

*Арабаев Ч.И.*

**ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ ПО ДОГОВОРУ**

*Ch.I. Arabaev*

**ENTERPRISE SALES CONTRACT**

УДК: 347.21.821/01.2

*В статье рассматриваются значение продажи предприятия, его влияния на гражданский оборот.*

*The article considers the value of sales of the company, its impact on civil circulation.*

В условиях рыночной экономики продажи предприятия по договору является обычным явлением, однако в жизни имеются достаточно много проблем связанных законодательным регулированием, а также недостаточной разработанности многих вопросов продажи предприятия как имущественного комплекса. Поэтому автором настоящей статьи сделано попытка раскрыть некоторые аспекты общей теории предприятия как имущественного комплекса, и проведен научный анализ гражданского законодательства Кыргызской Республики в целом и частности Гражданский кодекс Кыргызской Республики (в дальнейшем сокращенно ГК).

Предприятие как имущественный комплекс сегодня по законодательству Кыргызской Республики признается недвижимостью. В его состав входят земельный участок, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие его деятельность (фирменное наименование, товарные знаки), и другие исключительные права, предназначенные для осуществления цели деятельности, если иное не предусмотрено законодательством Кыргызской Республики или договором.

Следует отметить, что предприятие не только как имущественный комплекс признанные недвижимостью, а также является особым объектом гражданского права. Поэтому поводу на наш взгляд совершенно правильно отмечает российский ученый-юрист О.М.Козырь, отношение законодателя к предприятию как к особому объекту прав проявляется, «во-первых, чисто формально - предприятие не упоминается в определении недвижимости в статье 130 ГК, а вводится в статье 132, которая расположена после блока статей о недвижимости. Во-вторых, по составляющим его элементам 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, такие как права требования, долги, исключительные права, к недвижимости не относятся. Предприятие является недвижимостью не в силу его неразрывной связанности с землей, а по решению законодателя распространить на этот специфический объект особенности правового режима, устанавливаемого для недвижимого имущества. В-третьих, пре-

дприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещью, даже сложной, не является;

Предприятие в целом или его часть как единый имущественный комплекс Могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В данном случае предприятие как единый имущественный комплекс, представляющий собой не просто совокупность разрозненных предметов, а одну непотребляемую, сложную (совокупную) вещь.

В соответствии со статей 497 ГК 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.

Предмет настоящего договора имеет определенные специфику и это обуславливает его особенности регулирования. Во-первых, договор купли-продажи предприятия является одной из разновидностей продажи недвижимости. Во-вторых, понятие «предприятие» используется ГК в двух значениях: как субъект права и как объект права. Как субъект права вступает государственные и муниципальные предприятия. Как объект права понимается как особый вид имущества, обладающий специфической особенностью.

Кроме выше указанного предприятие как объекты права в широком смысле понимается также имущественным комплексом, используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

Договор продажи предприятия является консенсуальным, возмездным, взаимным договором.

Сторонами договора продажи предприятия являются предприниматели, в лице юридических лиц и граждане, индивидуальные предприниматели. При продаже государственных предприятий в ходе приватизации продавцами выступают соответствующие компетентные государственные органы, а покупателями могут быть только негосударственные юридические лица и граждане.

В предусмотренных законом случаях продажа предприятий может носить прямой адресный характер, то есть заранее оговоренному субъекту. Законом также предусмотрено продаже предприятия по индивидуальным проектам конкретному инвестору на определенных условиях в случае, если объект не был продан на основании тендера по законодательству Кыргызской Республики.

Для определения предмета договора купли-продажи предприятия установлены ГК повышенные требования. В нем обязательно должен предусматриваться состав продаваемого предприятия состоящего из материального и нематериального элемента,

который устанавливается на основе его полной инвентаризации.

Материальным элементам в составе предприятия относятся здания, сооружения и земельные участки с соответствующим оборудованием, сырье, полуфабрикаты, готовые изделия и другие материалы, а также наличные денежные средства.

Нематериальными элементами в составе предприятия понимаются имущественные права и обязанности обязательственного характера, в том числе кредиторскую и дебиторскую задолженность, исключительные права на результаты творческой деятельности, исключительные права в отношении средств индивидуализации продавца и его товаров.

Таким образом, предметом договора является предприятие как имущественный комплекс в полном составе находящееся в собственности покупателя. Кроме этого предметом договора также могут быть наличие в его составе обязанностей (долгов) продавца перед третьими лицами и это является одной из важнейших особенностей данного договора.

Существенным условием договора продажи предприятия является стоимость предприятия, то есть цена, которая определяется соглашением сторон, если иное не установлено законодательными актами Кыргызской Республики. Законодательными актами, в частности статьей 499 ГК установлено о необходимости до подписания договора сторонами подготовить ряд документов, непосредственно влияющих на определение цены предприятия. Это акт инвентаризации, бухгалтерский баланс о составе и стоимости предприятия, а также перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований.

В соответствии с законодательством Кыргызской Республики документы подготовленные сторонами являются основанием для заключения договора купли-продажи предприятия как особого объекта. При этом имущество предприятия, права и обязанности, указанные в названных документах, подлежат передаче продавцом покупателю при заключении договора, если иное не вытекает из статьи 497 ГК и не установлено соглашением сторон. Несоблюдение указанных требований о наличии названных документов влечет недействительность договора купли-продажи предприятия.

Форма договора продажи предприятия определяется аналогично правилам продажи недвижимости. Согласно статье 498 ГК договор продажи предприятия заключается в письменной форме (согласно статье 416 ГК) путем составления договора купли-продажи, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 395 ГК), с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 499 ГК.

Особенностью договора продажи предприятия является и то, что он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в соответствующих государственных органах.

Содержание договора продажи предприятия состоит из передачи предприятия продавцом покупателю. Согласно п. 1 статья 501 ГК передача пред-

приятия продавцом покупателю осуществляется по передаточному акту, в котором указываются данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о продаже предприятия, а также сведения о выявленных недостатках переданного имущества, обязанности по передаче которого невозможны ввиду его утраты.

Значение передаточного акта для исполнения договора продажи предприятия состоит в том, что предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия.

Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором. Обязанность перенести на покупателя право собственности прямо вытекает из легального определения договора продажи предприятия. С момента перехода к покупателю права собственности продавец считается исполнившим свое обязательство по договору. Моменты перехода права собственности и рисков случайной гибели предприятия определены законом императивно и не совпадают во времени.

В случаях, когда предприятие передано и принято по передаточному акту, в котором указаны сведения о выявленных недостатках предприятия и утраченном имуществе, покупатель вправе требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия, если в таких случаях право на предъявление иных требований не предусмотрено договором. Кроме этого покупатель вправе также требовать соответствующего уменьшения покупной цены предприятия при получении имущества ненадлежащего качества либо в меньшем количестве. Однако, такое право является способом защиты покупателя только тогда, когда недостатки или отсутствие отдельных вещей были оговорены в передаточном акте.

В гражданском кодексе Кыргызской Республики с учетом особенности договора продажи предприятия предусмотрено судебный порядок расторжения или изменения договора. Согласно п. 5 статьи 503 ГК 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 отвечает продавец, не пригодно для целей, названных в договоре продажи, и эти недостатки не устранены продавцом на условиях, в порядке и сроки, которые установлены в соответствии с ГК, иными нормативными правовыми актами или договором, либо устранение таких недостатков невозможно.

Последствий определение нарушения договора продажи предприятия необходимо учитывать требования установленные ГК. Согласно статье 504 ГК требования одной или обеих сторон о возврате или взыскании в натуре полученного по договору

подлежат удовлетворению, если такие последствия существенно не нарушают права и охраняемые законом интересы кредиторов продавца и покупателя, других лиц и не противоречат общественным интересам.

Продавец обязан передать покупателю имущество свободным от прав третьих лиц. Специфика этой обязанности при продаже предприятия обусловлена тем, что предмет договора, как правило, включает в себя обязательства перед третьими лицами. В данном случае продавец должен предупредить покупателя обо всех имеющихся правах третьих лиц на предприятие и перевести на его свои долги надлежащим образом.

Подписывая передаточный акт, в котором зафиксирован перечень всех долгов, продавец одновременно извещает о них покупателя и передает ему долги. Надлежащее совершение перевода долга по договору продажи предприятия требует обязательного уведомления и получения согласия кредиторов

Кроме выше указанных обязанностей существует также оплата полученного предприятия как основная обязанность покупателя по договору. Порядок и сроки оплаты определяются в соответствии с общими положениями о купле-продаже, за исключением отдельных объектов, где законода-

тельством Кыргызской Республики предусматривается особый порядок оплаты и расчетов.

Обязанность принять товар применительно к продаже предприятий на практике применяется, она выражается в совершении покупателем действий, необходимых для того, чтобы продавец мог считаться исполнившим свою обязанность по передаче предприятия, хотя такая обязанность ГК специально не регулируется. Соответственно покупатель не может неосновательно отказываться от подписания передаточного акта (если он соответствует условиям договора) и уклоняться от государственной регистрации права собственности на предприятие.

Таким образом, при продаже предприятия как имущественного комплекса, прежде всего, учитывать специфику предприятия как особого вида имущества, а также строго следить выполнения условия договора сторонами как сложного отношения требующего специального регулирования гражданским кодексом Кыргызской Республики.

#### Литература:

1. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теории. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова/Отв. Ред. А.Л. Маковский МЛ988.С. 286.
2. Гражданское право. В. 2-х томах. / Под.ред. АЛ. Сергеева и Ю.К. Толстого. Т.2 М., 2001. С.99

Рецензент: д.ю.н., профессор Муканбаева Г.А.