



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Тема лекции:

Договоры энергоснабжения, продажи недвижимости и продажи предприятия

Лектор: профессор, заведующий кафедрой гражданского
права и процесса РАНХиГС

Доктор юридических наук

Емелькина Ирина Александровна

Нормативные правовые акты

- Федеральный закон от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ "Об электроэнергетике" // СЗ РФ. 2003. №13. Ст. 1177.
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2009. №48. Ст. 5711.
- Федеральный закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" // СЗ РФ. 1999. №14. Ст. 1667.
- Федеральный закон от 27 июля 2010 г. № 190 – ФЗ «О теплоснабжении»



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- **Понятие договора энергоснабжения и его особенности**
- По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии ([п. 1 ст. 539](#) ГК РФ).



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Признаки договора:

- консенсуальный
- возмездный
- взаимный
- публичный
- присоединения

Может иметь также природу опционного договора.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Предмет договора

– подаваемая через сеть энергия –
электрическая, тепловая.

В договоре определяют как энергия
(мощность)

Предметом сетевого снабжения могут
быть не только энергия, но и
энергоносители (газ, нефть и
нефтепродукты), а также другие
товары.

Есть точка зрения, что предмет договора – относительные
права на энергию.



Предмет договора

- В соответствии с [§ 6 гл. 30](#) ГК **качество** сетевой энергии должно соответствовать требованиям государственных стандартов и иных обязательных правил или – требованиям, предусмотренным договором ([ст. 469](#) и [п. 1 ст. 542](#) ГК РФ).
- Предмет поставляется через присоединенную сеть

Количество энергии (ст. 541 ГК РФ)

Энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами. Количество поданной абоненту и использованной им энергии определяется в соответствии с данными учета о ее фактическом потреблении.

Договором энергоснабжения может быть предусмотрено право абонента изменять количество принимаемой им энергии, определенное договором, при условии возмещения им расходов, понесенных энергоснабжающей организацией в связи с обеспечением подачи энергии не в обусловленном договором количестве.

В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве.



Оплата энергии (ст. 543 ГК РФ)

Оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или [соглашением](#) сторон.

Цена договора определяется тарифами и является регулируемой

Особенности заключения договора энергоснабжения с гражданином (ст. 540 ГК РФ)

1) В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети.

2) Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным [статьей 546](#) ГК.

Изменение и расторжение договора энергоснабжения

- В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, он вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке при условии уведомления об этом энергоснабжающей организации и полной оплаты использованной энергии. (Ст. 546 ГК РФ)
- В случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным [статьей 523](#) настоящего Кодекса, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми [актами](#).
- Возможно перерыв в подаче по соглашению сторон. Без соглашения при неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан при условии уведомления абонента. Без уведомления при устранении угрозы аварийий.

Стороны договора

- Энергоснабжающая организация
- Абонент (физическое и юридическое лицо)
- Субабонент

- Особенности субъектного состава установлены в специальном законодательстве



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Субъекты правоотношений по обороту электрической энергии (по закону «Об электроэнергетике):

1. субъекты оптового рынка

2. субъекты розничного рынка

Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 11.06.2022) "Об электроэнергетике" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.09.2022)

Ст. 3 закона - оптовый рынок электрической энергии и мощности (далее - оптовый рынок) - сфера обращения особых товаров - электрической энергии и мощности в рамках Единой энергетической системы России в границах единого экономического пространства Российской Федерации с участием крупных производителей и крупных покупателей электрической энергии и мощности, а также иных лиц, получивших статус субъекта оптового рынка и действующих на основе [правил](#) оптового рынка, утверждаемых в соответствии с настоящим Федеральным законом Правительством Российской Федерации. Критерии отнесения производителей и покупателей электрической энергии к категории крупных производителей и крупных покупателей устанавливаются Правительством Российской Федерации



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 11.06.2022) "Об электроэнергетике" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.09.2022)

Ст. 3 закона - розничные рынки электрической энергии (далее - розничные рынки) - сфера обращения электрической энергии вне оптового рынка с участием потребителей электрической энергии;

Федеральный закон от 26.03.2003 N 35-ФЗ (ред. от 11.06.2022) "Об электроэнергетике" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.09.2022)

Ст. 3 - двусторонний договор купли-продажи электрической энергии - соглашение, в соответствии с которым поставщик обязуется поставить покупателю электрическую энергию, соответствующую обязательным требованиям, в определенном количестве и определенного качества, а покупатель обязуется принять и оплатить электрическую энергию на условиях заключенного в соответствии с правилами оптового рынка и основными [положениями](#) функционирования розничных рынков договора;



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Единая энергетическая
система РФ включает:

линии электропередачи

трансформаторные и
иные подстанции

распределительные
пункты

Федеральный закон от 27.07.2010 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) "О теплоснабжении"

Статья 15. Договор теплоснабжения

1. Потребители тепловой энергии приобретают **тепловую энергию (мощность) и (или) теплоноситель** у теплоснабжающей организации по договору теплоснабжения.

2. В системе теплоснабжения:

1) определенная схемой теплоснабжения единая теплоснабжающая организация обязана заключить договор теплоснабжения с любым обратившимся потребителем тепловой энергии, теплопотребляющие установки которого находятся в данной системе теплоснабжения;

2) лицо, владеющее на праве собственности источниками тепловой энергии, имеет право заключать долгосрочные договоры теплоснабжения с потребителями;

3) лицо, владеющее на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии, имеет право заключать договоры теплоснабжения с потребителями в случаях, установленных [правилами](#) организации теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Понятие и особенности договора
купли – продажи недвижимого
имущества.**

**По договору купли – продажи
недвижимого имущества
продавец обязуется передать в
собственность покупателя
земельный участок, здание,
сооружение, квартиру, другое
недвижимое имущество (п. 1 ст.
549 ГК РФ).**



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Данный договор имеет особый предмет – недвижимое имущество (ст. 130 ГК РФ).

- ❖ К недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
- ❖ Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства
- ❖ Жилые и нежилые помещения, машино-места, единый недвижимый комплекс, предприятие.
- ❖ Подлежащие государственной регистрации морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания

Существенные условия договора продажи недвижимости

– **предмет договора**, т. е. условие о недвижимом объекте, подлежащем передаче (ст. 554 ГК РФ);

– **цена** передаваемой по договору недвижимости (п. 1 ст. 555 ГК РФ);

– **при продаже жилых помещений** – перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК РФ);

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с [законом](#) право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением ст. 558 ГК.

– **условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение** (ст. 432 ГК РФ).

Для продажи недвижимого имущества, принадлежащего на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, необходимо согласие собственника (п. 2 ст. 295, п. 1 ст. 297, п. 1 ст. 298 ГК РФ, п. 2 ст. 18, п. 1 ст. 19 Федерального закона от 14.11.2002 г. № 161 – ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», часть 2 ст. 3 Федерального закона от 03.11.2006 г. № 174 – ФЗ «Об автономных учреждениях»).

Запрет на продажу микродолей в жилом помещении

Ст. 30 Жилищного кодекса РФ

1.1. Собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, **составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника. Сделки, заключенные с нарушением правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными.** Положения настоящей части не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 310-ФЗ)

Форма договора

- Согласно ст. 550 ГК РФ
- Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 434](#)).
- Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

- Согласно ст. 551 ГК РФ
- Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.
- Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 554. Определение предмета в договоре продажи недвижимости

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 6 Земельного кодекса РФ. Объекты земельных отношений

1. Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

3. **Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.**

Статья 37 Земельный кодекс РФ

Особенности купли-продажи земельных участков

1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие [государственный кадастровый учет](#). Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

2. Являются недействительными следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Указанные требования применяются также к [договору мены](#).

3. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать **уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.**

Объект незавершенного строительства

Постановление Пленума ВС РФ №25

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, **полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы** ([пункт 1 статьи 130](#) ГК РФ). **Замощение** земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью ([пункт 1 статьи 133](#) ГК РФ).



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- **Машино-место**

- **ГК РФ** определяет машино-места как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке ([ч. 3 п. 1 ст. 130](#) ГК РФ).
- [Пункт 29 ст. 1](#) **ГрК РФ** определяет понятие "машино-место" как предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную часть здания или сооружения, **которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.**



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Пункт 6.2 ст. 24 Федерального закон от 13.07.2015
N 218-ФЗ "О государственной регистрации
недвижимости" определяет, что границы
машино-места определяются проектной
документацией здания, сооружения и
обозначаются или закрепляются лицом,
осуществляющим строительство или
эксплуатацию здания, сооружения, либо
обладателем права на машино-место, **в том
числе путем нанесения на поверхность пола
или кровли разметки (краской, с
использованием наклеек или иными
способами).**



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 555. Цена в договоре продажи недвижимости

1. Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные [пунктом 3 статьи 424](#) настоящего Кодекса, **не применяются**.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем **цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.**

3. В случаях, когда **цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества,** подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Если покупатель не оплатил стоимость недвижимости?

Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010

"О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"

П. 5. Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании [пункта 3 статьи 486](#) ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со [статьей 395](#) ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным [статьей 450](#) ГК РФ.

В силу [пункта 4 статьи 453](#) ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно [статье 1103](#) ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании [статей 1102, 1104](#) ГК РФ.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Если не осуществлена государственная регистрация перехода права?

**Постановление Пленума Верховного Суда РФ
N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010**

п. 60. [Пунктом 1 статьи 551](#) ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю **не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.**

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности **покупатель является законным владельцем** этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании [статьи 305](#) ГК РФ. В то же время **покупатель не вправе распоряжаться** полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Если продавец несколько раз продал недвижимое имущество?

Постановление Пленума ВАС РФ 10/22

Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к [статье 398](#) ГК РФ. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом.

Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью

Ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке

Ст. 54 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости»:

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Особенности продажи недвижимости в электронной форме

Статья 36.2. Закона о регистрации недвижимости

Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (введена Федеральным [законом](#) от 02.08.2019 N 286-ФЗ)

1. При представлении физическим лицом, за которым в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, или его законным представителем либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, **заявления о возможности представления в случае отчуждения соответствующего объекта недвижимости заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью** (далее - заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью), запись об этом вносится в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления данного заявления.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 552. Права на земельный участок при продаже здания, сооружения или другой находящейся на нем недвижимости

1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости **покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.**
2. В случае, когда **продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не**

принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель **приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.**

Принцип единства судьбы земельного участка и строения



Статья 35 Земельного кодекса РФ.

Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение

1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно **приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.**

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

3. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским [законодательством](#) для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

4. **Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:**

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со [статьей 27](#) настоящего Кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута, на основании публичного сервитута.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 556. Передача недвижимости

1. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами **передаточному акту или иному документу о передаче.**

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным **после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.**

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

2. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Статья 557. Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475](#) настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

- 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).



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**Продажу предприятия
необходимо отличать**

**от продажи ЕНК-единого
недвижимого комплекса**

**от продажи бизнеса
посредством отчуждения
акций в уставном капитале АО
и долей в ООО**

- **Особенности** данного договора вытекают из его **предмета**.
- По данному договору продается предприятие как имущественный комплекс в целом, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.
- В состав предприятия как имущественного комплекса входят 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 (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.132 ГК РФ).
- Речь идет не о продаже отдельных движимых и недвижимых объектов, а о продаже единого технологически, организационно и финансово связанного имущественного комплекса, так называемого «предприятия на ходу, (бизнеса).

- В этой связи для данного договора свойственен особый субъектный состав.
- **Продавцом** может выступать юридическое лицо или гражданин – предприниматель, которым предприятие принадлежит на праве собственности.
- **Покупателем** также может выступать только лицо, которое вправе вести предпринимательскую деятельность (граждане – предприниматели, юридические лица, государство и муниципальные образования).

- **Существенные условия**
- **Предмет и цена договора являются существенными условиями** договора купли – продажи предприятия (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 555 ГК РФ). При их отсутствии договор считается незаключенным.
- В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятием как самостоятельным объектом гражданских прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Статья 560. Форма и государственная регистрация договора продажи предприятия

1. Договор продажи предприятия заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами ([пункт 2 статьи 434](#)), с обязательным приложением к нему документов, указанных в [пункте 2 статьи 561](#) настоящего Кодекса.

2. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.

Договор продажи предприятия не требует госрегистрации, если он заключен после 01.03.2013. Переход права собственности на недвижимость подлежит [госрегистрации](#) (ФЗ от 30.12.2012 [N 302-ФЗ](#)).

3. Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Состав и стоимость продаваемого предприятия определяются в договоре продажи предприятия на основе полной инвентаризации предприятия (п. 1 ст. 561 ГК РФ).

До подписания договора продажи предприятия должны быть составлены и рассмотрены сторонами:

- акт инвентаризации;
- бухгалтерский баланс;
- заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия;
- перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (п. 2 ст. 561 ГК РФ).



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Права кредиторов при продаже предприятия (Статья 562 ГК РФ)

Кредиторы по обязательствам, включенным в состав продаваемого предприятия, должны быть до его передачи покупателю письменно уведомлены о его продаже одной из сторон договора продажи предприятия.

Кредитор, который письменно не сообщил продавцу или покупателю о своем согласии на перевод долга, вправе в течение трех месяцев со дня получения уведомления о продаже предприятия потребовать либо прекращения или досрочного исполнения обязательства и возмещения продавцом причиненных этим убытков, либо признания договора продажи предприятия недействительным полностью или в соответствующей части.

Кредитор, который не был уведомлен о продаже предприятия в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, может предъявить иск об удовлетворении требований, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о передаче предприятия продавцом покупателю.

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.



РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Спасибо за внимание!