К ВОПРОСУ О ЗНАЧЕНИИ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ЕДИНОГО ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

Александр КАЛЕНИК

Актуальной новеллой действующего законодательства, регулирующего оборот предприятий как единых имущественных комплексов, явилось дополнение закона РМ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [4] статьей 19^1 в редакции Закона РМ № 235 от 26.10.2012 [5]. Данное нововведение явилось долгожданным, увязавшим сформулированное в ст. 818 ГК РМ [6] требование о необходимости регистрации нотариально заверенного договора купли-продажи предприятия с положениями закона РМ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», определяющими полномочия Государственной регистрационной палаты.

Следует заметить, что вплоть до 07.12.2012 (дата вступления в силу Закона РМ № 235 от 26.10.2012 [5]) в компетенцию Государственной регистрационной палаты регистрация договоров купли-продажи предприятий не входила, а процедура такой регистрации в законодательстве Республики Молдова вообще отсутствовала, в связи с чем появлялись основания говорить, что требования ст. 818 ГК РМ не имеют под собой серьезных правовых оснований [7, с.211] и подлежат исключению [3, с.47]. В настоящее время приобретатели предприятий – имущественных комплексов могут в полной мере следовать правилу ст. 818 ГК РМ о регистрации договора купли-продажи предприятия в Государственной регистрационной палате, а последняя обязана осуществлять определенную ст.19^1 закона о государственной регистрации юридических лиц регистрацию указанных договоров. Так, по мнению комментаторов ГК РМ, момент регистрации договора купли-продажи предприятия в Государственной регистрационной палате определяет момент заключения данного договора [2, с.445].

Данное утверждение не может не вызывать возражений. Во-первых, как следует из содержания ст. 214 ГК РМ, обязательна регистрация сделок, предметом которых выступает недвижимое имущество, а также сделок, в отношении которых законом установлена обязательность регистрации. Во-вторых, следует иметь в виду, что законодательное требование о регистрации тех или иных сделок относится не к их форме, а к моменту возникновения прав, порождаемых этими сделками. С учетом того, что, согласно содержанию ч. (1) ст. 817 ГК РМ, договор купли-продажи предприятия является консенсуальным договором, его

следует считать заключенным не с момента регистрации, а с момента достижения сторонами согласия по всем существенным условиям договора и придания ему нотариальной формы.

В то же время, заметной проблемой определения момента перехода прав на переданное по договору купли-продажи предприятие выступает коллизия между ст. 818 ГК РМ, требующей регистрации договора в Государственной регистрационной палате, и ч. (1) ст. 822 ГК РМ, предусматривающей немедленную регистрацию права собственности на принятое покупателем предприятие. В указанных нормах речь идёт о разных регистрациях: в ст. 818 ГК РМ – о регистрации договора купли-продажи, а в ч. (1) ст. 822 ГК РМ – о регистрации права собственности на предприятие, о чем верно подмечено в литературе [1, p.62; 10, с.61].

Нельзя не сказать, что норма о необходимости регистрации права собственности на принятое покупателем по договору предприятие (ч. (1) ст. 822 ГК РМ) также не выдерживает критики, исходя из того, что действующее законодательство не предусматривает реестров для регистрации прав на такие особые объекты гражданских прав, как предприятия – имущественные комплексы [8, с.196]. Реестр недвижимого имущества для регистрации прав на предприятия никак не подходит, т.к. предприятие – имущественный комплекс представляет собой аналог движимой вещи с режимом правовой совокупности, и не может быть признано в целом недвижимостью, даже если и включает в себя отдельные недвижимые вещи [7, с.208]. Таким образом, регистрировать право собственности на принятое по договору предприятие негде, поэтому требование ч. (1) ст. 822 ГК РМ о регистрации права собственности на предприятие имеет нулевое правовое содержание и подлежит исключению из текста закона.

С другой стороны, предусмотренная ст. 818 ГК РМ и урегулированная ст.19^1 закона о государственной регистрации юридических лиц регистрация договора купли-продажи предприятия должна порождать определенные позитивные правовые последствия. Так, на основании регистрации договора купли-продажи предприятия регистратор вносит в Государственный реестр юридических лиц отметку о проданном предприятии, свидетельствующую о совершенной сделке и переходе прав на предприятие от продавца к покупателю. Такой отметки вполне достаточно для информирования любых заинтересованных лиц о совершенной в отношении конкретного предприятия сделке, при этом право покупателя на принятое по договору предприятие не подлежит какой-либо регистрации ни в Государственном реестре юридических лиц, ни в любом другом реестре (права собственности далеко не на все движимые вещи подлежат обязательной регистрации). Для возникновения у покупателя права на принятое предприятие достаточно того, что право собственности на предприятие переходит к покупателю с даты передачи

предприятия (т.е. подписания сторонами акта приема-передачи), если договором не предусмотрено иное (ч. (1) ст.822 ГК РМ).

Итак, в настоящее время регистраторы могут вносить в Государственный реестр юридических лиц соответствующие отметки о совершении определенных сделок в отношении отдельных предприятий. При этом регистрация договора купли-продажи предприятия, влекущая за собой внесение соответствующей отметки в Государственный реестр юридических лиц, должна отражать момент перехода прав в отношении проданного предприятия от продавца к покупателю со ссылкой на составленный сторонами договора акт приема-передачи.

Известно, что на практике сделки в отношении предприятий не имеют широкого распространения [9, с.238]. По имеющимся данным (не публикуемым в установленном порядке), по состоянию на апрель 2013 г. Государственной регистрационной палатой было зарегистрировано всего 4 договора купли-продажи предприятия как единого имущественного комплекса. Учитывая распространенную практику покупки (продажи) различного рода бизнеса, происходящую путём отчуждения (приобретения) пакетов акций и долей в уставном капитале коммерческих обществ, урегулированный ст.817-822 ГК РМ договор купли-продажи предприятия следует признать альтернативным способом отчуждения (приобретения) организованного предпринимательского дела (бизнеса).

Литература:

1. CHIBAC,Gh., BĂIEŞU, A. şi al. *Drept civil. Contracte speciale.* V. III. Chişinău: Cartier juridic, 2005. 568 p.
2. BLOŞENCO, A. şi al. *Comentariul Codului civil al Republicii Moldova*. Vol. 2. Chişinău: Arc, 2006. 1355 p.
3. MIHALACHE, Iu. Forma contractului de vânzare-cumpărare a întreprinderii ca un complex patrimonial unic. În: Studia Universitas. *Revista Ştiinţifică a Universităţii de Stat din Moldova.* 2007, nr.6, p. 43-48.
4. *Monitorul Oficial al Republicii Moldova,* 2007, nr.184-187, ст. 711.
5. *Monitorul Oficial al Republicii Moldova,* 2012, nr. 248-251, ст. 812.
6. *Monitorul Oficial al Republicii Moldova,* 2002, nr. 82-86, ст. 662.
7. КАЛЕНИК, А.В. Особенности правового режима предприятия как объекта гражданских прав по законодательству Республики Молдова и Украины. В: *Гражданское законодательство Республики Молдова и Украины: традиции, современность, перспективы:* Коллективная монография / Халабуденко О.А, Харитонов Е.О., Харитонова Е.И.; под ред. О.А. ХАЛАБУДЕНКО, Е.О. ХАРИТОНОВА; Междунар. независимый ун-т Молдовы, Нац. ун-т «Одесская юридическая акад.». Кишинэу: ULIM; Одесса, 2012, с.185-213.
8. КАЛЕНИК, А.В. *Коммерческое (предпринимательское) право* / А.В. Каленик. Ed. a 3-a. Chişinău: S.n., 2008 (Tipografia din Bălţi S.R.L.). 352 p.
9. КАЛЕНИК, А.В. Практические аспекты правового регулирования купли-продажи предприятия как имущественного комплекса. В: *Conferinţa ştiinţifică naţională cu participare internaţională «Creşterea impactului*

cercetării şi dezvoltarea capacităţii de inovare»: Ştiinţe sociale. Vol.I: Rez. comunicărilor, 21-22 sept. 2011. Chişinău: CEP USM, 2011, p. 238-242.

10. ХАЛАБУДЕНКО, О. Договор купли-продажи предприятия как имущественного комплекса. В: *Бухгалтерские и налоговые консультации.* 2003, № 10, с. 55-61.