"Налоговый вестник", 2009, N 9

ПОКУПКА И ПРОДАЖА ПРЕДПРИЯТИЯ:

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СДЕЛКИ

В условиях финансового кризиса многие предприятия находятся на грани закрытия. Один из способов сохранить производственную базу, рабочие места - продать бизнес.

Предприятием считается имущественный комплекс, который используется организацией или индивидуальным предпринимателем для осуществления предпринимательской деятельности. В его состав входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также исключительные права (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания и т.д.).

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью и может быть объектом купли-продажи (п. п. 1 и 2 ст. 132 Гражданского кодекса РФ). Сделки купли-продажи предприятия как имущественного комплекса регулируются ст. ст. 559 - 566 ГК РФ. Выделение данного договора в самостоятельный предмет регулирования связано со спецификой предмета договора.

Особенности составления договора

Собственник может продать предприятие в целом или его часть. Цена договора купли-продажи предприятия определяется по соглашению сторон.

Продажа предприятия оформляется составлением договора как единого документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность. 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 (п. 1 ст. 559 ГК РФ). В частности, нельзя передавать покупателю разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, которыми обладало предприятие до смены собственника (п. 1 ст. 559 ГК РФ), а также задолженность по налогам и сборам, поскольку Налоговый кодекс РФ не предусматривает прекращение или передачу обязательств в случае продажи компании как имущественного комплекса (п. 3 ст. 44).

В договоре должны быть указаны состав и стоимость имущества, имущественных прав и прав требования, имеющихся у предприятия (п. 1 ст. 561 ГК РФ).

К договору следует приложить комплект документов, перечисленных в п. 2 ст. 561 ГК РФ: бухгалтерский баланс предприятия, заключение независимого аудитора, подтверждающего состав предприятия и его стоимость, акт инвентаризации, перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований. Эти документы должны быть составлены и рассмотрены сторонами до подписания договора купли-продажи.

Договор купли-продажи предприятия для продавца и (или) покупателя может являться крупной сделкой и, соответственно, требовать одобрения совета директоров либо общего собрания акционеров, учредителей, участников.

Права работников при продаже предприятия

Регулированию трудовых отношений при смене собственника имущества организации посвящена ст. 75 Трудового кодекса РФ. При продаже имущественного комплекса все трудовые договоры, действующие на дату продажи предприятия, сохраняют силу, причем права и обязанности работодателя переходят к покупателю.

В порядке исключения из указанного общего правила новый собственник вправе расторгнуть трудовые договоры с лицами, занимающими ключевые должности в организации, - ее руководителем, заместителями руководителя и главным бухгалтером (ч. 1 ст. 75 ТК РФ). Сделать это он может в срок не позднее трех месяцев со дня возникновения у него права собственности на предприятие. Основанием расторжения трудового договора в таких случаях является п. 4 ч. 1 ст. 81 ТК РФ - смена собственника имущества организации. В случае расторжения трудового договора с руководителем организации до истечения срока его действия при отсутствии с его стороны вины ему выплачивается компенсация в размере, определяемом трудовым договором, но не меньше трехкратного среднего месячного заработка (ст. 279 ТК РФ).

Если по истечении трех месяцев со дня возникновения права собственности новый собственник не реализует свое право на расторжение трудовых договоров с указанными категориями работников, действие данного правомочия прекращается. Трудовые договоры с руководителем организации, заместителями руководителя и главным бухгалтером впоследствии могут быть расторгнуты по инициативе работодателя по другим основаниям, предусмотренным ст. 81 ТК РФ. Кроме того, трудовой договор с руководителем организации может быть расторгнут по инициативе работодателя по дополнительным основаниям, приведенным в ст. 278 ТК РФ.

Остальные работники организации, у которой появился новый собственник ее имущества, продолжают работать на условиях ранее заключенных трудовых договоров. Если работник по каким-либо причинам откажется продолжать работу после смены собственника имущества организации, трудовой договор с ним расторгается на основании п. 6 ч. 1 ст. 77 ТК РФ (отказ работника от продолжения работы в связи со сменой собственника имущества организации, изменением подведомственности (подчиненности) организации либо ее реорганизацией). Это правило действует в отношении любых работников соответствующей организации, в т.ч. ее руководителя, заместителей руководителя и главного бухгалтера.

При смене собственника имущества организации сокращение численности или штата работников допускается только после государственной регистрации перехода права собственности (ч. 4 ст. 75 ТК РФ).

Права кредиторов при продаже предприятия

До момента передачи предприятия покупателю кредиторы по передаваемым обязательствам должны быть письменно уведомлены о его продаже. Уведомление может осуществить одна из сторон договора купли-продажи.

Кредитор, письменно не сообщивший продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать:

- прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков;

- признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части (ст. 562 ГК РФ).

После передачи предприятия покупателю продавец и покупатель несут солидарную ответственность по включенным в состав переданного предприятия долгам, которые были переведены на покупателя без согласия кредитора.

Процедура передачи предприятия

Передача предприятия от продавца к покупателю осуществляется по передаточному акту, где приводятся данные о составе предприятия и об уведомлении кредиторов о его продаже (п. 1 ст. 563 ГК РФ). Подготовка предприятия к передаче, включая составление и представление на подписание передаточного акта, является обязанностью продавца и осуществляется за его счет, если иное не предусмотрено договором.

Предприятие считается переданным покупателю со дня подписания передаточного акта обеими сторонами. С этого момента на покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного в составе предприятия (п. п. 1 и 2 ст. 563 ГК РФ).

Специальные правила предусмотрены ГК РФ в отношении последствий нарушения договора продажи предприятия в виде передачи и принятия предприятия с недостатками.

Если недостатки предприятия либо утрата его имущества выявлены уже при передаче предприятия покупателю и сведения об этом указаны в передаточном акте, покупатель имеет право требовать от продавца соответствующего уменьшения покупной цены предприятия.

Покупатель наделяется правом требовать уменьшения покупной цены также в случае передачи ему в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, не указанных в договоре продажи предприятия или передаточном акте. Если продавец докажет, что покупатель во время заключения договора и передачи предприятия знал о наличии таких долгов (обязательств) в составе имущества предприятия, покупатель лишается права требовать уменьшения цены предприятия, предусмотренной договором.

В случае получения уведомления покупателя о недостатках имущества, переданного в составе предприятия, или об отсутствии отдельных видов имущества продавец может незамедлительно заменить имущество ненадлежащего качества или предоставить покупателю недостающее имущество и тем самым избавиться от возможных неблагоприятных последствий нарушения договора продажи предприятия.

Государственная регистрация сделки и прав собственности

Согласно п. 3 ст. 560, п. п. 1 и 2 ст. 564 ГК РФ государственной регистрации подлежит как договор продажи предприятия, так и право собственности на него. Договор продажи предприятия считается заключенным, а право собственности - перешедшим к покупателю с момента такой регистрации. Если иное не предусмотрено договором продажи предприятия, право собственности на него переходит к покупателю и подлежит государственной регистрации непосредственно после передачи предприятия покупателю.

В состав имущественного комплекса зачастую входят отдельные объекты недвижимости. Переход прав на предприятие приводит соответственно к смене собственника этих помещений (п. 2 ст. 22 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", далее - Закон N 122-ФЗ). Поэтому на практике одновременно с регистрацией договора купли-продажи предприятия регистрируется и переход права собственности на недвижимость.

Государственную регистрацию прав на предприятие как имущественный комплекс осуществляет Федеральная регистрационная служба (ФРС) (ст. 22 Закона N 122-ФЗ и п. 2 Правил внесения записей, утвержденных Приказом Минюста России от 04.03.2005 N 16). Права на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, подлежат государственной регистрации по месту нахождения данных объектов (в территориальном органе ФРС) на основании п. 1 ст. 22 Закона N 122-ФЗ.

Законодатель определил, что собственно государственной регистрации подлежат соответствующая сделка и переход прав, объектом которых является само предприятие, а не многочисленные сделки, связанные с отдельными объектами недвижимости, входящими в его состав. Поэтому местом регистрации должно быть не место нахождения указанных отдельных объектов недвижимости, а место регистрации предприятия как юридического лица. Таким образом, право на предприятие (переход права) подлежит государственной регистрации по месту нахождения юридического лица - правообладателя.

В отношении отдельных объектов недвижимости, входящих в состав этого предприятия, государственная регистрация не осуществляется; в Единый государственный реестр прав (ЕГРП) вносятся записи о новом собственнике (владельце) предприятия, следовательно, и о субъекте права на соответствующие объекты недвижимости. Основанием для внесения таких записей применительно к каждому из входящих в состав предприятия объектов недвижимости по месту их нахождения является государственная регистрация предприятия в целом как имущественного комплекса.

Размер государственной пошлины за регистрацию прав на предприятие как имущественный комплекс, договора об отчуждении предприятия как имущественного комплекса, а также ограничений (обременений) прав на предприятие как имущественный комплекс составляет 0,1% стоимости имущества, имущественных и иных прав, но не более 30 000 руб. (пп. 19 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке в ЕГРП. По ходатайству правообладателя этот факт удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права. На оборотной стороне свидетельства приводится перечень объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия.

Договором купли-продажи предприятия как имущественного комплекса может быть установлено, что право собственности на предприятие, уже переданное по акту, сохраняется за продавцом до оговоренного момента (например, до оплаты или наступления других обстоятельств). В этом случае покупатель до момента перехода к нему права собственности на предприятие имеет право распоряжаться его имуществом, но лишь в той мере, в какой это необходимо для осуществления деятельности, в целях которой предприятие было приобретено.

С правовой точки зрения это означает, что переход права собственности на предприятие обладает значительными особенностями по сравнению с общими правилами возникновения права собственности. Эти особенности как минимум заключаются в следующем:

- момент перехода права собственности может устанавливаться договором, но в любом случае связан с государственной регистрацией этого права;

- возникновение права собственности может быть поставлено в зависимость от оплаты стоимости предприятия или иных обстоятельств (в т.ч. успешное функционирование предприятия, погашение долгов и проч.), что устанавливается договором;

- возникновение права собственности не связано с передачей предприятия, хотя, как правило, следует непосредственно за ней;

- моменту возникновения права собственности может предшествовать длительный период, в течение которого предприятие находится и используется покупателем без права собственности на основе передаточного акта; объем полномочий покупателя на этом этапе несколько уже, чем права собственника, - он вправе совершать только сделки целевого характера по распоряжению переданным имуществом, т.е. использовать его в производственном процессе, получать прибыль, за счет которой платить налоги и нести иные расходы.

Разумеется, в течение этого времени покупатель может произвести и иные расходы, необходимые для поддержания предприятия в работоспособном состоянии. Но при расторжении договора или отказе от его заключения он может требовать их компенсации только как титульный владелец.

В.Ю.Никитина

Руководитель экспертного совета

Ассоциации развития бизнеса России

Подписано в печать

14.08.2009