

Договоры купли-продажи и аренды предприятий.

Проблемы правового регулирования

Гражданский кодекс Российской Федерации не только ввел определение понятия «предприятие», но и урегулировал некоторые сделки с этим сложным объектом, выделив в отдельные виды соответствующих договоров купли-продажи и аренды предприятия.

Предусмотренная законодателем возможность приобретения предприятия в собственность, а также во временное владение и пользование достаточно привлекательна для субъектов предпринимательской деятельности. Покупая, арендуя предприятие, лицо рассчитывает на базе имущественного комплекса продолжить уже организованную арендодателем деятельность с наибольшей экономической отдачей. При этом новый собственник, а также арендатор не затрачивает времени и финансовых средств на организацию собственного бизнеса.

Купля-продажа и аренда предприятий в настоящее время представляет собой достаточно редкое явление. Обусловлено это, своеобразием и сложностью рассматриваемого объекта, противоречивостью законодательных формулировок, а также отсутствием практики применения соответствующих норм. Не способствует активизации этой сферы и распространение на предприятие правового режима недвижимых вещей, а, соответственно, требований об обязательной государственной регистрации вещных прав и сделок с предприятиями. Хотя государственная регистрация и повышает уровень гарантий прав и законных интересов сторон по сделке, предприниматели стараются избежать этой сложной процедуры, заменяя договоры аренды предприятия договорами о передаче во временное пользование отдельных видов имущества.

Несмотря на характерные черты предприятия, которые отличают его от остальных объектов гражданских прав, российский законодатель решил, что предприятие в этом плане мало чем отличается от других вещей, и признал предприятие вещью, распространив на него режим недвижимости в силу закона.

Анализ действующего законодательства России приводит к выводу, что предприятие, хотя это и противоречит его внешней (физической) природе, с точки зрения закона рассматривается в качестве вещи, что вытекает из следующего.

Во-первых, содержание ст. 132 ГК РФ¹ и его сопоставление со ст. ст. 128, 130, 131 свидетельствуют о том, что предприятие рассматривается как объект вещных прав. Согласно п. 2 ст. 132 предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Во-вторых, ст. 132 ГК РФ прямо указывает, что предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью. Понятие движимых и недвижимых вещей раскрывается в ст. 130 ГК РФ, из которой однозначно следует, что такая классификация относится только к вещам. При этом и в данной статье и в ст. 131 ГК РФ термины «недвижимая вещь» и «недвижимость» употребляются как синонимы, между ними не может быть никакого противопоставления.

В-третьих, в законе прямо говорится о праве собственности на предприятие: ст. 564 ГК РФ регулирует вопросы перехода права собственности на предприятие по договору купли-продажи, а ст. 1178 части третьей ГК РФ² говорит об общей долевой собственности наследников на предприятие, входящее в состав наследства. Как известно, право собственности занимает

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. ст. 3301.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 09.03.2016) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. ст. 4552.

центральное место среди вещных прав³.

В-четвертых, несмотря на то, что купля-продажа и аренда предприятия урегулированы отдельными параграфами ГК РФ, к указанным сделкам предусматривается субсидиарное применение параграфов соответственно о купле-продаже и аренде обычных недвижимых вещей (п. 2 ст. 549, п. 2 ст. 650 ГК РФ), что также свидетельствует о том, что законодатель не делает принципиального различия между предприятием и другими недвижимыми вещами.

В-пятых, на предприятие в полной мере распространяются нормы о регистрации прав и сделок, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Это означает, что к отношениям, возникающим на основе договора аренды предприятия, применимы в субсидиарном порядке нормы о вышеперечисленных договорах - займа, цессии и перевода долга, коммерческой концессии (франчайзинга). Перечисленные нормы должны применяться наряду с нормами 5 гл. 34 ГК, напрямую посвященными аренде предприятия. При этом необходимо учитывать, что к аренде предприятия применяются нормы об аренде зданий и сооружений, если иное не предусмотрено правилами об аренде предприятия. Общие нормы об аренде применяются к аренде предприятия в части, не противоречащей предписаниям норм об аренде предприятия и об аренде зданий и сооружений.

Многие проблемы современного регулирования предприятия в российском праве и слабое распространение сделок с предприятиями в процессе обычной деловой практики, как уже неоднократно подчеркивалось, видятся в том, что в отличие от стран, воспринявших в том или ином объеме концепцию, в которой предприятие рассматривается, прежде всего, как деятельность, а имущество, выражающее эту деятельность вовне, играет подчиненную роль, и, следовательно, цель продажи предприятия заключается в

³ Федосеев Е.Ю. Сущность понятия «предприятие» в российском гражданском праве // Мы и право. 2013. № 3 (20). С. 29-35.

передаче самой деятельности «на ходу», в российском праве выделение договора продажи предприятия в качестве самостоятельной разновидности договора купли-продажи недвижимости направлено, прежде всего, на обеспечение целостности предприятия как имущественного комплекса при его продаже и недопущение использования отдельных договоров купли-продажи для вывода активов.

В соответствии с нормативным определением недвижимости (ст. 130 ГК РФ) к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения), а также иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам. Иными словами, закон делит недвижимые вещи на две группы:

- 1) земля и объекты, прочно связанные с землей;
- 2) недвижимые вещи в силу закона.

Отнесение предприятия к недвижимому имуществу стимулирует некоторых авторов искать в предприятии признаки «недвижимости по природе», что дает им основания, в частности, утверждать, что предприятие обязательно должно иметь в своем составе недвижимость или что предприятие должно быть прочно связано с землей, и т.п.

Если рассуждать о предприятии как о бизнесе, действующей единице, а не простой совокупности вещей и прав, вряд ли можно найти основания для вывода о связанности предприятия с землей. Хотя земельные участки, здания, сооружения и упоминаются в ст. 132 ГК РФ в числе элементов состава предприятия, указанные элементы являются лишь возможными, но не

Вопрос о переходе прав и обязанностей в составе предприятия в современном российском законодательстве носит в целом диспозитивный характер. Практически все нормы указывают на возможность урегулирования перехода прав требования и долгов по соглашению сторон, которые вправе по своему усмотрению определить, какие требования и долги переходят к

приобретателю, а какие сохраняются за стороной, отчуждающей предприятие. В то же время из-за противоречивости регулирования получается, что, с одной стороны, ст. 132 ГК РФ исходит из презумпции вхождения в состав предприятия прав требования и долгов, что подкрепляется правилом п. 3 ст. 565 ГК РФ, где говорится о последствиях перехода к покупателю долгов, не указанных в договоре, с другой стороны, нормы об отдельных видах сделок определяют, что к приобретателю могут перейти только те права требования и долги, которые были прямо включены сторонами в состав передаваемого имущественного комплекса.

Статья 132. Предприятие

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением прав на имущество, предназначенное для его деятельности.

3. В состав предприятия как имущественного комплекса могут быть включены 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, коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, а также деловая репутация предприятия. Состав предприятия, являющегося предметом сделки, определяется ее сторонами, если иное не предусмотрено законом».

При регулировании оборота предприятий в соответствии с предлагаемыми изменениями сделки с ними смогут совершаться в обычном порядке, так, как это имеет место в отношении других сделок, заключаемых в процессе коммерческой деятельности, в зависимости от характера и объема

передаваемого предприятия. Безусловно, для продажи промышленного предприятия, включающего в себя несколько или множество дорогостоящих объектов недвижимости, сложно-техническое оборудование, права и обязанности из большого количества договоров, права на объекты интеллектуальной собственности, совершение сделки будет требовать длительной подготовки и оформления. Однако для продажи предприятия мелкого или среднего бизнеса, где главную роль играют «нематериальные составляющие», а все имущество состоит из арендованного помещения, его обстановки и нескольких рабочих мест, будет достаточно заключения договора и передачи соответствующего имущества и документов в течение короткого периода времени.

Заканчивая говорить о предприятии в российском праве и перспективах развития его регулирования, следует отметить, что предлагаемые изменения в регулировании, направленные на упрощение оборота данного объекта и выдвинуты с учетом целей предстоящей реформы российского гражданского законодательства, предусмотренной Указом Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации»⁴, и имеют направленность на реализацию цели, заключающейся в сближении положений Гражданского кодекса Российской Федерации с правилами регулирования соответствующих отношений в праве стран Европейского союза.

⁴ Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 (ред. от 29.07.2014) «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.