

УДК 347.214.2

**ВЗАЄМНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ  
ПІДПРИЄМСТВА ЯК ЄДИНОГО МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ**

**PARTIES MUTUAL OBLIGATIONS UNDER THE AGREEMENT  
OF SALE-PURCHASE OF ENTERPRISE AS UNIQUE PROPERTY COMPLEX**

**Грущинська Н.І.,**  
*кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
Львівського державного університету внутрішніх справ*

Стаття присвячена аналізу взаємних прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу. Проаналізовано підходи різних науковців щодо цього питання. Автор пропонує доповнити Главу 54 Цивільного кодексу України статтею, яка містила б перелік прав та обов'язків сторін після підготовки підприємства як єдиного майнового комплексу до продажу.

**Ключові слова:** договір купівлі-продажу, підприємство як єдиний майновий комплекс, аудиторська перевірка, інвентаризація, акт приймання-передавання.

Статья посвящена анализу взаимных прав и обязанностей сторон по договору купли-продажи предприятия как единственного имущественного комплекса. Проанализированы подходы различных ученых по этому вопросу. Автор предлагает дополнить Главу 54 Гражданского Кодекса Украины статьей о регламентации прав и обязанностей сторон при подготовке предприятия как единственного имущественного комплекса к продаже.

**Ключевые слова:** договор купли-продажи, предприятие как единственный имущественный комплекс, аудиторская проверка, инвентаризация, акт принятия-передачи.

Upon signing an agreement of sale/purchase of an enterprise as a unique property complex, the parties thereto accrue certain rights and obligations. The sale must be preceded by inventory of the company's property and audit. Price is an essential provision of the agreement and is subject to negotiation by the parties. Chapter 54 of the Civil Code of Ukraine should be amended with a paragraph which would stipulate rights and obligations of the parties after the preparation of the enterprise for sale.

**Key words:** agreement of sale-purchase, enterprise as unique property complex, public accountant verification, taking of inventory, act of acceptance-transmission.

**Актуальність теми.** З виникненням і розвитком ринкових відносин в Україні підприємство як єдиний майновий комплекс, цілісне утворення визнається також об'єктом цивільних прав. Згідно з ч. 4 ст. 191 Цивільного кодексу України, підприємство або його частина можуть бути об'єктом купівлі-продажу, застави, оренди й інших правочинів. Процес продажу підприємства як єдиного майнового комплексу починається з прийняття рішення про відчуження останнього його власником, це є його основне право. При укладенні договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу в покупця та продавця виникають права й обов'язки, правам однієї сторони кореспондують обов'язки іншої.

Питанню аналізу прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу присвячено не так багато праць. Відомі науковці цивілісти у своїх працях аналізували права й обов'язки сторін за універсальним договором купівлі-продажу, серед яких О. Дзера, В. Луць, В. Коссак, Н. Кузнецова, І. Кучеренко, О. Флейшиць, Г. Штегеман. Підприємству як єдиному майновому комплексу присвятили свої праці А. Герц, С. Кривобок та інші науковці.

**Метою статті** є детальний аналіз прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із найважливіших обов'язків продавця є обов'язок передати майно у власність покупцю, а останній набуває права вимагати передавання йому цього майна. Ст. 658 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) передбачає, що право продажу товарів належить власникові товару, тобто лише власник підприємства як єдиного майнового комплексу має право його продажу, хоча останнє й не є товаром, також це право може мати й уповноважена власником особа. Власник-продавець передає або зобов'язується передати підприємство як єдиний майновий комплекс у власність покупцю, а покупець приймає або зобов'язується прийняти підприємство як єдиний майновий комплекс і сплатити за нього встановлену грошову суму. Виконання зазначених обов'язків має здійснюватись обома сторонами водночас. Продавець має право вимагати від покупця прийняти підприємство як єдиний майновий комплекс і сплатити

за нього встановлену грошову суму, якщо останній зацікавлений у цьому. Продавець підприємства як єдиного майнового комплексу має на меті продати зазначений об'єкт і отримати кошти, а покупець – отримати цей об'єкт у власність, здійснювати підприємницьку діяльність і отримувати прибутки. Очевидним є той факт, що зацікавленість є в обох сторін.

Щоб передати підприємство як єдиний майновий комплекс продавець зобов'язаний здійснити низку завдань щодо підготовки його до продажу, саме це і становить його переддоговірні зобов'язання. Продавець має право самостійно визначити ті види майна, які будуть включені до підприємства як єдиного майнового комплексу під час його відчуження. Склад підприємства як єдиного майнового комплексу, його економічні та правові межі найбільш чітко виявляються в момент його відчуження, переходу права власності від однієї особи до іншої. З цього приводу вчений Г. Штегеман зазначав, що сутність підприємства виявляється в момент його переходу до іншого власника [5, с. 94]. Покупцю надається можливість у саме таких умовах експлуатувати майновий комплекс підприємства, як це робив його попередній власник. Тому необхідними складовими підприємства як єдиного майнового комплексу, які визначають його сутність і зміст, повинні бути елементи, що є необхідними для його подальшого економічного вигідного використання.

Обґрунтованим є твердження про те, що першочерговий склад підприємства як єдиного майнового комплексу при його створенні визначається власником, який його створив чи умовно виділив його з іншого свого майна. Подальший розвиток підприємства як єдиного майнового комплексу залежить від місця, яке він посідає в економічній сфері. Уповноважені власником особи в межах своєї компетенції здійснюють управління цим об'єктом з метою отримання прибутку або вирішення соціальних питань. Особа, яка є власником підприємства як єдиного майнового комплексу, володіє, користується й розпоряджається ним, відмежувавши його від іншого свого майна.

Перед укладенням договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу необхідно провести інвентаризацію та аудиторську перевірку з метою виявлення його всіх активів і пасивів, які становлять єдиний майновий

комплекс. За загальним правилом, підприємство як єдиний майновий комплекс до продажу готує продавець, хоча в договорі-продажу можуть бути вказані інші умови. Акт інвентаризації, бухгалтерський баланс про склад і вартість підприємства як єдиного майнового комплексу, перелік усіх боргів (зобов'язань), уключених у склад підприємства як єдиного майнового комплексу, з подальшим зазначенням кредиторів, характеру, розміру і строків вимог – це перелік документів, які продавець зобов'язаний надати. Договір купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу укладається в письмовій формі шляхом складання одного документа, підписаного сторонами, додавши до нього вказані вище документи, і подальшої державної реєстрації.

Ціна в договорі визначається за згодою сторін на основі проведеної інвентаризації та висновку аудитора і є його істотною умовою. Однак тут варто відзначити ще одне право покупця: останній може наполягати на проведенні незалежного оцінювання для більш точної інформації щодо ціни підприємства як єдиного майнового комплексу. Покупець несе обов'язок прийняти підприємство як єдиний майновий комплекс і оплатити вартість останнього, тобто провести розрахунок за цей об'єкт, а саме: внести суму на рахунок продавця. Таку саму позицію законодавець відстоює й у ст. 189 Господарського кодексу України в питанні визначення ціни в господарських зобов'язаннях [2, с. 326].

Передавання підприємства як єдиного майнового комплексу здійснюється шляхом підписання основного документа – договору купівлі-продажу, і додаткових документів – акта приймання-передавання. В акті варто навести розгорнутий перелік активів і пасивів, що переходять до покупця за договором купівлі-продажу. У договорі потрібно зазначити застереження про те, що активи й пасиви, які не вказані в акті приймання-передавання, не вважаються переданими покупцеві. Ужиття цих заходів знизить ризик виникнення спорів між сторонами після укладення договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу.

Обов'язок продавця передати підприємство як єдиний майновий комплекс є основним, і на практиці передавання такого об'єкта здійснюється після розрахунку та нотаріального посвідчення договору. Акт приймання-передавання укладається й підписується сторонами договору. Складання та надання на підпис акта приймання-передавання є обов'язком продавця й учиняється за його рахунок. З моменту підписання акта приймання-передавання підприємство як єдиний майновий комплекс вважається переданим покупцеві, а договір купівлі-продажу вважається виконаним. З цього моменту на покупця переходить ризик випадкової

загибелі майна, переданого у складі підприємства як єдиного майнового комплексу.

Також продавець має ще низку додаткових обов'язків за договором купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу, а саме: попередити покупця про право третіх осіб на підприємство як єдиний майновий комплекс. Згідно з положеннями чинного ЦК України, якщо продавець не виконав цієї вимоги, покупець має право вимагати зниження купівельної ціни або розірвання договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на цей відчужуваний об'єкт. Так, ст. 659 ЦК України передбачає обов'язок продавця попередити покупця про права третіх осіб на товар. Хоча підприємство як єдиний майновий комплекс є не товаром, а нерухомістю, проте цей обов'язок зазначають у договорі купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу. Наприклад, згідно із Законом України «Про заставу», заставадавець вправі продати предмет застави лише з дозволу заставадержателя [3]. Якщо власник підприємства як єдиного майнового комплексу взяв кредит у банку під заставу будівлі, то продати підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входить вищезгадана застава будівля, він може лише за згоди конкретного банку. Однак у такому випадку продавець зобов'язаний повідомити покупця про права заставадержателя. Цьому обов'язку кореспондує право покупця на зменшення купівельної ціни підприємства як єдиного майнового комплексу на залишкову суму заставленого майна. Проте покупець може й не скористатись своїм правом. Покупець сплачує встановлену вартість за підприємство як єдиний майновий комплекс, а банк дає лист-згоду на погашення кредиту. Саме тому будівля оформляється як об'єкт без обтяжень, оскільки нотаріус бере із Єдиного державного реєстру витяг на заставне майно під час оформлення підприємства як єдиного майнового комплексу на покупця. Сторони вправі погодити переведення боргу з продавця на покупця за згоди банку, оскільки останній зобов'язаний перевірити покупця, чи є він платоспроможним і чи зможе взяти на себе зобов'язання продавця. Якщо банк дає згоду на переведення боргу, то покупець стає боржником перед банком на відповідну суму заставного майна і вправі вимагати зменшення купівельної ціни саме на конкретно визначену суму. У цьому випадку покупець не міг не знати про права третіх осіб на підприємство як єдиний майновий комплекс, оскільки реєстр обтяжень і витяг обов'язково беруться нотаріусом.

На практиці можливим є ще й такий приклад, як здавання частини підприємства як єдиного майно-

вого комплексу в оренду. Власник має право розпоряджатися своїм майном на власний розсуд і може здати частину підприємства як єдиного майнового комплексу в оренду. При відчуженні вищезгаданого об'єкта продавець зобов'язаний попередити про це покупця. У ст. 814 ЦК України зазначено, що у випадку зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права й обов'язки наймодавця. Хоча підприємство як єдиний майновий комплекс не є житлом, однак воно є нерухомістю, як і житло, тому цю норму можна застосовувати за аналогією. На нового власника підприємства як єдиного майнового комплексу будуть поширюватись усі права наймодавця, тобто він отримує цей об'єкт, обтяжений правами наймача. У цьому випадку покупець також має право вимагати зменшення купівельної ціни, якщо він планує здійснювати підприємницьку діяльність і використовувати ту частину майнового комплексу, яка перебуває в наймі, оскільки розірвання договору найму достроково з вини наймодавця зумовлює штрафні санкції, передбачені для кожного конкретного випадку в договорі найму. Але новий власник підприємства як єдиного майнового комплексу може й не вимагати зменшення купівельної ціни, оскільки він може продовжити договір найму та отримувати прибуток за найм приміщення, тому що цей договір є оплатним.

Право зниження купівельної ціни на підприємство як єдиний майновий комплекс залишається в кожному конкретному випадку за покупцем, яким він може скористатись або ні. Однак обов'язок продавця в кожному конкретному випадку попередити покупця про права третіх осіб на такий об'єкт залишається незмінним.

Ще один із обов'язків продавця полягає в повідомленні покупця про можливі наявні недоліки, які значно знижують цінність або можливість використання за цільовим призначенням підприємства як єдиного майнового комплексу. Згідно з п. 2 ст. 191 ЦК України, до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять усі види майна, призначені для його діяльності, уключаючи земельні ділянки, будівлі, споруди, устаткування, сировину, інвентар, продукцію, права вимоги, борги, а також право на торговельну марку або інше позначення й інші права, якщо інше не встановлено договором або законом [1, с. 173]. Такі складові, як будівлі, споруди, устаткування, інвентар, сировина і продукція, – це саме те майно, якому характерна така ознака, як відповідність або належна якість. Саме недоліки в будівлях і спорудах потребують значних капіталовкладень і впливають на остаточну ціну договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу. Якщо останні перебувають

в аварійному стані й зумовлюють неможливість використання підприємства як єдиного майнового комплексу загалом для здійснення підприємницької діяльності, то це дає право покупцю вимагати зменшення ціни, безоплатного усунення недоліків продавцем або відшкодування витрат на усунення недоліків покупцем.

Устаткування, інвентар, сировина – це група об'єктів, які можна зарахувати до товарів для яких характерною є така ознака, як належна якість. Однак якщо вони були продані у складі підприємства як єдиного майнового комплексу неналежної якості, то покупець має право вимагати зменшення ціни, безоплатного усунення недоліків товару в розумний строк або відшкодування витрат на усунення недоліків товару покупцем.

Зрозумілим є те, що в разі виявлення недоліків у складових, то зменшення ціни за підприємство як єдиний майновий комплекс покупець може вимагати до продажу останнього, а саме: до моменту укладення договору купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу. Проте право безоплатного усунення недоліків і право відшкодування витрат на усунення недоліків покупець вправі вимагати вже після підписання цього договору й переходу права власності на підприємство як єдиний майновий комплекс. Продавець зобов'язаний повідомити про всі недоліки підприємства як єдиного майнового комплексу до моменту укладення договору купівлі-продажу.

Ст. 667 ЦК України визначає обов'язок продавця зберігати проданий товар. Цей обов'язок виникає тоді, коли момент виникнення права власності й момент передавання товару не збігаються. Право власності на підприємство як єдиний майновий комплекс, який є не товаром, а нерухомістю, виникає з моменту його державної реєстрації, а фактичне передавання – з моменту підписання акта приймання-передавання. Між цими двома моментами може виникати часовий проміжок, під час якого продавець, який уже не буде власником, повинен зберігати підприємство як єдиний майновий комплекс, не допускати стану його погіршення. Обов'язок продавця забезпечити процес безперервного виробництва на підприємстві як єдиному майновому комплексі існує завжди, а також він зобов'язаний не погіршувати стану майнового комплексу до моменту фактичного передавання останнього продавцю. Саме для цього цей обов'язок продавця варто зарахувати до його основних обов'язків за договором.

До обов'язку продавця підприємства як єдиного майнового комплексу потрібно також зарахувати й передавання останнього в строк, який установлений в акті приймання-передавання. Продавець зобов'язаний передати підприємство як



єдиний майновий комплекс у строк, установлений в акті приймання-передавання, а покупець – прийняти останній. Якщо продавець не виконав цього обов'язку, то на нього можуть бути покладені свого роду штрафні санкції, які можуть бути передбачені в основному договорі купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу.

Передавання здійснюється після підписання акта приймання-передавання, у якому перераховані всі види майна, що утворює підприємство як єдиний майновий комплекс. Проте, якщо під час передавання підприємства буде встановлено факт неналежного виконання договору, як-от: нестача майна або будь-яке інше порушення, санкції з приводу цього передбачаються в основному договорі. Покупець має право вимагати відшкодування сплачених коштів у частині нестачі, заміни майна на інше, але також може вимагати й розірвання основного договору з передбачених у ньому підстав. Покупець цього об'єкта зобов'язаний учинити фактичні дії щодо прийняття останнього, а саме: вступити в управління та прийняти документи. З моменту підписання акта приймання-передавання договір купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу вважається виконаним.

Згідно з ч. 1 ст. 191 ЦК України, підприємство є єдиним майновим комплексом і використовується для здійснення підприємницької діяльності. Зрозуміло, що покупець має на меті отримувати прибутки від цієї діяльності. Прибутковість підприємства як єдиного майнового комплексу не є його обов'язковою ознакою. У випадку відчуження цього об'єкта власник може повідомити про це покупця. Прибутковість чи збитковість єдиного майнового комплексу може свідчити про ефективність або неефективність використання майна та людського ресурсу. Важливою є сама участь підприємства як єдиного майнового комплексу в підприємницькій діяльності.

Під час продажу підприємства як єдиного майнового комплексу продавець не має права передавати таке:

- права й обов'язки, які нерозривно пов'язані з особою власника;
- права, отримані на основі дозволу (ліцензії) на зайняття певним видом діяльності;
- зобов'язання щодо виплати боргів кредиторам, які відмовились від переведення боргу на покупця;
- заборгованість, яка виникла у зв'язку з несплатою податків і зборів.

Під час продажу підприємства як єдиного майнового комплексу продавець повідомляє покупця про кредиторів і боржників. Він зобов'язаний детально описати характер і строки виконання

зобов'язань. Продавець зобов'язаний повідомити всіх кредиторів про продаж підприємства як єдиного майнового комплексу й отримати їхню письмову згоду на переведення боргу на покупця.

Підприємство як єдиний майновий комплекс містить дві групи об'єктів: матеріальні та нематеріальні. Право на торговельну марку або інше позначення й інші права інтелектуальної власності, що входять до єдиного майнового комплексу підприємства, які можуть бути встановлені в договорі або законі, продавець також передає під час відчуження цього об'єкта.

У зарубіжній літературі та практиці до складу підприємства як єдиного майнового комплексу входять ще й такі елементи, як клієнтела й шанси. На думку О. Флейшиць, можливо зазначити в договорі однією з умов ту або іншу фактичну обставину [4, с. 97]. Указані складові важко оцінити, але все-таки вони можуть бути реально оцінені згідно з методами оцінювання. Ринкова вартість вищезазначених складових може суттєво впливати на вартість усього підприємства як єдиного майнового комплексу.

Під час купівлі підприємства як єдиного майнового комплексу на його остаточну ціну впливає вартість такого нематеріального компонента, як гудвіл. Продавець має перевагу з погляду ліквідності гудвіл, а покупець вважає, що куплені активи дають змогу отримати великі прибутки, порівняно із зробленими витратами. Гудвіл являє собою додаткові кошти, порівняно з вартістю підприємства як єдиного майнового комплексу. Останній відображається в бухгалтерській звітності новопридбаного підприємства як єдиного майнового комплексу. Одним із першочергових завдань фінансових звітів, частина яких – це відомості про гудвіл, є визначення «сприятливого клімату» для інвесторів, кредиторів та інших зацікавлених осіб. Тому на продавця покладається обов'язок найбільш точно відобразити дані про гудвіл у договорі купівлі-продажу, для того щоб покупець міг скористатись гудвіл у повному обсязі й можливість отримання з нього прибутку.

Висновки. З урахуванням вищевикладеного, можна зробити висновок про те, що Главу 54 Цивільного кодексу України варто доповнити статтею, яка містила б перелік прав і обов'язків сторін після підготовки підприємства як єдиного майнового комплексу до продажу та яку викласти в такій редакції: «За договором купівлі-продажу підприємства як єдиного майнового комплексу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати підприємство як єдиний майновий комплекс у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього встановлену грошову суму».

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.
2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462; Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18. – Ст. 144.
3. Про заставу : Закон України від 02.10.1992 року // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 42. – Ст. 259.
4. Флейшиц Е.А. Торгово-промышленное предприятие в праве западноевропейском и РСФСР / Е.А. Флейшиц. – Л., 1924.
5. Андреев В.К. Проблемы правосубъектности в предпринимательской деятельности / В.К. Андреев // Правовое регулирование предпринимательской деятельности ; под ред. В.В. Лаптева. – М. : Изд-во ИГиП РАН, 1995. – 94 с.