п.1 ст.561ГК состав и стоимость предприятия определяются в договоре на основе полной инвентаризации, проводимой в соответствии с правилами такой инвентаризации.**

**ГК установил, что до подписания договора купли-продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами ряд документов, которые преследуют двоякую цель:**

**1) определить фактическое наличие материально-технических ресурсов на балансе предприятия и нематериальных активов, естественно на определенную дату, так как отчуждается предприятие «на ходу», что отнюдь не предполагает постоянной статичности его элементов;**

**2) установить степень сохранности материальных и нематериальных активов, в том числе путем определения их нормативного износа.**

**К таким документам относятся: акт инвентаризации, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а так же перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков требований. При этом акт инвентаризации должен отражать фактическое положение вещей и должен быть подтвержден заключением аудитора, которое в свою очередь должно соответствовать данным бухгалтерского баланса с отметкой налогового органа на отчетную дату.**

**При отсутствии подобной согласованности невозможна не только оценка финансовой деятельности предприятия, его доходности, рентабельности, но и заключение договора купли-продажи вообще, так как составление данных документов – есть императивное требование закона.**

**Однако в соответствии с принципом свободы договора, стороны могут определять его условия, руководствуясь собственным волеизъявлением (кроме случаев, когда такие условия четко определены законом). И потому ничто не мешает заключить договор купли-продажи предприятия в отступление от той цены, которая будет вытекать из вышеназванных документов. Например, можно приобрести предприятие себе в убыток, рассчитывая на кредитоспособность должников предприятия.**

**Однако, как правило, цена определяется по соглашению сторон на основании проведения вышеназванных мероприятий и в соответствии с их итогами.**

**Срок договора купли-продажи предприятия не является его существенным условием, законодательством специально срок не нормируется и устанавливается соглашением сторон.**

**Однако, как будет показано ниже, продажа предприятия осуществляется в три этапа:**

**1) Заключение договора купли-продажи и его государственная регистрация.   
2)Передача предприятия по передаточному акту.   
3) Государственная регистрация права собственности покупателя на приобретенное предприятие.**

**Из-за сложности передачи достаточно обширного имущественного комплекса заключение договора и полная передача предприятия зачастую разорваны во времени. И потому во избежание проволочек в оформлении соответствующей документации в договоре целесообразно предусмотреть срок, к которому предприятие будет передано покупателю, исходя из реальных возможностей продавца за установленное время подготовить предприятие к передаче и передать его. Необходимо предусмотреть и срок, к которому право собственности покупателя на приобретенное предприятие будет зарегистрировано.**

**Форма и государственная регистрация договора. Договор купли-продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с обязательным приложением к нему следующих документов: акт инвентаризации предприятия, бухгалтерский баланс, заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов, включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (ст. 560 ГК).**

**Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. Помимо указанных требований к форме, характерной особенностью договора купли-продажи предприятия является обязательная государственная регистрация самого договора, который приобретает силу и считается заключенным с момента такой регистрации (п.3 ст.560).**

**Сама продажа предприятия, как уже подчеркивалось выше, осуществляется в три этапа.**

**Таким образом, закон требует, чтобы стороны при продаже предприятия дважды осуществляли государственную регистрацию: государственную регистрацию договора купли-продажи предприятия и государственную регистрацию перехода права собственности на предприятие.   
Повышенное внимание к самому договору купли-продажи по видимому объясняется особой ценностью предприятия как имущественного комплекса, сложностью его состава и важностью производственно-хозяйственного назначения, а также тем, что существенным образом затрагиваются права и интересы третьих лиц при заключении такого рода сделок.**

**Государственная регистрация договора купли-продажи предприятия, с момента осуществления которой договор считается заключенным, является первоначальным этапом контроля со стороны государства за оборотом промышленной недвижимости и создает предпосылки правомерного поведения субъектов гражданского оборота в ходе отчуждения предприятия.**

**Вступление договора в силу предполагает осуществление сторонами действий направленных на его исполнение, в том числе исполнение обязанности по передаче предприятия. В завершающей стадии исполнения договора, по общему правилу п.2 ст. 564 ГК, непосредственно после передачи предприятия, осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на предприятие, и именно с этого момента покупатель получает «титул» собственника.**

**В целом с помощью государственной регистрации перехода права собственности на предприятие обеспечивается стабильность, законность и гласность прав на недвижимость.**

**Законодатель предусмотрел единый порядок государственной регистрации договора купли-продажи предприятия и права собственности на приобретенное предприятие. Ст. 22 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97г. гласит: «государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом производится в учреждении юстиции по регистрации прав в месте регистрации предприятия как юридического лица. Зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта».**

**Таким образом, закон требует соблюдения надлежащей формы договора купли-продажи предприятия и порядка его государственной регистрации, что предполагает соблюдение ряда императивно установленных требований, среди которых составление единого письменного документа, с приложением к нему документов, указанных в п.2 ст. 561 ГК и государственная регистрация самого договора в установленном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке, что обусловлено спецификой предмета договора и повышенным вниманием государства к такого рода сделкам.**

**3. Содержание договора купли-продажи предприятия   
Обязанности продавца.**

**В самом общем виде обязанности продавца в любом договоре купли-продажи заключаются в перенесении на покупателя права собственности и передачи ему товара в определенном договором количестве, качестве, комплекте, свободным от прав третьих лиц.   
Основной обязанностью продавца в договоре купли-продажи предприятия является передача предприятия, путем составления и подписания передаточного акта. Передаточный акт является документом, отражающим строго формализованный порядок отчуждения предприятия.**

**Такой порядок продиктован, прежде всего, сложностью имущественного комплекса, подлежащего передаче, а составление передаточного акта имеет две задачи:**

**1) установить во времени факт передачи предприятия;**

**2) установить состав предприятия.**

**Первая задача достигается с момента подписания передаточного акта обеими сторонами, с этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия. Последнее в свою очередь связано с тем, что вместе с риском покупатель получает право использовать входящее в состав предприятия имущество в своей предпринимательской деятельности (ст. 563 ГК).**

**Использование предприятия в промежутке между заключением договора и передачей предприятия по акту и до перевода права собственности на покупателя логично сопутствует фактам перехода рисков гибели и повреждения имущества на него. Кроме того, использование предприятия может быть просто необходимо для поддержания предмета договора в исправном состоянии, либо для избежания крупных убытков, которые наступят при остановке производства.**

**Вторая упомянутая задача (установление состава предприятия) достигается благодаря содержанию передаточного акта. Передаточный акт, согласно ст.563, должен содержать данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках передаваемого имущества, обязанности, по передаче которого не исполнены продавцом ввиду его утраты.   
Обязанность по передаче предприятия покупателю осуществляется в два этапа:**

1. **Подготовка предприятия к передаче означает не только составление акта, но и согласование его с покупателем, что следует из формулировки п.1 ст.563, где в содержание передаточного акта включены данные о выявленных недостатках имущества и перечне имущества, не подлежащего передаче ввиду его утраты, наличие которых было бы целесообразно довести до сведения покупателя до подписания акта.**
2. **Передача предприятия и подписание передаточного акта. Именно такая последовательность (передача, а потом подписание) отвечает логике осуществления этой обязанности продавцом. Предприятие – сложный имущественный комплекс, состоящий из множества элементов, передача которых единовременно практически нереальна, однако к моменту подписания акта предприятие, если уже не будет передано, то покупателю должна быть обеспечена фактическая возможность беспрепятственно принять предприятие. Было бы странно предположить ситуацию, при которой покупатель подписал бы передаточный акт, со всеми вытекающими отсюда последствиями, не получив предприятия «в натуре» или реального права беспрепятственно принять его.**

**Однако выполнение обязанности по передаче предприятия еще не означает, что продавец выполнил свое обязательство по договору. Помня вышеозначенную очередность действий по продаже предприятия (1.подписание и регистрация договора, 2.передача предприятия, 3. регистрация права собственности на приобретенное предприятие), можно заключить, что покупатель будет считаться исполнившим свое обязательство по договору с момента перехода к покупателю права собственности на предприятие и государственной регистрации такого перехода.**

**3) Согласно ст. 564 ГК право собственности на предприятие переходит к покупателю с момента государственной регистрации такого права. Право собственности на предприятие переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю, если иное не установлено договором.**

**Особенностью договора купли-продажи предприятия является четкое разграничение момента перехода на покупателя права собственности, который связывается с государственной регистрацией этого права и момента перехода рисков случайной гибели и повреждения имущества, который приурочивается к передаче предприятия (подписание передаточного акта).**

**Это связано с тем, что покупатель, даже не обладая правом собственности, может распоряжаться предприятием в той мере, в какой это необходимо для целей, ради которых оно приобретено (что частично подтверждается формулировкой п.3 ст564 ГК). Это право покупателя схоже с правом собственности, но является вторичным вещным правом.**

**Таким образом, такому «промежуточному собственнику» в действительности необходимы лишь права использования и распоряжения имуществом предприятия в целях, в которых оно приобреталось и для предотвращения порчи и гибели имущества, что, в свою очередь, продиктовано производственной необходимостью. Иные же правомочия перейдут к покупателю с момента государственной регистрации права собственности на предприятие.**

**Обязанность передать предприятие свободным от прав третьих лиц.   
Эта общая для договора купли-продажи обязанность продавца преломляется в договоре купли-продажи предприятия с учетом специфики его предмета, в состав которого входят пассивные обязательства продавца перед третьими лицами, то есть долги. В этом случае продавец обязан предупредить покупателя обо всех правах третьих лиц на предприятие и перевести на последнего соответствующие долги надлежащим образом.**

**И перевод долга, и извещение покупателя о долгах осуществляется в ходе подписания передаточного акта, необходимым содержанием которого является перечень всех долгов. Очевидно, что долги не указанные ни в передаточном акте, ни в договоре, ни в приложениях к нему не могут считаться переданными покупателю. Никакие долги и обязательства продавца не могут быть переданы покупателю без его согласия, то есть если они не будут указаны в договоре, в приложениях к нему или в передаточном акте, подписанном новым должником. Поэтому гипотеза п. 3 ст.655 ГК о том, что покупатель мог и не знать о перешедших на него обязательствах вряд ли имеет смысл и вступает в противоречие со ст. 563 ГК.   
Сама процедура перевода долга имеет особенности и требует обязательного уведомления и получения согласия кредиторов.**

**Обязанность продавца передать имущество в надлежащем количестве (комплекте) и надлежащего качества.**

**Данная обязанность также является общей для всех договоров купли-продажи, но из-за неоднородности и сложности предмета договора купли-продажи предприятия имеет свои особенности и отдельное правовое регулирование. Как упоминалось выше количество и качество имущества, подлежащего передаче, определяется на основе полной инвентаризации и закрепляется документами, прилагаемыми к договору купли-продажи предприятия. Эти же показатели в отношении фактически передаваемого имущества фиксируются в передаточном акте.**

**ГК предусматривает и особенности ответственности стороны за нарушение этой обязанности. Согласно ст.565 ГК последствия нарушения условия о количестве и качестве определяются аналогично общим положениям о договоре купли-продажи, если иное не вытекает из договора или не предусмотрено пп.2-4 ст. 565 ГК.**

**Приоритет, отданный здесь специальным нормам, еще раз подчеркивает специфику предмета договора, которая диктует и некоторые особенности ответственности за его несоблюдение.**

**Пункт 2 ст. 565 ГК гласит: «В случаях, 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 соответствующих случаях иных требований не предусмотрено договором».**

**Очевидно, что в данном случае произошло сужение правомочий покупателя в случае получения товара ненадлежащего качества по сравнению с общими нормами о договоре купли-продажи. Но это обстоятельство объясняется тем, что покупатель, согласовавший и подписавший передаточный акт, был оповещен об этих недостатках, и его правомочия в связи с этим ограничиваются требованием о соразмерном уменьшении покупной цены.**

**Если же указанные недостатки были выявлены покупателем после передачи предприятия и ранее не были ему известны, то он пользуется всеми средствами защиты по общим правилам о купле-продаже, что отчасти подтверждается п.4 ст. 565 ГК, где говориться, что продавец, получивший уведомление покупателя о недостатках переданного имущества по количеству или качеству, может без промедления заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить недостающее имущество.   
В п.4 ст. 565 ГК говориться об устранимых недостатках переданного имущества. В той же ситуации, когда покупателю передано в составе предприятия имущество, не пригодное для целей, названных в договоре, за которые отвечает продавец и эти недостатки не устранены в порядке и сроки, установленные законом или их устранение невозможно, покупатель вправе в судебном порядке требовать расторжения договора продажи предприятия и возвращения того, что исполнено сторонами по договору (п.5 ст. 565).**

**Говоря о последствиях несоблюдения условий договора купли-продажи предприятия, необходимо упомянуть, что правила ГК о последствиях недействительности сделок и об изменении или расторжении договора купли-продажи предприятия, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной или обеих сторон, применяются к договору купли-продажи предприятия, если они существенно не нарушают права и интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам (ст. 566 ГК).**

**Появление такого рода ограничений в применении последствий недействительности сделок к договору купли-продажи предприятия, по видимому, связано с тем, что предприятие является промышленным объектом с множеством экономических связей, причем, весьма масштабных. И вследствие правовых споров между сторонами договора может быть причинен ощутимый ущерб иным субъектам права и возникнуть дисбаланс в соответствующей сфере хозяйствования. В связи с введением оценочного понятия «существенное нарушение прав» предполагается, что определит существенно или нет конкретное нарушение суд своим мотивированным решением.**

**Обязанности покупателя**

**Обязанности покупателя по договору купли-продажи предприятия специально ГК не регламентируются, что предполагает отсылку к общим нормам ГК о купле - продаже. В самом общем виде существует две основные обязанности покупателя: принять и оплатить товар.   
Обязанность покупателя принять предприятие выражается в действиях покупателя по непосредственному принятию и в действиях, способствующих принятию. Покупатель до подписания передаточного акта обязан подготовить все условия для принятия имущества, обязательств и прав, и иных элементов состава предприятия, а затем подписать передаточный акт.**

**Согласно ст. 484 ГК, если покупатель в нарушение закона или договора купли-продажи не принимает товар или отказывается его принять, продавец вправе требовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора.**

**В связи с тем, что продавец считается исполнившим свое обязательство по договору только с момента государственной регистрации права собственности покупателя на предприятие, покупатель не в праве необоснованно уклоняться от такой регистрации.**

**В противном случае вопрос через суд, аналогично нормам о купле-продаже недвижимости (п.3 ст.551 ГК). Суд по требованию стороны выносит решение о государственной регистрации перехода права собственности, а сторона, необоснованно уклонявшаяся от регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой государственной регистрации.**

**Покупатель обязан оплатить предприятие в порядке и сроки, установленные договором, в соответствии с общими нормами о купле-продаже. В связи с длительностью перехода права собственности на предприятие от продавца к покупателю, зачастую между ними возникают споры о цене предприятия, так как изменилась его первоначальная балансовая стоимость.**

**Продавцы требуют увеличения цены и изменения договора, но такие иски, как правило, отклоняются судом, так как в п.2 ст.424 ГК установлено, что изменение цены после заключения договора допускается только в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом или в установленном законом порядке.**

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.

**Общие требования к документам, представляемым на государственную регистрацию**

Заявление о государственной регистрации составляется в единственном экземпляре – подлиннике и подписывается заявителем.

Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав ([Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 722](https://rosreestr.ru/upload/Doc/doc_722_29.11.13.docx)).

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено данным законом и принятыми нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - посредством почтового отправления).

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

* подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;
* сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;
* подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, не допускается, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо;
* доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;
* к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), выписка из единого государственного реестра юридических лиц (представляется по инициативе заявителя) и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

Заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Необходимые для государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Все остальные документы представляются на государственную регистрацию в подлинниках и копиях.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание, не подлежат приёму на государственную регистрацию.

Все документы, составленные на нескольких листах, обязательно должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью организации, выдавшей документ.

Помимо документов, указанных выше, на государственную регистрацию представляются следующие документы.

Перечень документов, представляемых на государственную регистрацию права собственности, права хозяйственного ведения на предприятие как имущественный комплекс

1. Решение уполномоченного органа о создании предприятия как имущественного комплекса как объекта недвижимого имущества с указанием его состава.
2. Акт инвентаризации, содержащий информацию о составе предприятия как имущественного комплекса.
3. Бухгалтерский баланс, достоверность сведений которого подтверждается заключением независимого аудитора.
4. Заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса.
5. Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами (в случае включения в состав предприятия как имущественного комплекса кредиторской и (или) дебиторской задолженности).
6. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших акты инвентаризации и бухгалтерский баланс.   
   Информация о составе предприятия как имущественного комплекса, содержащаяся во всех представленных документах, должна быть идентичной.   
   В рамках процедуры банкротства:
7. Документы, подтверждающие полномочия арбитражного управляющего (решение Арбитражного суда о признании предприятия несостоятельным (банкротом), решение Арбитражного суда о назначении конкурсного управляющего)

Перечень документов, представляемых на государственную регистрацию перехода права собственности на предприятие как имущественный комплекс на основании договора купли-продажи

1. Договор купли-продажи предприятия.
2. Обязательными приложениями к договору являются:

* акт инвентаризации предприятия;
* бухгалтерский баланс;
* заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса;
* перечень долгов (обязательств) продавца, включаемых в состав предприятия с указанием кредиторов, характера, размеров и сроков их требования.

1. Передаточный акт, отвечающий требованиям действующего законодательства (статья 563 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Документы, свидетельствующие об одобрении сделки в случаях, предусмотренных федеральными законами Российской Федерации (например, главами X, XI Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и статьями 45, 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», либо документы, свидетельствующие, что сделка не является крупной).
3. Согласие супруга (супруги) на совершение сделки, если стороной сделки является индивидуальный предприниматель без образования юридического лица (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

* право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Законом о регистрации;
* с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
* документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
* акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;
* лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
* лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
* правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
* правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;
* не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;
* имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
* осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 настоящей статьи, пунктом 5 статьи 25.2, пунктом 2 статьи 25.3 Закона о регистрации;
* ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.
* в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, установленных в пункте 1 статьи 19 Закона о регистрации.

Не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю направляется по указанному в заявлении о государственной регистрации прав или в требовании судебного пристава - исполнителя адресу сообщение о причинах отказа с обязательной ссылкой на положения статьи 20 Закона о регистрации, послужившие основанием для принятия такого решения, в срок не более чем пять дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления. Если одновременно с сообщением об отказе в государственной регистрации прав заявителю должны быть направлены подлежащие в соответствии с Законом о регистрации выдаче после проведения государственной регистрации прав экземпляры – подлинники представленных заявителем документов, указанные документы также направляются заявителю. Сообщение об отказе в государственной регистрации прав и указанные документы по желанию заявителя могут быть выданы ему лично.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

До внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права. В случае, если государственная регистрация прав проводится судебным приставом-исполнителем на основании судебного акта, она может быть прекращена только на основании судебного акта. В случае, если государственная регистрация прав проводится по требованию судебного пристава-исполнителя, она может быть прекращена только по требованию судебного

пристава-исполнителя.

При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Если отказ в государственной регистрации прав признан судом необоснованным (не соответствующим основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственную регистрацию прав, она осуществляется без заявления о государственной регистрации прав на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу и поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и документов, ранее помещенных в дело правоустанавливающих документов. В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор обязан уведомить заявителя по указанному в заявлении о государственной регистрации прав адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления государственной регистрации прав.

2.3 Признание договора купли-продажи предприятия недействительным.

Купля-продажа недвижимости сегодня – довольно популярная сделка. Люди продают и покупают дома, земельные участки, квартиры, офисные и производственные здания. При этом документы для проведения сделки должны быть оформлены грамотно, что на практике далеко не всегда удается сделать.

А потому у заинтересованных лиц появляется возможность признать договор недействительным, и тогда сторонам придется вернуться к первоначальному раскладу. Недвижимость вернуть проще, а вот за деньги еще и придется побороться.

Именно поэтому настоящая статья будет очень полезна всем продавцам и покупателям недвижимости. Однако информация, изложенная в статье, – теория, а практика способна преподнести массу сюрпризов. Поэтому если вы задумали заключить договор купли-продажи своего жилья или намереваетесь оспорить уже заключенный договор, то обратиться к специалистам совсем нелишне. Они помогут вам избежать многих сложностей и неприятностей.

Договор купли-продажи недвижимости представляет собой двустороннюю сделку. В ней участвуют две стороны: продавец и покупатель. А сам договор должен содержать в себе все ключевые условия сделки. Стороны могут прописывать самые разные условия. Но некоторые из них в договоре должны быть обязательно отмечены. К ним относятся предмет договора и его цена.

Если эти вопросы не урегулированы – то такой договор изначально не действителен, то есть считается незаключенным. Когда вопрос идет об отчуждении недвижимости, то такие сделки подлежат обязательной государственной регистрации. Если такая процедура не соблюдена – договор также считается недействительным. В этих случаях обращение в суд не требуется.

Однако на практике чаще всего сталкиваются с договорами, которые недействительными может признать только суд путем вынесения соответствующего решения.

### Признать договор недействительным суд может по следующим основаниям:

* если один из участников не вправе совершить сделку (по причине малолетства, несовершеннолетия, утраты дееспособности, отсутствия прав на имущество, которым распоряжается);
* под угрозой применения к одному из участников насилия либо в результате его обмана, а также в психическом состоянии, которое не позволяет ему адекватно оценивать последствия совершенной сделки;
* в случае наличия в договоре грубых ошибок, противоречий и несоответствия нормам закона.

*Процедура признания договора купли-продажи недействительным*

Перечисленные нами основания признания договора купли-продажи недействительным найти часто сложно, еще сложнее их доказать. А это обязательное условие. И доказывать это необходимо только в суде, так как это единственный орган, обладающий правом признания договоров недействительными.

Рассмотрение вопроса в суде – процедура долгая, а истцу необходимо торопиться. Так как ответчик в это время уже может предпринимать действия, направленные на сокрытие или изменение качественных характеристик имущества. Да и в суде ответчик наверняка найдет, что возразить. Именно здесь и проявляется роль качественной юридической помощи. Ведь от того, насколько грамотно выбрана линия наступления и насколько быстро оно проведено, будет зависеть исход процесса.

Также истцу неизбежно придется столкнуться с рядом сложностей. Самая главное из них – быть убедительным и активным, требовать назначения экспертиз, вызова свидетелей, приобщения к делу тех или иных материалов. Справиться с этим под силу только при помощи профессионалов.

Последствия признания сделки купли-продажи недействительной

Начиная любое дело, стоит задуматься и о возможных последствиях. Наиболее распространенные последствия признания договора недействительным – это возвращение сторон в первоначальное положение. Одной стороне при этом возвращается имущество, другой – деньги. Однако так происходит только при условии, что стороны добросовестно заблуждались, или не знали о том, что заключенная между ними сделка противоречит закону.

Если же сделка будет явно незаконной, а противоправный умысел одной из сторон –очевидным, то речь будет идти о конфискации имущества у такого субъекта. В этой ситуации в дело неизбежно вмешаются и представители правоохранительных органов, а процесс из гражданского дела может плавно перетечь в уголовное.

Поэтому во избежание подобных неприятностей лучше своевременно обратиться за помощью к специалисту.

**Согласно ст. 166 ГК РФ недействительные сделки подразделяются на сделки, признанные таковыми судом по предусмотренным Кодексом основаниям (оспоримые сделки), и сделки, для признания недействительными которых решения суда не требуется (ничтожные сделки).**

**В зависимости от этого установлены и различные сроки исковой давности: по искам о применении последствий недействительности ничтожной сделки - 3 года с того дня, когда началось ее исполнение; по искам о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности - 1 год со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо с того дня, когда истец узнал или должен быть узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (ст. 181 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 21 июля 2005 г. N 109-ФЗ)).  
В то же время, договор продажи не может быть признан недействительным по тому основанию, что не произведена оплата товара либо не передан товар, являющийся предметом договора. В подобной ситуации имеет место нарушение договорных обязательств, что позволяет пострадавшей стороне требовать взыскания неполученной суммы с соответствующими штрафными санкциями, либо передачи товара, либо изменения и расторжения договора в случаях и порядке, предусмотренных ст. 450 - 452 ГК РФ.**

**При разграничении ничтожных и оспоримых сделок, следует исходить из правового основания, по которому заявлено требование о недействительности сделки. Основания недействительности сделок исчерпывающе перечислены в ст. 168 - 179 ГК РФ и детализированы в других нормах, в частности в ст. 162, 165, 186, 253, 339, 550, 560, 574, 651, 658, 820, 836, 1131 ГК РФ, в некоторых федеральных законах. В ст. 168 ГК РФ закреплен общий состав недействительности сделок, а в ст. 169 - 179 ГК РФ - специальные составы.**

**Оспоримые сделки - это те сделки, недействительность которых связана с превышением имеющихся полномочий на совершение сделки либо с пороком воли лица, совершившего сделку (выход юридического лица за пределы своей правоспособности либо лица или органа юридического лица - за пределы установленных ограничений, совершение сделки несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, ограниченно дееспособным гражданином, гражданином, неспособным в момент совершения сделки понимать значение своих действий или руководить ими либо действовавшим под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, а также под влиянием злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой или стечения тяжелых обстоятельств).**

**Во всех этих случаях требуется доказать наличие или отсутствие обстоятельств, с которыми закон связывает возможность признания сделки недействительной, исходя из избранного истцом основания.  
Отличительной чертой оспоримых сделок исходя из смысла п. 2 ст. 166 ГК является также то, что в нормах ГК, устанавливающих основания недействительности таких сделок, всегда содержится указание на конкретного субъекта, по иску которого сделка может быть признана судом недействительной. Требование же о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Такие последствия могут быть применены судом и по своей инициативе при отсутствии соответствующего требования.  
Ничтожными являются сделки, совершенные с пороком субъектного состава либо из формы или содержания которых с очевидностью вытекает их недействительность. Это сделки, совершенные лицом, не обладающим правом совершать сделки (недееспособным, несовершеннолетним в возрасте до 14 лет), либо с несоблюдением требуемой законом формы, а также сделки, содержание которых порочно или не соответствует закону (мнимые и притворные, не соответствующие требованиям закона и иных правовых актов, совершенные с целью, противной основам правопорядка и нравственности).**

**Заинтересованное лицо не лишено возможности требовать в судебном порядке подтверждения недействительности ничтожной сделки (п. 32 Постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").  
Необходимость обращения в суд возникает в тех случаях, когда незаконность содержания сделки не может быть выявлена без установления прав и обязанностей ее участников. Так, если право собственности на отчуждаемое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав за одним лицом, а отчуждателем по сделке является другое лицо, то из самого этого факта ясно, что содержание сделки противоречит положениям ст. 209 ГК, в силу которой права владения, пользования и распоряжения имуществом принадлежат его собственнику. Однако в тех случаях, когда право собственности на объект недвижимости не зарегистрировано либо государственная регистрация оспаривается другим лицом, считающим себя собственником этой недвижимости или его части (созастройщик, супруг, наследник, фактически вступивший во владение наследственным имуществом, лицо, по мнению которого оно незаконно не включено в договор приватизации квартиры, и т.п.), то недействительность сделки не очевидна. В этих случаях возникает сложное правоотношение, в состав которого наряду с правоотношением, связанным с совершением сделки, входит правоотношение, связанное с приобретением права собственности. Поэтому прежде чем прийти к выводу о ничтожности сделки по основанию, предусмотренному ст. 168 ГК РФ, необходимо в судебном порядке установить обстоятельства, свидетельствующие о наличии у истца права собственности на предмет оспариваемой сделки.  
Следует учитывать, что сделка, не соответствующая закону или иным правовым актам, является ничтожной, только в случае если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения (ст. 168 ГК РФ).**

**В частности, п. 3 ст. 35 СК РФ предоставляет супругу право требовать в судебном порядке признания недействительной сделки, совершенной другим супругом с нарушением установленных этим пунктом правил. Из этого следует, что сделка, не соответствующая требованиям указанной нормы закона, является оспоримой, а не ничтожной и может быть признана недействительной лишь по основаниям, установленным ГК РФ. При рассмотрении исков об оспаривании таких сделок следует учитывать, что ст. 35 СК РФ регулирует отношения супругов по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом и не распространяется на третьих лиц, вступивших в договорные отношения с одним из супругов. В соответствии с положениями п. 3 ст. 253 ГК РФ, подлежащими применению по подобному иску, требование о признании недействительной сделки, совершенной супругом при отсутствии у него необходимых полномочий, может быть удовлетворено только в том случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных обстоятельствах.**

**Переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, данное право возникает у приобретателя по договору с момента такой регистрации (ст. 131, 223 ГК РФ).  
Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе (п. 2 ст. 130 ГК РФ). На практике иногда ошибочно считают, что к таким случаям относится государственная регистрация автотранспортных средств. Между тем Федеральным законом от 10 декабря 1995 г. N 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения"  регистрация автотранспортных средств установлена для их допуска к участию в дорожном движении, а не в целях регистрации прав владельцев на них и является административным актом, носящим характер разрешения на безопасную техническую эксплуатацию транспортного средства, и с возникновением права собственности и регистрацией последнего не связана.**

**Несоблюдение требования о государственной регистрации влечет недействительность сделки лишь тогда, когда это предусмотрено законом. Сделки, которые признаются законом недействительными вследствие несоблюдения указанного требования, считаются ничтожными. Например, таковым является договор об ипотеке, если он не был зарегистрирован в установленном порядке (п. 1 ст. 165, п. 2 - 4 ст. 339 ГК РФ, п. 1 ст. 10 Федерального закона "Об ипотеке (залоге) недвижимости").  
Если договор об отчуждении недвижимого имущества был заключен в требуемой форме и исполнен, а переход права собственности не был зарегистрирован, то договор становится обязательным для сторон. Ни одна из сторон по данному договору не вправе распоряжаться указанным в нем имуществом. Данное имущество является предметом исполненного обязательства, возникшего из надлежащего договора, приобретатель является законным владельцем имущества, хотя право собственности до момента государственной регистрации сохраняется за лицом, которое произвело его отчуждение. В случае заключения этим лицом нового договора об отчуждении того же имущества оно несет ответственность за неисполнение ранее взятых не себя обязательств.**

**Однако это не означает, что вновь заключенный договор с третьим лицом может быть признан недействительным по тому основанию, что имеется прежний договор, не прошедший государственной регистрации. Вывод об отсутствии оснований для признания недействительным последующего договора, прошедшего государственную регистрацию, вытекает из анализа п. 2 ст. 551 ГК РФ, согласно которому исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Данная норма не регулирует права сторон по договору в отношении недвижимого имущества, являющегося предметом этого договора, не указывает на возникновение у покупателя каких-либо прав на это имущество, а также не изменяет действие норм закона, определяющих момент заключения договора и момент перехода права собственности на недвижимое имущество.  
Она охраняет исключительно права третьих лиц, указывая на то, что фактическое исполнение договора не изменяет отношений сторон с третьими лицами. Кредиторы продавца по договору, не прошедшему государственной регистрации, сохраняют право требовать обращения взыскания на имущество, уже переданное покупателю. Это как раз и подтверждает факт сохранения у продавца всех прав на имущество, в том числе включая право собственности, и отсутствие каких-либо прав у покупателя.**

**Продавец сохраняет право распоряжения принадлежащим ему имуществом, в том числе право продать его другому лицу. В последнем случае договор продажи, если он оформлен и зарегистрирован, не может считаться заключенным с нарушением требований закона только по тому основанию, что ранее был заключен другой договор, не прошедший регистрации.**

**Будет иметь место лишь нарушение обязательств по ранее заключенному, но незарегистрированному договору со всеми вытекающими из этого последствиями. В частности, должна быть возвращена покупная цена, когда она была уплачена, взысканы штрафные санкции, если договором была предусмотрена ответственность за подобное нарушение обязательства.**

**При уклонении одной из сторон от государственной регистрации совершенной сделки другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о вынесении решения о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда, а виновная сторона должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки (п. 3, 4 ст. 165 ГК РФ).**

**В судебном порядке может быть обжалован и отказ регистрирующего органа произвести регистрацию сделки и перехода права собственности. Такой отказ допускается, если не соблюдены установленные законом требования для совершения и регистрации сделок.  
В соответствии с п. "о" ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство находится в ведении Российской Федерации, поэтому отказ в оформлении либо регистрации сделки по мотиву несоблюдения требований, ограничивающих установленные федеральным законом права гражданина, не может быть признан правомерным.  
Отказ регистрирующего органа в государственной регистрации сделки и перехода права собственности на недвижимое имущество является правомерным, если к моменту регистрации один из участников сделки умер. В данном случае имеет место спор о праве, который может быть разрешен судом в порядке искового производства по иску заинтересованного лица.  
Совокупность прав и обязанностей умершего гражданина переходит к его наследникам, в том числе обязанность по государственной регистрации сделки. Однако последнее не бесспорно при продаже жилых помещений. С учетом положения п. 2 ст. 558 ГК РФ, в силу которого договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры считается заключенным с момента государственной регистрации, в юридической литературе высказывается мнение о том, что вследствие отсутствия заключенного договора продажи недвижимости к наследникам не переходит обязанность по его регистрации.**

**Приведенное мнение не учитывает то обстоятельство, что у умершего возникла обязанность произвести государственную регистрацию сделки, а у другой стороны договора - предусмотренное п. 3 ст. 165 ГК РФ право требовать в судебном порядке государственной регистрации сделки, в том числе от наследников, к которым перешли не только права, но и все обязанности умершего.**

**Право собственности покупателя на приобретенное недвижимое имущество подтверждается договором и государственной регистрацией права. Поэтому он не должен представлять доказательства в подтверждение условий покупки, наличия у него необходимой суммы для уплаты покупной цены и ее размера, как иногда ошибочно считают на практике. Напротив, члены семьи, оспаривающие зарегистрированное право собственности, должны доказать наличие договоренности о совместной покупке, а также размер своих средств, вложенных в приобретение имущества.  
Сам по себе факт совместной покупки не предполагает обязательного равенства долей участников общей собственности. Вопрос о том, какая доля в праве собственности на приобретенное имущество принадлежит каждой из сторон, решается судом на основании представленных с соблюдением правил допустимости доказательств, подтверждающих характер договоренности, степень участия и размер вложенных средств, других конкретных обстоятельств.**

**Судам общей юрисдикции подведомственны споры между производственными и потребительскими кооперативами, которые не являются хозяйственными товариществами или обществами, и членами этих кооперативов (п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20 января 2003 г. N 2 "О некоторых вопросах, возникших в связи с принятием и введением в действие Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации").**

**При рассмотрении в судебном порядке споров о недействительности сделок, совершенных производственными или потребительскими кооперативами, не всегда правильно понимаются права членов этих кооперативов на имущество кооператива.**

**Имущество производственных и потребительских кооперативов, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное в процессе его деятельности, принадлежит кооперативам на праве собственности. Члены производственных и потребительских кооперативов имеют лишь обязательственные права в отношении такого юридического лица, а вещными правами на его имущество не обладают (п. 2 ст. 48, п. 3 ст. 213 ГК РФ).**

**Приведенные положения Кодекса имеют принципиальное значение при разрешении споров, связанных с распоряжением имуществом таких юридических лиц. Иные правила, закрепленные в учредительных документах, судом не могут применяться.**

Договора купли-продажи недвижимости при наличии законных оснований могут быть признаны недействительными или ничтожными. Признать договоры недействительными можно только в судебном порядке.

Для этого необходимо подать исковое заявление в Арбитражный суд. Форма и содержание иска определяется статьей 125 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Копии составленного заявления направляются участникам дела.

Если все требования, касающиеся формы и содержания искового заявления, были соблюдены, то суд в течение пяти дней должен принять исковое заявление к производству и вынести определение, в соответствии с которым возбуждается производство по делу.

###### Когда договор купли-продажи недвижимости может быть признан судом недействительным?

1. Договор, который противоречит основам нравственности и правопорядка. Подобные сделки с недвижимостью признаются ничтожными. Последствия данных сделок носят характер конфискации.

2. Мнимые или притворныесделки с недвижимым имуществом. Притворная сделка с недвижимостью прикрывает иную волю участников. Мнимой признается такая сделка, которая не направлена на результат - соответствующие правовые последствия.

3. Сделки с недвижимостью, совершенные гражданами, признанными недееспособными. Недееспособность граждан устанавливается только судом. Также недействительной сделкой суд может признать, если ее совершил гражданин, ограниченный в своей дееспособности.

4. Договор купли-продажи недвижимого имущества, совершенный дееспособным гражданином, который на момент совершения данной сделки находился в состоянии, при котором не мог осознавать значения своих действий. В этом случае суд может признатьсделку с земельным участком недействительной, исходя из искового заявления, поступившего от данного гражданина.

5. Договора с недвижимостью, заключенные несовершеннолетними (6 -14 лет). В данном возрасте несовершеннолетние могут совершать только мелкие бытовые сделки, направленные на извлечение выгоды для самого несовершеннолетнего.

6. Сделки,заключенные несовершеннолетними (14 -18 лет) без согласия родителей (опекунов). Однако лишь в тех случаях, когда требуется их согласие. Суд может признать подобную сделку оспоримой, а не ничтожной, если она направлена на выгоду для несовершеннолетнего.

7. Договор купли-продажи недвижимости, совершенный под влиянием заблуждения, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой, либо при стечении тяжелых обстоятельств.

8. Сделки с недвижимостью, совершенные юридическим лицом, не имеющим на то законных оснований. Если сделка с недвижимостью совершается юридическим лицом и противоречит целям его деятельности (или когда данное юридическое лицо не имеет разрешения на такой вид деятельности), то суд может признать сделку недействительной.

9. Если при заключении договора купли-продажи квартиры были нарушены права несовершеннолетних детей.

10. Если недвижимость была приватизирована с нарушением закона.

11. При составлении договора с нарушением требований действующего законодательства (например, не соблюдение письменной формы).

###### Возможные последствия признания договора недействительным

Как видите, наличие одного либо нескольких противозаконных элементовв договоре купли-продажи недвижимого имущества может привести к признанию договора недействительным. А это, в свою очередь, влечет за собой ликвидацию имущественных последствий, которые уже казались свершившимся фактом.

Если ни у одной из сторон, заключавшей договор, не было умысла совершать сделку с нарушением законодательства, то обе они обязаны возвратить полученное друг другу. Если же данный возврат невозможен, то его необходимо заменить денежной компенсацией.

Если одна из сторон все же имела противоправный умысел, то суд может применить к ней меры, предусматривающие конфискацию. То есть, к исходному положению по заключенной сделке вернется только один. Если же обе стороны при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества действовали, умышленно нарушая закон, то все ими полученное конфискуется в пользу государства.

Для некоторых cделок законодатель предусмотрел дополнительные имущественные последствия, которые выражаются в возмещении убытков потерпевшей стороне.

# **Статья 566 ГК РФ - Применение к договору продажи предприятия правил о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора**

**Правила настоящего Кодекса о последствиях недействительности сделок и об изменении или о расторжении договора купли-продажи, предусматривающие возврат или взыскание в натуре полученного по договору с одной стороны или с обеих сторон, применяются к договору продажи предприятия, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.**

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[[1]](#footnote-1).

«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»[[2]](#footnote-2).

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовыеакты

1. ГражданскийкодексРоссийскойФедерации(частьпервая)от30.11.1994 №51-ФЗ(принятГДФСРФ21.10.1994)(ред.от06.12.2011)//СобраниезаконодательстваРФ,05.12.1994, №32, ст. 3301.
2. ГражданскийкодексРоссийскойФедерации(частьвторая)от26.01.1996 №14-ФЗ(принятГДФСРФ22.12.1995)(ред.от30.11.2011)//СобраниезаконодательстваРФ,29.01.1996, №5, ст. 410.
3. ГражданскийкодексРоссийскойФедерации(частьтретья)от26.11.2001 №146-ФЗ(принятГДФСРФ01.11.2001)(ред.от30.06.2008)//Парламентскаягазета, №224,28.11.2001.
4. Федеральныйзаконот21.07.1997 №122-ФЗ(ред.от20.03.2011)«Огосударственнойрегистрацииправнанедвижимоеимуществоисделоксним»(принятГДФСРФ17.06.1997)//СобраниезаконодательстваРФ»,28.07.1997, №30, ст. 3594.
5. Федеральныйзаконот16.07.1998 №102-ФЗ(ред.от06.12.2011)«Обипотеке(залогенедвижимости)»(принятГДФСРФ24.06.1997)//Российскаягазета, №137,22.07.1998.
6. ЖилищныйкодексРоссийскойФедерацииот29.12.2004 №188-ФЗ(принятГДФСРФ22.12.2004)(ред.от06.12.2011)//СобраниезаконодательстваРФ,03.01.2005, №1(часть1), ст. 14.
7. НалоговыйкодексРоссийскойФедерации(частьпервая)от31.07.1998 №146-ФЗ(принятГДФСРФ16.07.1998)(ред.от03.12.2011)//Российскаягазета, №148-149,06.08.1998.
8. НалоговыйкодексРоссийскойФедерации(частьвторая)от05.08.2000 №117-ФЗ(принятГДФСРФ19.07.2000)(ред.от28.11.2011)//СобраниезаконодательстваРФ,07.08.2000, №32, ст. 3340.

Литература

1. АлексеевВ.А.Недвижимоеимущество:государственнаярегистрацияипроблемыправовогорегулирования.–М.:ВолтерсКлувер,2007.
2. АлексеевС.С.КомментарийГражданскогокодексаРФ.Ч.2.М.:Изд-во«Российскаягазета»,1996.
3. АппакТ.Д.Правовоерегулированиегосударственнойрегистрацииправнанедвижимоеимуществоисделоксним:Напримередоговороварендынежилыхпомещенийвг.Москве:Автореф.дис....канд.юрид.наук.М.,2004.
4. АрабидзеД.Г.Анализпроблемиперспективгосударственнойрегистрациисделокснедвижимостью.–М.:Олма-пресс.
5. БеловВ.А.Предисловие//БабкинС.А.Основныеначалаорганизацииоборотанедвижимости.-М.,2001.
6. БрагинскийМ.И.ВитрянскийВ.В.Договоры:общиеположения.Книга1.М.:Статут,2001.
7. БрагинскийМ.И.Договорноеправо.Договорыопередачеимущества.Книга2.–М.,2011.
8. БрагинскийМ.И.,ВитрянскийВ.В.,ЗвековВ.П.идр.КомментарийчастипервойГражданскогокодексаРоссийскойФедерациидляпредпринимателей.М.,1996.
9. ВитрянскийВ.В.Договоркупли-продажииегоотдельныевиды.М.:Статут,1999.
10. ГражданскоеправоРоссии.Курслекций/Подред.О.Н.Садикова.М.,1996.
11. ГруздевВ.В.Возникновениедоговорногообязательствапороссийскомугражданскомуправу:монография.М.:ВолтерсКлувер,2010.
12. ДиаковскаяН.В.Правовоерегулированиегосударственнойрегистрацииправнанедвижимоеимуществоисделоксним:Автореф.дис....канд.юрид.наук.М.,2001.
13. ЕмВ.С.Договорпродажипредприятия(научно-практическийкомментарийдействующегозаконодательства)//Законодательство.2005. №6.
14. ЗавидовБ.Д.,ГусевО.Б.Гражданско-правоваяответственность.М.:Изд.«Р-центр»,2000.
15. ИвановА.А.ВопросынедвижимостивновомЖилищномкодексеРФ//Хозяйствоиправо,2005, №3.
16. КамелинаВ.В.Договорноеправо,М.,2009.
17. КарцеваН.С.Договорарендынедвижимостивсовременномроссийскомгражданскомправе:Автореф.дис....канд.юрид.наук.М.,2004.
18. КирсановА.И.НоваясистемагосударственнойрегистрацииправнанедвижимоеимуществоисделокснимвРоссийскойФедерации.–М.,2005.
19. КозырьО.М.НедвижимостьвновомГражданскомкодексеРоссии.М.,1998.
20. МейерД.И.Русскоегражданскоеправов2ч.Классикароссийскойцивилистики.Воспроизведениеиздания1902г.Т.2.М.:Статут,1997.
21. ОпаринаМ.В.СовременнаясистемагосударственнойрегистрациивРоссии.–М.:ПРИОР,2009.
22. РоговаЕ.С.Гражданско-правовыепроблемывторичногорынкаипотечногокредитования:Автореф.дис....канд.юрид.наук.М.,2002.
23. СкворцовО.Ю.Сделкиснедвижимостьювкоммерческомобороте.М.,2006.
24. СтепановС.А.Недвижимоеимуществовгражданскомправе.М.,2004.
25. СтепановС.А.Системаобъектовнедвижимогоимуществавгражданскомправе:теоретическиепроблемы:Автореф.дис....д-раюрид.наук.-Екатеринбург,2004.
26. СухановЕ.А.Российскоегражданскоеправо.Учебниквдвухтомах:2томОбязательственноеправо.ГрифУМОМОРФ.–М.,2011.
27. ХохловС.А.КонцептуальнаяосновачастивторойГражданскогокодексаРФ(текст-комментарий).М.:МЦФЭР,1996.
28. ХохловС.А.НовоедоговорноеправоРоссии//Экономикаижизнь.1996. №8.
29. ЧубаровВ.В.Проблемыправовогорегулированиянедвижимости.М.,2006.
30. ШейнинЛ.Б.Недвижимости:пробелыинесоответствиявправовомрегулировании.М.,2011.

1. Ем В.С. Договор продажи предприятия (научно-практический комментарий действующего законодательства) // Законодательство. 2005. №6. С. 16 [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)