

Пенза, 2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫХ НА ТОРГАХ	9
1.1 Торги как способ заключения договора: понятие и правовая сущность	9
1.2 Виды и формы торгов, проблемы разграничения.....	14
2 ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ: ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА.....	19
2.1 Правовое регулирование заключения договора на торгах	19
2.2 Особенности заключения договоров на торгах в отдельных видах	24
3 ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЦЕДУРЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ.....	41
3.1 Анализ практики правоприменения судами положений действующего законодательства при разрешении споров, возникающих в ходе заключения договоров на торгах.....	41
3.2 Преимущества и недостатки региональной системы проведения торгов ...	58
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	70

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы выпускной квалификационной работы. В 1992 году в России начался процесс перехода к рыночной экономике и свободному рынку. Этот процесс не мог не затронуть механизмы заключения гражданско-правовых договоров между хозяйствующими субъектами. Именно тогда в России впервые появился новый, ранее неизвестный плановой экономике способ заключения договора – торги. Еще римское право знало институт торгов, а в западных странах торги применяются уже со второй половины XX века, однако в России история и практика проведения торгов насчитывает немногим более 30 лет.

С развитием рыночных отношений в России заключение хозяйственных договоров на торгах (аукционе, конкурсе), то есть в условиях конкуренции их участников, вошло в практику установления хозяйственных отношений (в сфере приватизации, аренды земли, публичных закупок, предоставлении земельных участков для строительства, распределении квот на добычу водных и биоресурсов, заключении договора подряда, лесопользовании, реализации предмета залога, распространении рекламы, продаже бюро кредитных историй, биржевой торговле). Как способ принудительной реализации имущества неисправного должника аукционная продажа имущества широко применяется при исполнении судебных решений.

Таким образом, сегодня практически любой договор может быть заключен на торгах, в том числе электронных торгах, поскольку собственник имущества может по своему усмотрению выбирать способ заключения договора (традиционный по модели «оферта-акцепт» или на торгах с целью выявления наилучшего ценового предложения), а в установленных законом случаях – только на торгах. Этим определяется численность нормативно-правовых актов, которыми урегулировано проведение торгов (аукционов, конкурсов). Между тем, довольно часто в правовой науке обсуждается соответствующая проблематика, касающаяся правовой природы торгов, существа данного института, а также порядка применения законодательства о торгах.

Таким образом, актуальность исследования темы заключения договора на торгах обусловлена тем, что в настоящее время недостаточно разработан механизм регулирования правовых отношений, возникающих в рамках вышеупомянутых соглашений. В российской судебной практике на сегодняшний день сложилось несколько различных точек зрения касательно урегулирования споров, связанных с договором, заключенным на торгах, и его правовой природой. Таким образом, можно прийти к выводу, что данная тема является актуальной для более детального исследования.

Помимо этого, для того, чтобы институт договорных конструкций получил свое дальнейшее развитие в рамках гражданского права, необходимо дополнительное всестороннее изучение торгов, как в целом, так и в качестве содержания правоотношений, порождающих исполнение обязательств, определенных сторонами договорных конструкций. Данное исследование позволит не только сформулировать определение торгов в гражданском праве более корректно, но и избежать некоторых противоречий, которые существуют на данный момент в правоприменительной практике относительно процедуры заключения договора на торгах.

Цель магистерской диссертации: выявление проблем теории, законодательства и судебной практики в сфере заключения договора на торгах и формирование предложений по преодолению имеющихся разногласий на основе проведенного исследования.

Для достижения указанной цели в работе поставлены и последовательно решены следующие **задачи**:

- раскрыть понятие и правовую сущность торгов как способа заключения договора;
- дать характеристику видов и форм торгов;
- определить проблемы правового регулирования заключения договоров на торгах;
- изучить особенности заключения договоров на торгах в отдельных видах;

– провести анализ практики правоприменения судами положений действующего законодательства при разрешении споров, возникающих в ходе заключения договоров на торгах;

– оценить преимущества и недостатки региональной системы проведения торгов.

Объект исследования – общественные отношения, складывающиеся в процессе заключения различных видов договоров на торгах.

Предмет исследования – нормы гражданского законодательства, регулирующие особенности заключения договора на торгах, проблемы теории и практики заключения договора на торгах.

Методологическую основу исследования составляют современная доктрина юриспруденции. Также широко применялись различные общенаучные методы познания и специальные методы: сравнительно-правовой, исторический, логический, конкретно-социологический, системно-структурный и т.д.

Теоретическая и практическая значимость настоящего исследования обусловлена выводами, предложениями и рекомендациями законодателю, которые были сформулированы в выпускной квалификационной работы. Именно они выступают в качестве теоретической основы для проведения последующих исследований в сфере правовой регламентации организации и проведения торгов. Результаты исследования правовой проблематики торгов, которых удалось достичь в настоящем исследовании, могут послужить фундаментом для существенных изменений российского законодательства в сфере торгов.

Нормативной основой работы является гражданское законодательство (прежде всего, Гражданский кодекс Российской Федерации), отраслевое законодательство, регламентирующее проведение торгов в соответствующих областях (законы о защите конкуренции, организованных торгах и т.д.), материалы судебной практики (решения арбитражных судов и т.д.).

Научная новизна магистерской диссертации состоит в выявлении существующих недостатков правового регулирования заключения договора на торгах и разработке рекомендаций по их устранению.

Структура работы. Структура и содержание выпускной квалификационной работы определены целью, задачами и методологией исследования. Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на 8 параграфов, заключения и списка использованных источников.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ ДОГОВОРОВ, ЗАКЛЮЧЕННЫХ НА ТОРГАХ

1.1 Торги как способ заключения договора: понятие и правовая сущность

Торги, как способ заключения договора, представляют собой собирательное понятие для конкурентных процедур, проводимых в соответствии с требованиями федеральных законов. Однако на практике термин «торги» до настоящего времени законодательно не закреплён.

В связи с отсутствием легитимного закрепления понятия торгов или каких-либо чётких критериев отнесения преддоговорных и договорных процедур к торгам, возникают существенные затруднения в правоприменительной деятельности и злоупотребления со стороны недобросовестных участников гражданских и других правоотношений.

Как отмечает Е. С. Выборнова: «Торги имеют важное значение для существования современной экономики России, во многих научных исследованиях признаётся роль и значение торгов в эффективности ресурсно-денежного оборота, в связи с чем, отсутствие легального определения термина «торги» вызывает серьезные споры»¹. Указывает на возникающие в связи с этим проблемы Ю. А. Гартина, которая говорит: «Самой проблемной ситуацией является невозможность с точностью и с достаточной определенностью понять, что является торгами, а что нет, где последние берут начало и в какой момент они заканчиваются. Отсутствие определённости в данном вопросе приводит к тому, что в правоприменительной и судебной практике встречаются частые ошибки и разночтения на данный счёт»².

В.А. Белов пишет о торгах так: «Торги как заключение договора с тем лицом, которое предложило самые выгодные условия организатору таких тор-

¹ Выборнова Е.С. Предмет гражданско-правового договора: монография / Е. С. Выборнова, Н.С. Александрова. – 2-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – С.91.

² Гартина Ю. А. Торги как способ заключения договора // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства – 2023. – № 11 – С. 49.

гов». При этом, по мнению, указанного автора, торги не должны ассоциироваться исключительно с заключенным по их итогам договором. «Заключенный договор является результатом торгов, а сами торги – способом достижения такого результата, то есть процедурой. Начальным этапом процедуры торгов является извещение об их проведении, окончанием юридического состава торгов – оформление протокола об их результатах»¹.

Такого же мнения, как и В.А. Белов, В.А. Пономарев с соавторами, которые говорят: «Торги не являются ни договором, ни сделкой, а представляют собой совокупность последовательно происходящих действий имеющих юридическое значение.

Основными этапами торгов является опубликование необходимого извещения, подача заявок, определение победителя торгов, заключение с победителем торгов договора»². Исходя из этого, В.А. Пономарев определяет торги как институт гражданского права.

Мы можем согласиться с позицией В.А. Пономарева, но лишь наполовину, так как существуют все основания признать торги институтом, имеющим межотраслевое значение, поскольку посредством торгов могут быть реализованы объекты, обращение которых урегулировано нормативно-правовыми актами, относящимися к различным отраслям законодательства.

Как отмечает Е. В. Разумовская, «торги, представляющие собой процедуру выбора поставщиков на конкурсной основе, являются эффективным инструментом заключения гражданско-правовых договоров хозяйствующими субъектами. Торги широко используются в публичных и частных сферах общественных отношений: размещение государственных и муниципальных заказов, предоставление земельных участков, подрядные торги, биржевые торги, продажа имущества в процессе банкротства»³.

¹ Белов В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для вузов – М.: Проспект, 2023. – С.170

² Пономарев В. А. Торги как гражданско-правовой институт // Студенческий вестник. – 2022. – № 44-5(236). – С. 61.

³ Разумовская Е. В. Гражданское право: учебник и практикум для вузов – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – С.82.

Необходимо отметить, что, несмотря на отсутствие официального определения, понятие торгов используется в ряде законодательных актов.

Так, глава 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹ определяет антимонопольные требования к торгам, запросу котировок цен на товары, запросу предложений, особенности заключения договоров с финансовыми организациями, порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, порядка рассмотрения антимонопольным органом жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров, порядка осуществления процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства.

Положения главы 1. Земельного кодекса РФ фактически устанавливают порядок организации и проведения торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Кроме того, довольно схожей по структуре и содержанию к области земельных торгов и торгов в целом является такая сфера правоотношений, как система государственных закупок, центральным актом в регулировании которой является Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»² (далее – Федеральный закон №44-ФЗ).

Безусловно, абсолютное отождествление контрактной системы в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и системы торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, не представляется возможным. Однако использование установленных в законодательстве о контрактной системе дефиниций применительно к уточнению понятия земельных торгов в данном контексте очевидно целесообразно.

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. –03.08.1998. – №31. – Ст. 3813.

² Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ (ред. от 14.11.2023) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. –08.04.2013. – №14, – Ст. 1652.

Так, в соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона № 44-ФЗ закупка товара, работы, услуги для обеспечения государственных или муниципальных нужд представляет собой совокупность действий, осуществляемых в установленном настоящим федеральным законом порядке заказчиком и направленных на обеспечение государственных или муниципальных нужд. Закупка начинается с определения поставщика (подрядчика, исполнителя) и завершается исполнением обязательств сторонами контракта.

Наиболее часто встречающимися способами определения поставщика (подрядчика, исполнителя) при осуществлении закупок для государственных и муниципальных нужд являются аукционы и конкурсы.

Согласно ч. 1 ст. 59 Федерального закона № 44-ФЗ под аукционом в электронной форме (электронным аукционом) понимается аукцион, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения о проведении такого аукциона и документации о нем, к участникам закупки предъявляются единые требования и дополнительные требования, проведение такого аукциона обеспечивается на электронной площадке ее оператором.

В соответствии с ч. 1 ст. 54.1 Федерального закона № 44-ФЗ под открытым конкурсом в электронной форме понимается конкурс, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения о проведении открытого конкурса в электронной форме и конкурсной документации и к участникам закупки предъявляются единые требования.

Таким образом, с точки зрения доктрины термин «торги» можно определить, как конкурентную процедуру, по результатам проведения которой заключается договор между организатором торгов и участником, предложившим наилучшие цену или условия исполнения такого договора. Например, в понятие земельных торгов включается определение такой конкурентной процедуры в рамках её реализации относительно земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Исходя из имеющихся трактовок, представляется возможным определить торги как совокупность действий, осуществляемых организатором торгов в порядке, установленном гражданским законодательством и направленных на заключение договора в отношении имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, посредством размещения в открытом доступе извещения о проведении конкурентной процедуры.

В рамках рассматриваемой тематики проблемой является также соотношение терминов «публичные торги» и «торги». В научной литературе понятие «торги» как с точки зрения истории происхождения, так и с юридико-теоретической позиции изучается более активно, нежели дефиниция «закупки». Длительный период времени законодательно изучаемые термины не были сформулированы, что позволило ученым изучать в различных аспектах – историческом, правовом, экономическом. И только Федеральным законом от 8 марта 2015 г. №42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» Гражданский Кодекс РФ был дополнен статьей 449.1, вступившей в силу с 1 июня 2015 г., в которой дано легальное определение термина «публичные торги».¹

Полагаем что отсутствие легального понятия торгов приводит к проблемам практического характера. Этот вопрос является актуальным для развития и совершенствования правового механизма торгов. В этой связи в Гражданском кодексе РФ необходимо внести изменение, закрепив данное понятие. Сформулировав его следующим образом: «Торги – это основанный на конкуренции (состязательности) специальный способ (процедура) обязательного заключения договора с лицом, выигравшим торги». Таким образом, с учетом сказанного следует сделать вывод: заключение договора – это юридическая функция торгов.

¹ Демина И. А. Проблемы соблюдения требований к форме договоров на электронных торгах // Актуальные проблемы гражданского права : Сборник статей по материалам региональной научно-практической конференции, Пенза, 09 ноября 2022 года / Под редакцией Г.В. Синцова, Е.Б. Казаковой. – Пенза: Пензенский государственный университет, 2022. – С. 91.

Зачастую торги являются единственным способом заключения гражданско-правового договора, они имеют место в сфере закупок определенных товаров, работ и услуг отдельными видами юридических лиц, проводятся для обеспечения государственных и муниципальных нужд, в сфере банкротства, приватизации и др.¹

Стоит также рассмотреть отличительные особенности условий заключения договора на торгах.

В зависимости от того, каким образом в рамках договора распределяются права и обязанности его сторон, обязательные основания могут быть разделены на: односторонние и двусторонние.

Таким образом, следует признать, что на сегодняшний день торги являются одним из эффективных способов заключения договора, которые уже много лет используются во многих сферах российской экономики и притом достаточно эффективно. Путем организации и проведения торгов может быть заключен любой договор, если только это не противоречит его существу. Такой договор будет заключаться с лицом, выигравшим торги (п. 1 ст. 447 ГК РФ).

1.2 Виды и формы торгов, проблемы разграничения

Рассмотрим существующие в законодательстве формы торгов. По общему правилу: «Форму торгов выбирает организатор торгов, например, собственник продаваемого имущества или обладатель реализуемого имущественного права.

Однако такое лицо может быть лишено возможности выбора, когда форму проведения торгов устанавливает непосредственно»².

¹ Керселян А. С. Заключение договора на торгах: гражданско-правовой анализ структурных элементов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2023. – № 2. – С. 105.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – Ст. 3301.

В частности, ч. 3.1 ст. 3 Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» предусматривает следующие формы торгов:

- конкурс (открытый, закрытый, конкурс в электронной форме);
- аукцион (открытый, закрытый, аукцион в электронной форме);
- запрос котировок (закрытый, в электронной форме);
- запрос предложений (закрытый, в электронной форме)¹.

Продолжительное время законодательством рассматривались два способа проведения торгов: аукцион и конкурс. В настоящее время все способы конкурентных торгов довольно детально урегулированы в Федеральном законе №44-ФЗ, в соответствии с которым конкурентные способы могут быть открытыми и закрытыми.

В ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ предусмотрены нормы, в которых речь идет о торгах в двух формах: аукционные торги и торги на условиях конкурса. Так, в силу п. 4 ст. 447 Гражданского Кодекса РФ торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Согласно п. 2 ст. 24 Федерального закона №44-ФЗ, все виды аукционов и конкурсов также отнесены к конкурентным способам определения поставщиков. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.²

Разделение торгов на формы в статье 447 Гражданского кодекса РФ представляется родовой классификацией в зависимости от способа определения победителя.

¹ Федеральный закон от 18.07.2011 N 223-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2011 г. – №30 (часть I) – ст. 4571.

² Демина И. А. Проблемы соблюдения требований к форме договоров на электронных торгах // Актуальные проблемы гражданского права : Сборник статей по материалам региональной научно-практической конференции, Пенза, 09 ноября 2022 года / Под редакцией Г.В. Синцова, Е.Б. Казаковой. – Пенза: Пензенский государственный университет, 2022. – С. 92.

Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дискуссионно регулирует формы торгов: аукцион и конкурс. Это является частой проблемой российского законодательства¹. До сих пор продолжается спор в научной среде, который касается конкурентных способов заключения договора: что лучше, аукцион или конкурс? По нашему мнению, не нужно противопоставлять друг другу формы торгов и пытаться определить, что лучше, поскольку результат договора не находится в причинно-следственной связи со способом его заключения.

В Федеральном законе от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сказано, что конкурс проводят в следующих случаях:

- когда это предусмотрено законодательством РФ;
- когда покупатель имущества должен выполнять в отношении него какие-то условия использования.

К примеру, продают детский сад. Муниципалитет заинтересован в том, чтобы его впоследствии не перестроили в ресторан – это причина проведения конкурса. Однако это ошибочно, поскольку какие бы условия дальнейшего использования имущества ни были предусмотрены как условия конкурсного отбора, это потом проконтролировать невозможно. Следовательно, необходимо «зашивать» в условия договора обременительные условия по использованию имущества. Возникает вопрос: если покупатель имущества все-таки будет обременен условиями по использованию имущества в дальнейшем, кем он будет контролироваться? Ведь покупателем деньги уже заплачены, теперь он является собственником имущества. В том случае, если обременения все-таки будут установлены договором, их все равно нельзя внести в государственный реестр.

Российское законодательство предусматривает способы осуществления торгов в зависимости от форм определения поставщика:

- конкурентные и неконкурентные;

¹ Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. – 28.10.2002. – № 43. – Ст. 4190.

- закрытые и открытые конкурсы;
- конкурсы, аукционы, запросы котировок и предложений.

Запрос котировок – это способ определения поставщика для обеспечения государственных или муниципальных нужд товарах, работах или услугах сообщается неограниченному кругу лиц путем размещения в единую информационную систему (далее – ЕИС) извещения о проведении запроса котировок, и победителем запроса котировок признается участник закупки, предложивший наиболее низкую цену контракта, наименьшую сумму цен единиц товаров, работ, услуг (ч. 1 ст. 72 Закона о контрактной системе в сфере закупок)¹.

Возможность проведения торгов в иной установленной в законе формах в ч. 4 ст. 447 Гражданского кодекса РФ была введена сравнительно недавно в 2015 году с принятием Федерального закона от 08.03.2015 №42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ»². Среди таких случаев на данный момент можно указать ч. 4 ст. 139 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «В случае, если повторные торги по продаже имущества должника признаны несостоявшимися или договор купли-продажи не был заключен с их единственным участником, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам повторных торгов продаваемое на торгах имущество должника подлежит продаже посредством публичного предложения».

Согласно ч. 6 ст. 47 Гражданского кодекса РФ выделяются так называемые «организованные торги», они не регулируются нормами указанного кодекса, а урегулированы специальным Федеральным законом от 21.11.2011 №325-ФЗ «Об организованных торгах». Согласно ст. 2 данного закона: «Организованные торги это – торги, проводимые на регулярной основе по установленным правилам, предусматривающим порядок допуска лиц к участию в торгах для заключения ими договоров купли-продажи товаров, ценных бумаг,

¹ Выборнова Е. С. Предмет гражданско-правового договора: монография – 2-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – С.103.

² Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 30.06.2015. – № 22. – Ст. 1268.

иностранной валюты, договоров РЕПО и договоров, являющихся производными финансовыми инструментами»¹.

Статьей 449.1 Гражданского кодекса РФ, предусмотрены «публичные торги», которые проводятся в целях «исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом».

Также обратим внимание на то, что в ч. 4 ст. 447 Гражданского кодекса РФ говорится о том, что: «Торги могут быть проведены и в электронной форме».

С 1 января 2019 года все без исключения госзакупки проводят в электронной форме.

По допустимости изменения конкурсных требований к предмету торгов в процессе обсуждения конкурсных заявок между организатором и участниками, торги можно разделить на одноэтапные (переговоры запрещены) и двухэтапные (переговоры допускаются). Перечень форм торгов в Гражданском кодексе РФ является открытым.

¹ Федеральный закон от 21.11.2011 №325-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «Об организованных торгах» // Собрание законодательства РФ. –10.04.2011. – № 48. – Ст. 6726.

2 ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ: ПРОБЛЕМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

2.1 Правовое регулирование заключения договора на торгах

Согласно российскому законодательству, основанием для возникновения обязательств является договор. Понятие, сущность, порядок заключения и состав участников гражданских правоотношений указаны в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определение договора закреплено в статье 420 Гражданского кодекса РФ. В соответствии с этим законодательным актом договором признается соглашение двух и более лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей¹.

Отечественный опыт правового регулирования заключения договоров на торгах насчитывает уже более чем 30-летнюю историю. Данное обстоятельство, с одной стороны, указывает на наличие необходимого правового опыта для развития не только нормативного элемента в регулировании механизма заключения договоров на торгах, но и для формирования соответствующей правовой доктрины (учения), в том числе понимания торгов как правовой категории.

Вопрос правового регулирования заключения договора на торгах следует рассматривать в комплексе с регулированием торгов как гражданского института в целом, поскольку в случае признания судом торгов недействительными, договор, заключенный на этих торгах с лицом, которое выиграло торги, тоже считается недействительным.

В настоящее время основные особенности порядка проведения торгов урегулированы в ст. ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ. Согласно части 1 статьи 447 Гражданского кодекса РФ: «Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги». Согласно п. 6 ст. 448 Гражданского Кодекса

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – Ст. 3301.

РФ, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

В ст. 449 Гражданского кодекса РФ установлены основания и последствия признания торгов недействительными. В случае нарушения установленных законом правил, суд вправе признать торги недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах произвольно была не принята высшая рекомендованная цена; продажа была осуществлена ранее определенного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неверное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Несмотря на то, что Гражданский кодекс РФ содержит всего четыре статьи, посвященные торгам, и несколько статей, посвященных публичным торгам, специальное законодательство в этой отрасли весьма обширно и регулирует разнообразные отрасли общественных отношений.

Особенности порядка проведения торгов, в частности заключения договора на торгах в различных процедурах, находят своё отражение также в иных нормативно-правовых актах.

В ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ указано имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам¹. Гражданский процессуальный кодекс РФ неразрывно связан с Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и более подробное регулирование торгов находится именно в нём. В исполнительном производстве реализация имущества, является одной из стадий

¹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 24.06.2023) // Собрание законодательства РФ. – 18.11.2002. – №46, – Ст. 4532.

исполнительного производства. Данные правоотношения вытекают из невозможности должником выплачивать по своим долговым обязательствам¹.

К нормативно-правовым актам, регулирующим механизм проведения торгов, следует отнести также Земельный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

В земельных правоотношениях мы наблюдаем возможность приобретения земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка путем проведения торгов. Установление порядка организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства регулируются ст. 38, ст. 38.1 и ст. 38.2 Земельного кодекса РФ².

Среди перечисленных положений Земельного кодекса РФ, определяющих порядок проведения процедуры торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, интерес представляют именно нормы, являющиеся отсылочными к «иным федеральным законам», такие как закрепленные в п. 2 ст. 39.11, п. 4 ст. 39.13 Земельного Кодекса РФ. При этом такой федеральный закон до 2022 года отсутствовал, несмотря на тот факт, что ст.ст. 39.11-39.13 Земельного кодекса РФ введены в действие Федеральным законом от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (8 лет).³

¹ Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. – 08.10.2007. – №41. – Ст. 4849.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ(ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. –29.10.2001. – №44. – Ст. 4147.

³ Федеральный закон от 23 июня 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 30.06.2015. – № 22. – Ст. 1268.

В целях устранения существующего законодательного пробела, был принят Федеральный закон от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹.

До принятия Федерального закона от 07.10.2022 №385-ФЗ заключение договоров продажи и аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности продолжало в большинстве своем осуществляться в рамках процедуры «молоточных» торгов, что обостряло проблематику их публичности.²

Свои коррективы в вопросы проведения рассматриваемых процедур внесла и пандемия коронавирусной инфекции (COVID-19) 2020-2022 годов. Показательным в этом контексте является Решение Московского УФАС России от 5 июня 2020 г. по делу № 077/07/00-9413/2020, принятое в связи с рассмотрением жалобы на действия организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, выразившиеся в неправомерном переносе сроков проведения торгов. В качестве аргументации своего решения о признании жалобы необоснованной, Московским УФАС России установлено, что перенос сроков проведения процедуры был осуществлен организатором торгов в связи с необходимостью исключения скопления граждан при очном проведении аукциона. В своем решении антимонопольный орган отметил: «...границы антимонопольного контроля торгов оканчиваются при достижении баланса частных и публичных интересов, на

¹ Федеральный закон от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 10.10.2022. – №41 – ст. 6947.

² Лаврешкина А. М. Понятие и формы торгов по продаже прав на земельные участки // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 91-3. – С. 131.

необходимость соблюдения которого указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 29.03.2011 № 2-П¹, а также стабильности публичных правоотношений. В то же самое время «баланс» означает равновесие и равноправие сторон в публичных правоотношениях, а не смещение вектора административной защиты в сторону одного из участников таких отношений без достаточных к тому оснований. Комиссия в данном случае исходит из того, что действия Организатора торгов не повлекли за собой необоснованное ограничение конкуренции и нарушение прав Заявителя, поскольку последний имеет право, как и остальные участники, принять очное участие в аукционе».² Принятие подобных решений территориальными управлениями Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) ещё сильнее актуализировало вопрос о необходимости введения электронной формы проведения земельных торгов.

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что наличие таких существенных законодательных пробелов, а также отсутствие надлежащего урегулирования правоотношений в сфере проведения процедуры торгов вводило в замешательство не только контролирующие органы государственной власти, но и непосредственно субъекты таких правоотношений – организаторов торгов и участников, которые до принятия Федерального закона от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вынуждены были руководствоваться сложившейся неоднородной практикой, отличающейся в разных регионах нашей страны.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 29 марта 2011 г. № 2-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 4 части 1 статьи 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой муниципального образования – городского округа «Город Чита» // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_112541/ (дата обращения: 20.11.2023).

² Решение Московского УФАС России от 5 июня 2020 г. по делу № 077/07/00-9413/2020 [Электронный ресурс] // База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) // Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Далее, в лесных правоотношениях закреплены общие положения, организации и порядка проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений (гл. 8 Лесного кодекса РФ)¹. Статьей 46.3 Градостроительного кодекса предусмотрен порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории².

Жилищные правоотношения, также находят своё отражение в процедуре заключения договора на торгах, так если: «жилое помещение, которое кто-то самовольно переустроил и (или) перепланировал, не будет приведено в прежнее состояние, то суд принимает решение в отношении собственника о продаже данного жилого помещения с публичных торгов» (ч.1 п.5 ст. 29 Жилищного кодекса РФ)³.

Федеральный закон №44-ФЗ регламентирует размещение заказов учреждений, финансируемых из государственного бюджета⁴.

Актуальной остается проблема законодательного регулирования механизмов проведения торгов. Таким образом, проблемой правового регулирования договоров, заключенных на торгах, является отсутствие единого правового регулирования, наличие большого количества подзаконных и отраслевых актов.

2.2 Особенности заключения договоров на торгах в отдельных видах

Заключение договоров на торгах возможно в ходе конкурсного и исполнительного производств либо в ходе проведения торгов для государственных

¹ Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. –11.12.2006. – №50. – Ст. 5278.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. –2005 г. – №1 (часть I). – Ст. 16.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) // Собрание законодательства РФ. –03.01.2005. – №1 (часть I). – Ст. 14.

⁴ Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ (ред. от 14.11.2023) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. –08.04.2013. – №14, – Ст. 1652.

и муниципальных нужд. Важно понимать их сущность и особенности реализации. Неотъемлемой частью процедуры конкурсного производства согласно Федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является проведение торгов. Стадия конкурсного производства вводится только в случае, если такие стадии как наблюдение и финансовое оздоровление, внешнее управление не дали существенных изменений и должник так же не способен погасить задолженность перед кредитором.¹

Порядок проведения торгов в процедуре банкротства заключается в следующем:

- установление продажной цены;
- формирование лотов;
- реализация имущества происходит путем проведения торгов в форме аукциона или конкурса;
- формирование аукционных площадок и проведение аукциона;
- перерегистрация прав на имущество. После окончания аукциона по продаже имущества заключается контракт с победителем аукциона. В этом случае победитель торгов обязан заплатить сумму, указанную в цене предложения.²

Согласно п. 18 ст. 110 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: «Если торги были признаны несостоявшимися и договор купли-продажи с победителем не был заключен, то конкурсный управляющий принимает решение о проведении повторных торгов и устанавливает начальную цену». В п. 4 ст. 139 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» указано, что: «Если и на повторных торгах имущество не реализовано, то оно выставляется на продажу посредством публичного предложения».

¹ Костарнова А. В. Заключение гражданско-правовых договоров // Интернаука. – 2022. – № 41-3(264). – С. 65.

² Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для вузов / В. А. Белов. – М.: Проспект, 2023. – С.176.

Победителем торгов признается лицо, которое предложило наиболее высокую цену за лот. Правовая проблема механизма заключения договора на торгах в процедуре конкурсного производства связана с внесением задатка и его размером, который определяется конкурсным управляющим. Бывает так, что организаторы торгов указывают в извещении о проведении торгов неактуальные банковские реквизиты для внесения задатка или неправильно определяют сроки его внесения. Это приводит к недопущению потенциальных покупателей к торгам.¹

К примеру, организатором торгов было определено, что размер задатка, который необходимо внести, при публичном предложении исчисляются от первоначально установленной на торгах цены имущества, а не от цены на определенном этапе публичного предложения. Следовательно, указанное условие увеличило размер задатка в 20 процентов, который установлен на законодательном уровне.

Это привело к нелегитимности торгов, так как вследствие этого был заблокирован доступ к участию в них претендентов, которые способны оплатить цену текущего этапа публичного предложения (Решение Арбитражного суда Вологодской области от 01.06.2021 г. по делу №А13– 6497/2021)². Например, конкурсным управляющим указаны в извещении неправильные реквизиты должника, в частности, наименование. Это повлекло за собой непоступление задатка от потенциальных покупателей на участие в аукционе. Данное злоупотребление значительно ограничило круг потенциальных покупателей имущества должника (Определение ВС РФ от 03.12.2018 г. по делу №А40-60035/2016)³.

По нашему мнению, размер задатка должен определяться собранием кредиторов, поскольку собранием кредиторов устанавливаются все правила,

¹ Фролов А. И. Правовые последствия несостоявшихся торгов // Хозяйство и право. – 2023. – № 5(556). – С. 34.

² Решение Арбитражного суда Вологодской области от 01.06.2021 г. по делу №А13– 6497/2021 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

³ Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2018 N 305-ЭС18-19842 по делу N А40-213491/2016 // Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-03122018-n-305-es18-19842-po-delu-n-a40-2134912016/>.

касающиеся продажи имущества, а задаток является важнейшим правилом (кем будет оплачен задаток, тот зайдет на торги). Мы считаем, что размер задатка не больше 20 процентов от начальной продажной цены имущества – это значительные затраты. Следовательно, арбитражным управляющим регулируется ситуация на рынке потенциальных покупателей. Например, им устанавливается небольшой размер задатка, когда он не заинтересован в объекте продажи или определенном покупателе; когда он имеет личный конфликт интересов, корыстный мотив, то им устанавливается максимальный размер задатка с целью отсекающего большинства покупателей. По нашему мнению, вопрос, касающийся размера задатка, является очень серьезным, поскольку имеет место коррупционная составляющая.

На торгах в процедуре банкротства нередко участники торгов соревнуются сами с собой, многократно с равными промежутками времени делают ценовые предложения, а в дальнейшем отказываются заключать договор купли-продажи. В этом выражается «убивание» торгов. Далее конкурсный управляющий заявляет о несостоятельности торгов, а договор заключается с участником, который предложил минимальную цену. Порочным данный «метод», например, признал Арбитражный суд Пензенской области в своем решении от 29.03.2022 года по делу №12-34220/2022¹. Он сослался на статью 10 Гражданского кодекса РФ, которая касается злоупотребления правом, и указал, что это возможно при совершении действий, которые согласованы в интересах одного из участников, несколькими участниками торгов, то есть группой лиц. Данные действия создавали видимость состязательности и отсекали добросовестных потенциальных покупателей.

Таким образом, был исследован вопрос, который касается проблемных аспектов заключения договоров при реализации имущества должника на торгах. Были выявлены следующие правовые проблемы по данному вопросу: низкая эффективность торгов в ходе конкурсного производства; дискуссионное

¹ Решение Арбитражного суда от 29.03.2022 года по делу №12-34220/2022 // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-penzenskoj-oblasti/> (дата обращения: 20.11.2023).

регулирование аукциона и конкурса; определение размера задатка конкурсным управляющим; борьба со злоупотреблениями при реализации имущества должника на торгах. Каждая из выявленных проблем требует решения и конкретных изменений в законодательстве РФ по данному направлению.

Рассмотрим далее порядок заключения договоров на торгах в ходе исполнительного производства.

Реализация имущества должника осуществляется на торгах организацией, либо лицом, имеющим право проводить торги в отношении конкретного имущества и определено Федеральным законом от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»¹.

В статье 57 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» указано, что публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений. Как правило, торги проводят территориальные органы Федерального агентства по управлению государственным имуществом самостоятельно или привлекают специализированную организацию в течение 7 дней.

Срок реализации имущества – два месяца со дня получения организатором торгов имущества для реализации.

Согласно п. 1 ст. 448, п. 5 ст. 449.1 Гражданского кодекса РФ участвовать в открытых торгах может любое лицо, кроме: должника, организаций, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, работников этих организаций, должностных лиц органов государственной власти, органов

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/search/?q=> (дата обращения: 20.11.2023).

местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, членов семей указанных физических лиц.

Согласно ст. 91 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и п. 7 ст. 449.1 Гражданского кодекса РФ торги признаются несостоявшимися в следующих условиях: заявки на участие в торгах подали менее двух лиц; на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов; из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества; лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

Если в торгах участвует только один участник, то торги признаются состоявшимися. Договор между организатором торгов и лицом, предложившим наилучшие условия (победитель торгов), заключается по итогам торгов (аукциона или конкурса).¹

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения торгов протокол о результатах торгов, который имеет силу договора. Затем заключается договор купли-продажи или уступки (в случае реализации заложенного права аренды).

Организатор заключает договор с победителем не ранее чем через десять дней со дня, когда был подписан протокол о результатах торгов, или с момента его размещения в сети Интернет, если такое размещение было предусмотрено.

Согласно п. 8 ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости»².

¹ Анисимов А. П. Договорное право: учебное пособие для вузов – М.: Издательство Юрайт, 2023. – С.214.

² Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 20.07.1998, №29, – Ст. 3400.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 указано, что с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав– исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 указано, что публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с нарушением правил, предусмотренных законом. Перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим¹.

Таким образом, особенностью заключения договора на торгах в ходе исполнительного производства является то, что продаваемое имущество является арестованным во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Заключение договора на торгах в ходе исполнительного производства организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений. Участвовать в открытых торгах может любое лицо, кроме должника, организаций, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, работников этих организаций, должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, членов семей указанных физических лиц.

¹ Юзефович Ж. Ю. Торги как институт гражданского права // Вопросы устойчивого развития общества. – 2021. – № 11. – С. 436.

Актуальной процедурой, при которой заключается договор на торгах, в настоящее время является процедура проведения торгов для государственных и муниципальных нужд. Рассмотрим особенности заключения договора на торгах в ходе данной процедуры. Проведение торгов обязательно в следующих случаях:

- закупка товаров (работ, услуг) для государственных или муниципальных нужд. Такие закупки проводятся в соответствии с Федеральным законом №44-ФЗ;

- закупка товаров (работ, услуг) отдельными видами юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».

После размещения на официальном сайте организатором торгов (или уполномоченным органом) извещения, соответствующего требованиям, обеспечивается возможность подачи заявок заявителями на участие в аукционе.

Кроме того, как было указано ранее, организатором аукциона обеспечивается опубликование извещения о проведении аукциона.

Как показывает судебная практика, часто организаторами торгов указывается в публикациях неактуальная информация или вовсе не размещается предусмотренная законом информация. В результате потенциальные участники пребывают в состоянии заблуждения. К примеру, постановление одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2022 года по делу №А29-71403/2019. В данном деле суд пришел к выводу, что информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного срока, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей. Это повлекло за собой ограничение круга приобретателей имущества. Например, постановление окружного арбитражного суда от 08.04.2020 г. по делу №А68-25991/2019. В этом деле организатором торгов являлся конкурсный управляющий. Им при размещении публикации о торгах был указан неправильный ИНН должника, а также была сделана ссылка на обременение имущества при

отсутствии такового. Сообщение о проведении торгов содержало в себе указание на форму торгов – публичное предложение и открытый аукцион. Суд расценил это как обстоятельство, которое вводит в заблуждение участников торгов и ограничивает доступ к торгам. Это обстоятельство признано неустранимым и влекущим ущемление прав и законных интересов потенциальных покупателей.

В извещении в обязательном порядке указываются сведения о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе, а также о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.¹

Таким образом, на данном этапе порядок проведения аукциона фактически из электронной формы переходит в очную. Происходит это именно в силу недостаточного урегулирования деятельности электронных площадок при проведении торгов, а также отсутствии законодательно закреплённой возможности подачи заявок в электронной форме.

Организатором торгов определяется конкретное место, в котором осуществляется прием заявок и строго определенный период времени, что в конечном итоге закономерно исключает обеспечение равного доступа заявителей к участию в процедуре торгов.

На основании вышеизложенного, можно прийти к выводу о том, что на этапе подачи заявок заявителям обеспечивается дистанционная возможность лишь по перечислению задатка по банковским реквизитам, указанным в извещении, но не возможность подачи заявки в электронной форме.

Безусловно отсутствие законодательно регламентированной возможности подать заявку на электронной площадке оказывает еще более весомое влияние и на этапе рассмотрения поданных заявок, поскольку приводит не только к тому, что этап подачи заявок заявителями и этап рассмотрения таких заявок

¹ Выборнова Е. С. Предмет гражданско-правового договора: монография – 2-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – С.66.

организатором торгов полностью выходит из поля зрения контролирующих органов, но и исключает публичность проведения аукциона.¹

Только на этапе ведения протокола рассмотрения заявок на участие в торгах форма проведения аукциона вновь становится электронной, поскольку протокол размещается на официальном сайте не позднее чем на следующий день после дня подписания протокола. Заявители, признанные участниками процедуры торгов в соответствии с протоколом рассмотрения заявок, должны явиться в определенное организатором торгов в извещении место и в указанное им время для того, чтобы принять участие в «молоточном» аукционе, проводимом в очной форме посредством использования идентификационных номеров на бумажных карточках и последовательного повышения цены в зависимости от установленного «шага аукциона».

При этом нужно иметь в виду, что у организатора торгов имеется право их проведения в электронной форме в таком виде, в каком это представляется возможным, однако законодательно эта процедура является не только не регламентированной, но и не обязательной.

Таким образом, происходит ситуация, при которой участникам торгов не только не обеспечивается справедливый уровень конкуренции и равный доступ к аукционам на право заключения договоров, но и исключается открытость и прозрачность информации о потенциально конкурентных процедурах.

Вышеизложенное в свою очередь ведет к невозможности формирования единой правоприменительной практики как в работе контрольных органов, так и судебных инстанций.

Так как электронные торги в наше время особо актуальны, часто возникают споры о недействительности электронных торгов, которое ведет к расторжению заключенного контракта.

¹ Лаврешкина А. М. Понятие и формы торгов по продаже прав на земельные участки // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 91-3. – С. 131.

Так, например, по делу № А56-58668/2017 было вынесено решение удовлетворить требования истца признать торги недействительными, а сделку несостоявшийся: «Государственный (муниципальный) контракт, заключенный с нарушением требований Закона о контрактной системе и влекущий, в частности, нарушение принципов открытости, прозрачности, ограничение конкуренции, необоснованное ограничение числа участников закупки, а следовательно, посягающий на публичные интересы и (или) права и законные интересы третьих лиц, является ничтожным»¹.

Таким образом, особенность заключения договоров на торгах для государственных и муниципальных нужд состоит в том, что данные правоотношения регулируются Федеральным законом №44-ФЗ при этом закупка товаров (работ, услуг) отдельными видами юридических лиц в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц». Различие данных Законов состоит в том, что Федеральный закон от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», фактически обязует заказчика разработать своё положение закупок, свои условия проведения торгов, заказчик обязан закупку опубликовать, она должна быть публичной и доступной для поставщика, не должно быть ограничения конкуренции. Федеральный закон №44-ФЗ является достаточно подробным, данный закон даёт больше прав и возможностей для участия в закупках и отстаивания своих прав.²

Многие авторы отмечают проблему несогласованности норм гражданского законодательства в части проведения торгов и законодательства о закупках. Так, Л. В. Щербачева указывает, что «ГК устанавливает основы проведения торгов, при этом в ч. 6 ст. 447 ГК закрепляет приоритет специального закупочного законодательства над положениями ГК.

¹ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11 июня 2017 г. по делу № А56-58668/2017 // Режим доступа: <https://faspo.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

² Беккер К. Д. Особенности заключения гражданско-правового договора на торгах // Молодой ученый. – 2021. – № 51(393). – С. 161.

Однако многие вопросы одновременно регулируются и гражданским законодательством, и закупочным законодательством, что зачастую влечет к неизбежным коллизиям и несогласованности на практике. В частности, случаи изменения договора в ГК и Законе о контрактной системе не совпадают»¹. Соответственно, необходимым представляется привести в соответствие нормы законодательства о контрактной системе с положениями Гражданского кодекса РФ.

Для устранения существующих проблем важно, на наш взгляд, определиться с тем, возникает ли обязанность заключения договора по результатам проведенных торгов (аукциона) у обеих сторон (победителя и продавца), и возможен ли отказ от заключения договора в виде единого документа по результатам проведенных торгов.

В частности, А.И. Фролов считает, что «исходя из сущностной характеристики конкурентного способа заключения договора при проведении торгов, можно констатировать наличие у победителя торгов обязанности заключить соответствующий договор, корреспондирующий аналогичную встречную обязанность организатора торгов или собственника соответствующего имущества, имущественного права»². Соответственно, по мнению автора, возможно использование такого способа, как побуждение заключить договор, для защиты права, нарушенного вследствие отказа участника торгов (победителя или организатора) заключить соответствующий договор, и побуждать к заключению такого договора в судебном порядке можно как победителя, так и продавца.

Общие положения Гражданского кодекса РФ о заключении договора на основе принципа свободы (ст. 421 ГК РФ) не дают ответа на вопрос о том, какое лицо обязано заключить договор, как и в целом положения кодекса о способах защиты не предусматривают возможности побуждения к

¹ Щербачева Л. В. Гражданско-правовое регулирование электронных торговых договоров: учебное пособие для вузов – М.: Издательство Юрайт, 2023. – С.42.

² Фролов А. И. Правовые последствия несостоявшихся торгов // Хозяйство и право. – 2023. – № 5(556). – С. 34.

заключению договора. В одном из первых научно-практических комментариев Гражданского кодекса было указано, что в случае уклонения победителя конкурса от заключения договора организатор конкурса может обратиться в суд с иском о принудительном заключении договора. В этой связи заметим, что, учитывая юридическую значимость действий участника торгов – победителя, как чисто теоретически, так и учитывая содержание нормы ч. 1 ст. 445 Гражданского кодекса РФ («сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта»), можно говорить о возможности заключения договора по результатам проведённых торгов в судебном порядке.

В то же время анализ законодательных актов, которыми урегулировано проведение торгов (аукционов), не дает оснований для такого заключения. В этих законодательных актах последствия уклонения победителя от заключения договора определяются императивно.

Таким образом, приходим к выводу, что действующее нормативное регулирование содержит такой недостаток, как возможность победителя торгов уклониться от заключения договора, оказывающий негативное воздействие на процесс торгов.

Отечественная наука до сих пор не выработала единого подхода к определению структуры механизма (этапов) заключения договора на торгах.

Как считает А. С. Керселян, стадиями заключения договора на торгах являются:

- объявления о проведении торгов, являющихся односторонней сделкой, одним из правовых последствий которой является приглашение делать оферты;

- представление лицами, решившими принять участие в торгах, заявок, то есть ofert;
- акцепт ofert участника, предложившего наилучшие условия договора путем подписания протокола о результатах торгов;
- заключение договора между победителем и собственником имущества¹.

На наш взгляд, заключение договоров по результатам торгов (аукционов) происходит в два этапа:

- заключение предварительного договора;
- заключение основного договора (купли-продажи, аренды и т.п.).

При этом заключение предварительного договора должно включать:

- стадию oferty, которая начинается с публикации информации, являющейся приглашением к offerте, адресованному неопределенному кругу лиц, offerентами все лица, которые выразили в установленном порядке желание принять участие в аукционе;
- стадию акцепта, то есть определение по результатам торгов наилучшего ценового предложения (в том числе в случае проведения повторных торгов) и определение победителя торгов, фиксируемого в протоколе торгов.

Небольшие споры связаны с квалификацией объявления о проведении торгов (объявление о проведении запроса котировок) как односторонней сделки.

Однородность судебных решений относительно объема ответственности организатора торгов представляется логичной. Как было справедливо отмечено А. Д. Коржовым: «привлечение организатора торгов к ответственности за отмену торгов при нарушении им сроков для отмены не противоречит си-

¹ Керселян А. С. Преддоговорный этап при заключении договора на торгах // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2023. – № 9. – С. 96.

стемной логике института преддоговорной ответственности, призванного защищать разумные ожидания участников переговорного процесса, в том числе проходящего на торгах»¹.

Неоднородность судебной практики позволяет нам сделать вывод о том, что необходимо создать конкретный механизм реализации сторонами права на применение положений ст. 434.1 Гражданского кодекса РФ при проведении торгов. Полагаем, что в рамках реализации «Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) возможно внести изменения в часть первую Гражданского кодекса РФ. Возможно, для наибольшей эффективности вносить изменения необходимо не только в Гражданский кодекс РФ, но и к примеру, в такие нормативно-правовые акты как: Федеральный закон от 18 июля 2011 г. №223–ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральный закон от №44–ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Предлагаем дополнить статью 434.1 Гражданского кодекса РФ, частью девятой следующего содержания: «Правила настоящей статьи не исключают применения к отношениям, возникшим при установлении договорных обязательств в следствии проведения торгов, аукционов, конкурсов».

Анализ судебной практики свидетельствует о наличии актуальной проблемы, касающейся способов защиты покупателя в договоре купли-продажи, заключаемом на публичных торгах.

Таким образом, можно сделать вывод, что участники гражданских правоотношений вправе обратиться за применением только тех способов защиты, использование которых не будет противоречить правовой природе складывающихся отношений.

¹ Коржов А. Д. Анализ способов защиты в договоре купли-продажи, заключаемом на публичных торгах // Наукосфера. – 2023. – № 5-1. – С. 488.

Обоснованность указанного подхода, основанного на буквальном прочтении закона, нашла свое отражение в весьма большом количестве судебных актов.

Так, в одном из дел истец обратился в суд с иском к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска об уменьшении покупной цены по договору купли-продажи объекта недвижимости, приобретенного им на аукционе. Исковое заявление было удовлетворено со ссылками на общие правила купли-продажи. При этом ответчик указывал, что уменьшение покупной цены по договору купли-продажи муниципального имущества приводит к созданию преимущественного положения для конкретного участника аукциона и влечет недействительность договора купли-продажи. Однако суд отметил¹, что определение цены по результатам проведения аукциона при установлении судом факта неисполнения продавцом обязанности по передаче предмета договора надлежащего качества, не свидетельствует о невозможности уменьшения цены по договору по правилам статьи 475 Гражданского кодекса РФ, поскольку обратное является нарушением прав истца как покупателя по договору купли-продажи.

В то же время указание заявителя о создании преимущественного положения для конкретного участника аукциона при уменьшении покупной цены по договору купли-продажи муниципального имущества является несостоятельным, поскольку, независимо от оснований заключения договора (торги, аукцион, соглашение сторон и др.), нарушение одной из сторон условий договора влечет за собой право второй стороны требовать надлежащего исполнения таких условий. Аналогичные выводы были сделаны судами при рассмотрении дела № А33-10512/2016².

¹ Апелляционное определение от 04.07.2012 по делу № 33-4053/2012 / Омский областной суд. // Режим доступа: <https://oblsud-oms.sudrf.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

² Решение от 18.06.2018 по делу № А33-10512/2016 / Арбитражный суд Красноярского края. // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Таким образом, подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что существует ряд аргументов, базирующихся на анализе существа обязательства, возникающего из договора купли-продажи, заключенного на публичных торгах, опровергающих возможность использования таких предусмотренных пунктом 1 статьи 475 Гражданского Кодекса РФ способов защиты, как соразмерное уменьшение покупной цены и возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

3 ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЦЕДУРЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ

3.1 Анализ практики правоприменения судами положений действующего законодательства при разрешении споров, возникающих в ходе заключения договоров на торгах

Вопрос правотворчества российских судов бесспорно играет значительную роль в формировании практики правоприменения действующего законодательства. Несмотря на то, что с одной стороны, акты, принятые судами различных инстанций, не обладают силой судебного прецедента, с другой стороны, точечное толкование судами современных законов, включая постоянные изменения, так или иначе позволяют заполнить существующие пробелы в их понимании как на бытовом, так и на профессиональном уровне.

В контексте данной работы, анализ практики правоприменения судами действующего законодательства, позволяет сформировать понимание процедуры проведения торгов при отсутствии урегулированности вопросов проблематики их публичности, а также принятого нормативно-правового акта. В силу невозможности в рамках данного исследования рассмотрения всего имеющегося массива практического материала анализ будет проведен на примере судебных споров о заключении договоров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Список изменяющих документов, вносящих корректировки в современный Земельный кодекс РФ, насчитывает более 100 актов. При этом, основной массив изменений происходил с 2014 по 2018 год, что свидетельствует о становлении в данный период времени современного земельного законодательства, в том числе в части формирования обязательных требований к процедуре проведения торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В связи с этим, представляется целесообразным осуществить анализ практики правоприменения судами относительно устоявшейся к настоящему времени системы земельного законодательства в период с 2019 по 2023 год.

В ходе проведенного анализа удалось выделить три наиболее распространенных категории споров:

- споры с органами исполнительной власти в сфере управления и контроля за региональным имуществом (например, об оспаривании решения органа исполнительной власти об отказе в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка или о признании незаконным решения администрации района об отказе в утверждении схемы расположения и предварительном согласовании предоставления земельного участка);

- споры с антимонопольными органами в связи с порядком заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества (например, о признании незаконным решения о наличии в действиях организатора торгов нарушений при проведении аукционов в отношении земельных участков);

- споры о признании недействительными земельных торгов и договоров, заключенных по результатам проведения таких торгов, а также о понуждении заключить договор.

Безусловно, возможна дифференциация категорий споров и по иным критериям, а также выделение исков, сочетающих в себе несколько групп требований (например, об оспаривании решения антимонопольного органа и признании недействительной процедуры торгов).

Говоря о первой группе споров, следует отметить, что при оспаривании решений уполномоченных органов об отказе в проведении аукциона на заключение договора продажи или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, оценке судов подвергаются как правомерность такого отказа, так и общие последствия эксплуатации земельного участка.

Согласно п. 4 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных лиц.

Так, гражданин или юридическое лицо в случае образования земельного участка и намерения провести аукцион должны подготовить схему расположения такого земельного участка и обратиться в уполномоченный орган с заявлением об утверждении этой схемы. В срок не более двух месяцев со дня поступления заявления уполномоченный орган фактически проверяет правомерность проведения конкурентных процедур в отношении конкретного земельного участка и выносит решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных в Земельном кодексе РФ оснований.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 февраля 2021 г. по делу № А26-6183/2020 признано недействительным как несоответствующее Земельному кодексу РФ решение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия об отказе в проведении аукциона по продаже спорного земельного участка.

Исходя из обстоятельств дела, установлено, что общество с ограниченной ответственностью обратилось в Министерство с заявлением о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Карелия.

Судом установлено, что основаниями для отказа в поданном обществом заявлении послужили три обстоятельства, а именно:

- «– ограниченность оборота спорного земельного участка, находящегося в границах второго пояса зоны санитарной охраны водного объекта, используемого для целей питьевого и хозяйственно-бытового назначения;
- возможность размещения на земельном участке объекта недвижимости в случае реализации заявленной цели его использования;
- отсутствие установленных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении спорного земельного участка».¹

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 февраля 2021г. по делу № А26-6183/2020 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Также Тринадцатым арбитражным апелляционным судом отмечено, что рассматриваемый земельный участок действительно не может быть предметом аукциона на заключение договора его продажи, однако, сославшись на положения п.7 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, суд отметил, что приведенные в решении об отказе в удовлетворении заявления общества основания не могли повлечь отказ в проведении аукциона на право заключения договора аренды спорного земельного участка. В связи с изложенным, в целях устранения нарушенных прав заявителя суд возложил на Министерство обязанность принять решение о проведении торгов.

Подобная практика свидетельствует о том, что судом принимается во внимание не только правомерность решения уполномоченного органа о возможности проведения аукциона, но и особенности эксплуатации того или иного земельного участка как находящегося в границах особой охранной зоны, а также возможность обеспечения доступа хозяйствующих субъектов к приобретению на праве собственности или аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Однако наиболее часто встречающейся остается судебная практика, согласно которой заявителю отказывается в удовлетворении заявленных требований в связи с недоказанностью неправомерности отказа в реализации земельного участка посредством аукциона или в утверждении схемы расположения земельного участка.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 ноября 2020 г. по делу № А56-17312/2019 по иску о признании незаконным решения администрации района об отказе в утверждении схемы расположения и предварительном согласовании предоставления земельного участка истцу отказано в удовлетворении требований по следующим обстоятельствам.¹

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 (утратившим силу в связи с изданием Приказа

¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 ноября 2020 г. по делу № А56-17312/2019 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 февраля 2021 г. № 68) был утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков. В заявлении об утверждении схемы расположения земельного участка из земель населенных пунктов заявитель указал цель использования участка – «экотуризм», что соответствовало виду разрешенного использования – «природно-познавательный туризм», указанному в пункте 5.2 классификатора.

Администрация отказала в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории на основании п.п. 1 и 3 п. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса РФ, аргументировав отказ тем, что испрашиваемая территория расположена в территориальной зоне ПР «Зоне прочих территорий», которая не предусматривает в качестве основных видов разрешенного использования природно-познавательный туризм.

Арбитражным судом Северо-Западного округа отмечено, что «земельный участок, который заявитель просил образовать в целях использования для экотуризма, расположен в территориальной зоне ПР «Зона прочих территорий», предназначенной для поддержания баланса открытых и застроенных пространств территорий, имеющей разрешенное использование – лесопарки (лесные массивы), озеленение специального значения, объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций».

Суд пришел к выводу, что указанные заявителем цели использования – «природно-познавательный туризм» – «не соответствуют основным видам разрешенного использования территориальной зоны, в границах которой расположен испрашиваемый участок как на момент подготовки схемы, так и принятия Администрацией оспариваемого решения»¹ и, на основании вышеизложенного, отказал в удовлетворении заявленных требований.

Примерами аргументированных отказов в удовлетворении требований об оспаривании решений исполнительных органов в части утверждения схем

¹ Решение Арбитражного суда Пензенской области от 18 мая 2022 г. по делу № №А49-3335/2022 // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/court/resheniya-as-penzenskoi-oblasti/> (дата обращения: 20.11.2023).

расположения земельных участков могут служить и Решение Арбитражного суда Пензенской области от 18 мая 2022 г. по делу № №А49-3335/2022¹, Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2020 г. по делу № А56-104676/2019² и др.

Следует отметить и случаи несогласия суда кассационной инстанции с выводами судов нижестоящих инстанций.

Так, Решением Арбитражного суда Вологодской области от 23 августа 2018 г.³ и Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2018 г. по делу № А13-13254/2017⁴ по обстоятельствам дела о признании незаконным отказа администрации города в утверждении схемы расположения земельного участка требование заявителя было удовлетворено в связи с тем, что администрацией не доказана обоснованность выводов об отсутствии доступа (прохода или проезда от земельных участков общего пользования) к испрашиваемому земельному участку.

Судами на администрацию были возложены обязанности по устранению допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя путем обеспечения подготовки схемы расположения земельного участка на основании предоставленного заявления.

Арбитражным судом Постановлением от 13 марта 2019 г. по делу № А13-13254/2017⁵ дело было направлено на новое рассмотрение, при котором судам необходимо выяснить, может ли в испрашиваемом месте с учетом существующих ограничений быть образован участок, пригодный для использования в указанных в заявлении целях.

¹ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18 мая 2020 г. по делу № А21-3724/2019 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

² Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2020 г. по делу № А56-104676/2019 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

³ Решение Арбитражного суда Вологодской области от 23 августа 2018 г. по делу № А13-13254/2017 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

⁴ Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2018 г. по делу № А13-13254/2017 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

⁵ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 марта 2019 г. по делу № А13-13254/2017 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Таким образом, при рассмотрении данной категории споров в практике российских судов прослеживается значимость учета баланса интересов государственных органов, обладающих властными полномочиями, и заинтересованных в предоставлении земельных участков лиц. Подобный подход судов видится положительным фактором, оказывающим безусловное влияние на вопросы справедливого распределения ограниченного по своей природе земельного ресурса.

Споры с антимонопольными органами в связи с порядком заключения договоров в отношении государственного или муниципального имущества составляют значительную часть объема судебных дел в сфере проведения земельных торгов, поскольку жалобы на действия организаторов торгов рассматриваются территориальными управлениями практически ежедневно, а процент согласия участников процедур с позициями антимонопольных органов остается низким.

Основными категориями жалоб, рассматриваемых антимонопольным органом в ходе проведения процедуры торгов являются жалобы на положения аукционной документации (например, касающиеся установленной организатором торгов формы заявок на участие в аукционе и требований инструкции по заполнению заявки), а также жалобы на действия аукционной комиссии организатора торгов (например, в части неправомерного отклонения заявки заявителя).

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 августа 2020 г. по делу № А84-127750/2019¹ было признано законным решение и предписание Пензенского УФАС России о признании в действиях организатора торгов нарушения в части установления положений аукционной документации, способных ввести в заблуждение потенциальных участников земельных торгов.

¹ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 августа 2020 г. по делу № А84-127750/2019 // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.04.2021).

В силу пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения, в том числе, о правах на земельный участок, об ограничениях этих прав.

В п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ также указано, что извещение о проведении торгов должно содержать, в том числе, сведения о существующих обременениях продаваемого имущества.

Позиция Пензенского УФАС России сводилась к тому, что аукционная документация содержала сведения об отсутствии обременений на земельный участок, являющегося предметом аукциона на право заключения договора аренды. Кроме того, документация аукциона содержала противоречия в части указанного кадастрового номера земельного участка в извещении, проекте договора и информационной карте аукциона.

При этом судом было отмечено: «Допущенные Организатором торгов нарушения подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ и пункта 2 статьи 448 Гражданского кодекса РФ в их совокупности (различия в кадастровом номере земельного участка, отсутствие сведений о наличии обременений земельного участка, выставленного на торги, а также сведений о максимальных и минимальных допустимых параметрах разрешенного строительства на данном земельном участке) носят существенный характер и могут привести к ограничению конкуренции при организации и проведении спорного аукциона, учитывая, что факт размещения неполной информации о предмете аукциона на право заключения договора аренды земельного участка ввиду неопределенности его характеристик лишает потенциальных участников возможности сформировать полное представление о реализуемом имуществе, его возможном использовании, что влияет на их желание участвовать в проводимых торгах».¹

Относительно категорий дел, касающихся оспаривания решений антимонопольных органов при рассмотрении доводов о неправомерности действий

¹ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 августа 2020 г. по делу № А84-127750/2019 // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.04.2021).

аукционной комиссии организатора торгов, показательным является Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2022 г. по делу № А23-1070/2022.¹

Как следует из материалов дела, по результатам рассмотрения жалобы на действия (бездействие) организатора торгов – Управления имущественных, земельных отношений и архитектуры администрации муниципального образования «N» при проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности Пензенским УФАС было установлено, что действия организатора торгов не соответствуют требованиям п.п. 1, 6 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Нарушения выявлены в части неправомерного допуска заявок заявителей к участию в аукционе. Позиция УФАС России сводилась к тому, что организатором торгов в извещении было установлено требование о предоставлении в составе заявки на участие в аукционе документов, подтверждающих внесение задатка. Соответственно, в рассматриваемом случае в обязанности организатора торгов входит возврат заявок заявителям во исполнение требований п. 6 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ.

Арбитражный апелляционный суд подтвердил правомерность решения суда первой инстанции о признании законным решения и предписания Пензенского УФАС, а также о наличии в действиях организатора торгов нарушений требований Земельного кодекса РФ.

Таким образом, сложившаяся судебная практика в части оспаривания решений и предписаний антимонопольных органов свидетельствует о том, что судами в ходе рассмотрения данной категории дел не только устанавливается правомерность выводов контролирующего органа, как специального субъекта правоотношений в сфере земельных торгов, но и охватываются все этапы проведения аукционов от составления аукционной документации до отсутствия

¹ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2022 г. по делу №А23-1070/2022. // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 22.04.2021).

субъективизма со стороны организатора торгов на этапе рассмотрения заявок заявителей.

Примерами судебных актов, в которых суды выражают согласие с позицией антимонопольного органа, установившим отсутствие баланса интересов и нарушение прав участников торгов могут служить Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2020 г. по делу № А56-65707/2020¹, Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2021 г. по делу № А65-1070/2021², Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 апреля 2022 г. по делу № А71-5940/2021³ и др.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что, рассматривая заявления участников земельных торгов на решения антимонопольных органов, суды исходят не только из формального соответствия аукционной документации требованиям Земельного кодекса РФ, но и из возможности обеспечения справедливого уровня конкуренции.

Вместе с тем, складывающаяся судебная практика свидетельствует о том, что суды встают на сторону антимонопольных органов лишь в пятидесяти процентах случаев, поскольку существует и массивный пласт судебных актов, полностью опровергающих выводы, изложенные в оспариваемых решениях.

Так, Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 12 апреля 2021 г. по делу № А21-1669/2020⁴ требование заявителя об оспаривании решения и предписания антимонопольного органа удовлетворено на основании того, что указанные акты были приняты по результатам рассмотрения жалобы лица, не подававшего заявку на участие в торгах. Обстоятельства дела заключались в следующем.

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2020 г. по делу № А56-65707/2020 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 23.04.2021).

² Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2021 г. по делу № А65-1070/2021 // Режим доступа:<https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 23.04.2021).

³ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 апреля 2021 г. по делу № А26-5940/2020 // Режим доступа:<https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 23.04.2021).

⁴ Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 апреля 2022 г. по делу № А71-5940/2021 // Режим доступа:<https://sudact.ru/arbitral/> (дата обращения: 25.04.2021).

В ходе рассмотрения жалобы на действия организатора торгов при размещении извещения о проведении аукциона на право заключения договора продажи земельного участка комиссией Калининградского УФАС России были выявлены нарушения пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ в части отсутствия информации о сроках подключения объекта капитального строительства к сетям и о плате за подключение.

Суды в принятых актах акцентировали внимание, во-первых, на том факте, что «в понятие «сети инженерно-технического обеспечения» не включены сети электроснабжения, теплоснабжения и газораспределения, в связи с чем отсутствие в извещении о проведении аукциона информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к ним не является нарушением пп. 4 п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ».

Во-вторых, судом кассационной инстанции в своем постановлении было отмечено, что «содержащиеся в извещении о проведении торгов технические условия позволили иным лицам подать заявки на участие в аукционе», а также что «оспариваемое решение принято Управлением по результатам рассмотрения жалобы лица, не подававшего заявку на участие в торгах, не по вопросам нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах. Несогласие обратившегося с жалобой лица с содержанием извещения об аукционе не может рассматриваться в качестве нарушения порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах».

Однако следует отметить, что в подобных случаях судами принимается во внимание не только наличие факта подачи конкретным заявителем заявки на участие в торгах, но и его заинтересованность в заключении договора в отношении того или иного земельного участка. Так, Арбитражный суд выразил несогласие с позицией, изложенной судами первой и апелляционной инстанции, признавшими недействительными решение и предписание регионального УФАС России.

Антимонопольным органом в действиях организатора торгов при проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка выявлены нарушения в части отсутствия указания в извещении информации об обременении такого земельного участка, а также выдано предписание на аннулирование процедуры торгов.

Решением Арбитражного суда¹ и Постановлением арбитражного апелляционного суда² решение и предписание регионального УФАС России отменены на основании того, что податель жалобы «не являлось участником спорных торгов, а в своей жалобе в антимонопольный орган ссылалось на невозможность проведения аукциона как такового».

При этом суд округа, удовлетворяя кассационную жалобу заявителя установил, что «при принятии и рассмотрении жалобы Общества основаны на неправильном применении норм материального права, поскольку отсутствие у Общества статуса участника торгов в данной конкретной ситуации (с учетом обозначенного им интереса к занимаемому земельному участку, нарушаемых прав, а также сути поданной жалобы относительно выставления и достоверного информирования об объекте торгов) давало основания Управлению к принятию жалобы, как связанной с нарушением установленного законом порядка организации (порядка размещения существенной информации) торгов».

Вышеизложенная практика свидетельствует о том, что при принятии актов о признании правомерными или неправомерными решений антимонопольных органов суды руководствуются прежде всего требованиями разумности и справедливости. Безусловно, установление антимонопольными органами ответственности действий субъектов процедур торгов требованиям действующего земельного законодательства играет значительную роль в обеспечении нормального функционирования системы реализации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Однако

¹ Решение Арбитражного суда Пензенской области от 27 января 2022 г. по делу № А26-11350/2021 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 25.04.2021).

² Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2022 г. по делу № А26-11350/2021 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 25.04.2021).

правотворческая деятельность судов при условии наличия пробелов регулирования земельных отношений в настоящее время позволяет достигать цели обеспечения баланса публичных и частных интересов.

Третьей и последней выделенной в данной работе категорией судебных дел являются споры о признании недействительными земельных торгов, которая представляется наиболее сложной с точки зрения объема правовых норм, действующих в различных отраслях права и подлежащих применению судами.

В соответствии с п. 1 ст. 449 Гражданского кодекса РФ торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

- кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;
- на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;
- продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;
- были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;
- были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Пункт 2 ст. 449 Гражданского кодекса РФ указывает на то, что признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных ст. 167 Гражданского кодекса РФ.

При этом, как указывается в п. 57 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 4 марта 2021 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства»¹ в случаях обращения антимонопольного органа в суд с иском о признании торгов недействительными, у антимонопольного органа возникает обязанность в обосновании наличия публичного интереса в защите конкуренции (ст. 22 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 53 и 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 4 марта 2021 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_378656/ (дата обращения: 20.11.2023).

Кроме того, большое значение для судов при рассмотрении данной категории споров является оценка судами возможности восстановления прав истца в случае признания торгов недействительными.

О.М. Фоминых по поводу практики арбитражных судов по делам, связанным с оспариванием торгов в порядке статьи 449 Гражданского кодекса РФ отмечает, что: «в фокусе внимания в числе прочего находится взаимосвязь между исполнением сделки и возможностью восстановить права истца и оценка такой связи судами».¹

Арбитражный апелляционный суд при рассмотрении вопроса о признании недействительным аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, а также о возврате задатка в Постановлении от 18 февраля 2022 г. по делу № А26-6835/2021 указал: «Возможность признания недействительными торгов и (или) заключенных контрактов в связи с нарушением правил, предусмотренных законом, влечет обязанность суда выяснить не только факт допущенных нарушений при проведении торгов, но также совокупность иных обстоятельств – могут ли права и законные интересы конкретного лица быть защищены и восстановлены принятием судебного акта; возможно ли проведение повторных торгов; исполнены ли контракты, заключенные по итогам оспариваемых торгов; в чем выражается интерес лица, оспаривающего торги; насколько признание торгов недействительными отвечает общественным и государственным интересам».

Исходя из обстоятельств дела, истец, признанный победителем аукциона, полагал, что спорный земельный участок не мог быть предметом аукциона в связи с отсутствием доказательств наличия технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Судом также отмечено: «... при рассмотрении иска суд должен установить, имели ли место нарушения проведения торгов, оценить, являются ли

¹ Фоминых О. М. Последствия признания торгов недействительными: вопросы теории и практики // Марийский юридический вестник. – 2022. – № 3(39). – С. 32.

нарушения, на которые ссылается истец, существенными и повлияли ли они на результат торгов. Установленные фактические обстоятельства по результатам исследования представленных в дело доказательств свидетельствуют об отсутствии нарушений при проведении торгов».¹

Указание на подобные обстоятельства свидетельствует о комплексности вопросов, которые подлежат рассмотрению судами при принятии решений о признании недействительными аукционов на право заключения договоров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В рассматриваемой категории следует отметить и такой судебный акт, как Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2021 г. по делу № 14-КГПР20-21-К1² и др.

Таким образом, сложность вышеуказанной категории дел заключается в том, что при рассмотрении споров о признании недействительными земельных торгов судам необходимо учитывать не только требования гражданского права и арбитражного процессуального законодательства, но и особенность предмета складывающихся в процессе проведения торгов правоотношений, а также специфику полномочий участвующих в деле субъектов.

При анализе судебной практики следует отметить и «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3», утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 25 ноября 2020 г.³, установивший определенность в вопросе перечисления задатка при подаче заявки на участие в аукционах в отношении рассматриваемой категории земельных участков.

¹ Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2022 г. по делу № А26-6835/2021 // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

² Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2021 г. по делу № 14-КГПР20-21-К1 // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=655545#DGoXDxT65hcTUOTu>.

³ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 25 ноября 2020 г. // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368947/.

По обстоятельствам дела, изложенного в обзоре Верховного суда (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18 мая 2020 г. по делу № А54-263/2019¹) спорная ситуация заключалась в том, что организатором торгов заявитель не был признан участником аукциона на право заключения договоров аренды двух земельных участков по причине перечисления денежных средств на расчетный счет организатора аукциона в качестве задатка при подаче заявки третьим лицом в пользу заявителя.

После рассмотрения жалобы заявителя антимонопольным органом выдано предписание о необходимости отмены протоколов рассмотрения заявок и возложении обязанности на организатора торгов по пересмотру поданных заявок. Участник данного аукциона, признанный победителем, обратился в суд с заявлением о признании незаконным решения и предписания антимонопольного органа. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и арбитражного суда округа, требование было удовлетворено.

Верховный суд РФ указал, что, признавая решение и предписание антимонопольного органа неправомерным, «суды руководствовались положениями пп. 18, 21 ст. 39.11, пп. 7, 11, 21 ст. 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, положениями аукционной документации, разработанной администрацией, истолковав их таким образом, что внесение задатка должно быть произведено непосредственно участником аукциона, поскольку иное документацией не предусмотрено. При этом суды приняли во внимание интересы администрации, действующей от имени публично-правового образования – собственника земельных участков, вытекающие из необходимости определения в результате торгов платежеспособного землепользователя».

Судебная коллегия Верховного Суда РФ отменила названные судебные акты, применив к обстоятельствам спора в совокупности не только нормы Земельного кодекса РФ и положения аукционной документации, как это было сделано

¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18 мая 2020 г. по делу № А54-263/2019 // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=628357#fFwXDxTgR17cl6V5>.

нижестоящими судами, но и требования гражданского законодательства. Верховный суд РФ указал, что в соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса РФ допускается исполнение обязательства третьим лицом и такое исполнение признается надлежащим, а также отметил:

«Ни ЗК РФ, ни ст. 448 ГК РФ, устанавливающая порядок проведения торгов, не содержат запрета на исполнение обязательства по внесению задатка третьим лицом. ... С учетом изложенного при отсутствии оснований для вывода о нарушении прав кредитора тем, что задаток внесен третьим лицом, произведенное исполнение в соответствии со ст. 313 ГК РФ признается надлежащим и, следовательно, внесение задатка третьим лицом не может служить основанием для отказа в допуске лица к участию в торгах».¹

Проведенный анализ практики областных судов, а также Верховного суда РФ позволяет прийти к следующим выводам.

Во-первых, при рассмотрении вопроса о реализации земельного участка на торгах путем заключения в отношении него договора продажи или аренды, суды исходят не только из статичных требований федеральных законов, но из динамики развития земельных отношений в целом. Судами принимаются во внимание такие особенности реализуемых земельных участков, как специфика их эксплуатации, пределы осуществления деятельности на таком земельном участке (например, строительства), а также соблюдение экологической безопасности при его использовании. Именно в этом выражается особенность объекта правоотношений в сфере земельных торгов – земли как ограниченного и невозпроизводимого природного ресурса.

Во-вторых, при рассмотрении споров, непосредственно касающихся этапа проведения торгов и складывающихся между участниками и организаторами торгов правоотношений, суды отмечают необходимость обеспечения равного доступа различных хозяйствующих субъектов к участию в процедурах по предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 25 ноября 2020 г. // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368947/.

собственности. В данном случае гарантом справедливой конкуренции на всех стадиях проведения аукционов выступает антимонопольный орган, а в ситуациях ошибочности толкования законодательства с его стороны, участники конкурентных процедур оставляют за собой возможность обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.

В-третьих, судами обращается особое внимание на тот факт, что при принятии решений в отношении реализации земельных участков на торгах, исключена возможность руководствоваться нормами какой-то определенной отрасли права. Особенности возникающих правоотношений требуют комплексности подхода и применения в совокупности положений как Земельного кодекса РФ (содержащего превалирующий объем правовых норм, регулирующих проведение земельных торгов), так и требований гражданского законодательства, а также закона о защите конкуренции.

В силу вышеизложенного, с практической точки зрения введение вышеперечисленных особенностей правоприменения, сформировавшихся в судебных инстанциях, представляется целесообразным использовать и в ходе осуществления контролирующей деятельности антимонопольных органов.

3.2 Преимущества и недостатки региональной системы проведения торгов

Существующие пробелы действующего в сфере заключения договора на торгах законодательства во многом обуславливают проблематику публичности рассматриваемых процедур. Так, например, Земельный кодекс РФ определяет две возможные формы проведения торгов на право заключения договоров в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности: очная («молоточные» торги) и электронная.

При этом п. 4 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ указывает, что порядок проведения аукциона по продаже или аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в электронной

форме устанавливается федеральным законом.¹ Однако, даже несмотря на наличие уже сложившейся практики заключения договоров на электронных торгах, единый федеральный закон, регулирующий заключение договора на торгах, так и не принят.

Для обоснования необходимости его принятия рассмотрим практику проведения электронных торгов на примере Пензенской области. Вопрос о необходимости формирования требований к проведению торгов явился прямым следствием исторического развития процедуры передачи государственного или муниципального имущества в частную собственность. С 1991 года во исполнение Закона Российской Федерации от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации»² по всей стране началось создание государственных структур, призванных обеспечить функционированию системы приватизации. Так, было создано Министерство государственного имущества Пензенской области.

Министерство государственного имущества Пензенской области является органом, уполномоченным на определение поставщиков (подрядчиков, исполнителей) при осуществлении государственного (муниципального) заказа, а также на ведение реестра квалифицированных подрядных организаций для оказания услуг и(или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

В настоящее время на Министерство государственного имущества Пензенской области возложено осуществление следующих функций:

– организация и проведение закупочных процедур в рамках Федерального закона № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ(ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. –29.10.2001. – №44. – Ст. 4147.

² Закон Российской Федерации от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996 г. – № 27. – 1547 с. – (утр. силу).

- подготовка документации и проведение торгов на право заключения договоров аренды (продажи) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- подготовка документации и проведение торгов на право заключения договоров аренды (продажи) объектов недвижимого и движимого имущества;
- сопровождение и развитие информационных систем в сфере государственных закупок;
- образовательная деятельность по дополнительному профессиональному образованию в сфере закупок.

Особенности проведения Министерством государственного имущества Пензенской области аукционов на заключение договоров аренды (продажи) земельных участков заключаются в следующем.

Пункт 1 ст. 39.13 Земельного кодекса РФ говорит о том, что аукцион по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в электронной форме.

В целях реализации вышеуказанного положения Министерством государственного имущества Пензенской области торги с учетом требований земельного законодательства проводятся посредством аккредитованного оператора электронной площадки.

Следует обратить внимание на то, что оператор электронной площадки входит в перечень юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 4 декабря 2015 г. № 2488-р «об утверждении перечня юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме», что свидетельствует о подтверждении его квалификации. Публикация извещения в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ осуществляется Министерством государственного имущества Пензенской области на собственном сайте

<https://mingosim.pnzreg.ru/>¹ и официальном сайте «ГИС Торги» www.torgi.gov.ru², в периодическом печатном издании, а также на электронной площадке АО «АГЗ РТ». Вместе с извещением размещается форма заявки, которая утверждается организатором торгов, а также проект договора.

Особым преимуществом электронной формы данной процедуры является возможность подачи заявки посредством использования электронной площадки. Так, лицу, желающему принять участие в аукционе, не требуется обеспечения своего очного присутствия в субъекте Российской Федерации с целью подачи заявки на бумажном носителе. Участнику после прохождения процедуры регистрации на электронной площадке необходимо лишь заполнить установленную форму заявки с использованием приложенной к ней инструкции по заполнению (аналогично разработанной организатором торгов исходя из собственных потребностей автоматизированного учета сведений) и направить её посредством электронной площадки организатору торгов.

По окончании установленного времени подачи заявок организатором торгов составляется протокол их рассмотрения, а также соответственно осуществляется его публикация и на площадке, и на официальном сайте.

Подобная реализация подачи заявок в электронной форме позволяет упростить задачу как организатору торгов, которому не требуется осуществлять вскрытие бумажных конвертов с заявками, так и участникам, которым обеспечивается возможность подачи заявки из любого удобного для них местоположения. Кроме того, использование механизма электронной площадки позволяет осуществить блокировку денежных средств в качестве задатка для участия в аукционе, что исключает большое количество споров, связанных, например, с перечислением задатка третьим лицом.

В случаях, если по итогам рассмотрения заявок допущено более одного участника, в назначенный организатором торгов день непосредственно осу-

¹ Министерство государственного имущества Пензенской области // Режим доступа: <https://mingosim.pnzreg.ru> (дата обращения: 20.11.2023).

² ГИС: торги // Режим доступа: <https://torgi.gov.ru/new/public>.

ществляется процедура самого аукциона, суть которого заключается в соревновании участников по предложенной ими цене за земельный участок. Реализация такого аукциона в электронной упрощается еще и тем, что Земельным кодексом РФ предусмотрен фиксированный «шаг аукциона» в пределах трех процентов от стартовой цены земельного участка, что также исключает получение тем или иным участником необоснованных преимуществ на стадии фактического проведения торгов.

Следует отметить и наличие фактов подачи жалоб в контролирующий орган на выбранную Министерством государственного имущества Пензенской области форму проведения торгов. Так, Пензенское УФАС выразило свою позицию в Решении от 9 февраля 2021 г. по делу № 097/01/18.1-98/2021, указав следующее: «Нормы действующего законодательства не содержат запрета на проведение земельных торгов по продаже и аренде земельных участков в электронной форме.

Проведение аукциона в электронной форме с учетом положений статей 39.11 и 39.12 Земельного кодекса РФ не противоречит нормам действующего законодательства, не нарушает права и законные интересы участников торгов, не ограничивает конкуренцию».¹

Подобная позиция также находит свое подтверждение в Письме ФАС России от 8 июля 2019 г. № АЦ/577-10/19: «...По мнению ФАС России, сама по себе электронная форма проведения торгов не может ограничивать конкуренцию при проведении торгов, а по существу, при должном их проведении приводит к увеличению количества участников, минимизирует риски сговора организатора торгов с участниками таких торгов»². Вышеизложенное свидетельствует о том, что на территории Пензенской области фактически удалось реализовать электронную форму проведения торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

¹ Решение Пензенского УФАС России от 9 февраля 2021 г. по делу № 097/01/18.1-98/2021 // База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) // Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

² Письмо Федеральной антимонопольной службы от 8 июля 2019 г. № АЦ/57615/19 «По пункту 44 Плана оказания Методической помощи» // Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72189766/>.

в отсутствие полноценного законодательного регулирования, а приведенное Письмо ФАС России подтверждает положительное заключение контролирующего органа в части соотнесения подобной реализации процедуры с требованиями справедливой конкуренции.

Преимущества реализуемой в Пензенской области формы торгов видятся в следующем.

Во-первых, дополнительное размещение извещения, формы заявки с приложением инструкции по её заполнению и проекта договора на электронной площадке, а также обеспечение возможности подать такую заявку посредством функционала АО «АГЗ РТ» позволяет расширить круг участников аукциона, а также упростить процедуру предоставления необходимых организатору торгов сведений в составе такой заявки.

Во-вторых, посредством полноценного осуществления процедуры торгов в электронной форме решается проблема их публичности, поскольку контролирующему органу в случае возникновения необходимости предоставляется возможность ознакомиться с материалами, размещенными на электронной площадке в режиме реального времени.

В-третьих, участникам обеспечивается равный доступ к торгам в отношении того или иного земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, как на этапе формирования и подачи заявки, так и на этапе непосредственного проведения аукциона.

Недостатки же осуществляемой на территории Пензенской области процедуры видятся в первую очередь в том, что при проведении аукционов прямыми собственниками земельных участков (муниципалами) электронная форма в абсолютном большинстве случаев не применяется. А в силу того, что у непосредственного организатора торгов, являющимся таковым в силу закона, отсутствует обязанность привлечения специализированной организации для проведения подобного рода торгов, нивелируется заложенный законодательством смысл возможности применения электронной формы аукциона.

Еще один недостаток существующей системы заключается в отсутствии требований к инструкции по заполнению заявок, поскольку у организатора торгов имеется возможность обосновать наличие тех или иных положений собственными потребностями, что неизбежно сопровождается массовыми жалобами участников в контролирующий орган.

Говоря о возможности экстраполяции сложившейся в Пензенской области системы проведения торгов в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, необходимо упомянуть, что техническая сторона реализации электронных торгов обеспечена во всех субъектах Российской Федерации. Подтверждением этому служит как минимум факт того, что в настоящее время абсолютно все закупки в рамках Федерального закона № 44-ФЗ осуществляются посредством использования аккредитованных электронных площадок.

Перечень таких электронных площадок размещен в том числе на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок.

Таким образом, к настоящему моменту имеется, во-первых, определенный перечень операторов электронных площадок, успешно прошедших этап апробации и подтвердивших перспективность функционирования в рамках их эксплуатации в системе государственных и муниципальных закупок. А во-вторых, опыт успешной реализации идеи проведения электронных торгов в Пензенской области, доказывающий потенциал использования таковых в рамках осуществления аукционов в отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Учитывая вышеизложенное, мы приходим к закономерному выводу о том, что проблематика реализации уже сложившейся системы проведения рассматриваемых в работе процедур в пределах Российской Федерации на сегодняшний день заключается лишь в наличии пробелов на законодательном уровне, не позволяющих закрепить обязательность электронной формы торгов для заключения договора.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящем исследовании была предпринята попытка всесторонне исследовать гражданско-правовую проблематику заключения договора на торгах.

В гражданском законодательстве, по нашему мнению, имеются недочёты, касательно регулирования института договоров, заключенный на торгах. Понятие торгов в настоящее время является обширным. Мы пришли к выводу о том, что в статье 446 Гражданского кодекса РФ нет определения к термину «торги» и предложили внести в данную статью раскрытие терминологии, касательно заключения договора на торгах.

Отсутствие легального понятия торгов приводит к проблемам практического характера. Этот вопрос является актуальным для развития и совершенствования правового механизма торгов. В этой связи в Гражданском кодексе РФ предложено закрепить данное понятие, сформулировав его следующим образом: «Торги – это основанный на конкуренции (состоятельности) специальный способ (процедура) обязательного заключения договора с лицом, выигравшим торги». Таким образом, с учетом сказанного сделан вывод о том, что заключение договора – это юридическая функция торгов.

Законодатель не определяет и виды торгов, а лишь определяет в каких формах бывают торги, то есть, законодатель смешивает виды и формы в одной формулировке. С этим мы также несогласны и предложили внести разделение торгов по их видам и формам в гражданское законодательство.

Проблемой правового регулирования заключения договоров на торгах является отсутствие единого правового регулирования, наличие большого количества подзаконных и отраслевых актов.

Актуальной остается проблема законодательного регулирования механизмов проведения торгов.

В механизме заключения договоров на торгах в отдельных видах также имеются специфические проблемы. Например, правовая проблема механизма

заключения договора на торгах в процедуре конкурсного производства связана с внесением задатка и его размером, который определяется конкурсным управляющим. Бывает так, что организаторы торгов указывают в извещении о проведении торгов неактуальные банковские реквизиты для внесения задатка или неправильно определяют сроки его внесения. Это приводит к недопущению потенциальных покупателей к торгам. Вопрос, касающийся размера задатка, является очень серьезным, поскольку имеет место коррупционная составляющая. Арбитражным управляющим регулируется ситуация на рынке потенциальных покупателей. Например, им устанавливается небольшой размер задатка, когда он не заинтересован в объекте продажи или определенном покупателе; когда он имеет личный конфликт интересов, корыстный мотив, то им устанавливается максимальный размер задатка с целью отсекающего большинства покупателей. По нашему мнению, размер задатка должен определяться собранием кредиторов, поскольку собранием кредиторов устанавливаются все правила, касающиеся продажи имущества, а задаток является важнейшим правилом (кем будет оплачен задаток, тот зайдет на торги). Мы считаем, что размер задатка не больше 20 процентов от начальной продажной цены имущества – это значительные затраты.

Есть проблемы и в процедуре заключения договора на торгах для государственных и муниципальных нужд. Так у организатора торгов имеется право их проведения в электронной форме в таком виде, в каком это представляется возможным, однако законодательно эта процедура является не только не регламентированной, но и не обязательной. Таким образом, происходит ситуация, при которой участникам торгов не только не обеспечивается справедливый уровень конкуренции и равный доступ к аукционам на право заключения договоров, но и исключается открытость и прозрачность информации о потенциально конкурентных процедурах. Вышеизложенное в свою очередь ведет к невозможности формирования единой правоприменительной практики как в работе контрольных органов, так и судебных инстанций.

Отмечена проблема несогласованности норм гражданского законодательства в части проведения торгов и законодательства о закупках. Гражданский кодекс РФ устанавливает основы проведения торгов, при этом в ч. 6 ст. 447 указанного кодекса закрепляется приоритет специального закупочного законодательства над положениями Гражданского кодекса РФ. Однако многие вопросы одновременно регулируются и гражданским законодательством, и закупочным законодательством, что зачастую влечет к неизбежным коллизиям и несогласованности на практике. В частности, случаи изменения договора в Гражданском кодексе РФ и Федеральном законе №44-ФЗ не совпадают.

Сделан вывод о том, что действующее нормативное регулирование содержит такой недостаток, как возможность победителя торгов уклониться от заключения договора, оказывающий негативное воздействие на процесс торгов. Для устранения существующих проблем важно, на наш взгляд, определиться с тем, возникает ли обязанность заключения договора по результатам проведенных торгов (аукциона) у обеих сторон (победителя и продавца), и возможен ли отказ от заключения договора в виде единого документа по результатам проведенных торгов.

Отечественная наука до сих пор не выработала единого подхода к определению структуры механизма (этапов) заключения договора на торгах. На наш взгляд, заключение договоров по результатам торгов (аукционов) происходит в два этапа: заключение предварительного договора и заключение основного договора (купли-продажи, аренды и т.п.).

К числу наиболее актуальных проблем заключения договора на торгах следует отнести вопрос о возможности применения положений ст. 434.1 Гражданского кодекса РФ к различным этапам проведения торгов. Неоднородность судебной практики позволяет нам сделать вывод о том, что необходимо создать конкретный механизм реализации сторонами права на применение положений ст. 434.1 Гражданского кодекса РФ при проведении торгов. Полагаем, что в рамках реализации «Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации» (одобрена решением Совета при Президенте

РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) возможно внести изменения в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации. Возможно, для наибольшей эффективности вносить изменения необходимо не только в Гражданский кодекс РФ, но и к примеру, в такие нормативно-правовые акты как: Федеральный закон от 18 июля 2011 г. №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и Федеральный закон от 5 апреля 2013 г. №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Предлагаем дополнить статью 434.1 Гражданского кодекса РФ, частью девятой следующего содержания: «Правила настоящей статьи не исключают применения к отношениям, возникшим при установлении договорных обязательств в следствии проведения торгов, аукционов, конкурсов».

Анализ судебной практики свидетельствует о наличии актуальной проблемы, касающейся способов защиты покупателя в договоре купли-продажи, заключаемом на публичных торгах.

Анализ судебной практики, проведенный в третьей главе работы, также подтверждает, что правовое регулирования договоров, заключенных на торгах в значительной степени, зависят от сферы их использования, поскольку в каждой из сфер общественных отношений действует свое собственное регулирование торгов (как правило, лишь на подзаконном уровне), которое имеет свои особенности. Так, проведенный анализ практики областных судов, а также Верховного суда РФ позволяет прийти к выводу о том, что при рассмотрении вопроса о реализации земельного участка на торгах путем заключения в отношении него договора продажи или аренды, суды исходят не только из статичных требований федеральных законов, но из динамики развития земельных отношений в целом.

Мы наблюдаем разрозненность в законодательстве, исходя из того, какая процедура проводится (исполнительное производство, банкротство или заключение договора на торгах для государственных и муниципальных нужд).

Наше предложение: создать правовое регулирование порядка заключения договора на торгах требует не только отраслевого, как в настоящее время, правового регулирования, но и принятия норм общего характера, регулирующих основные понятия и характеристики данного института без учёта специфики отдельных видов. По-нашему мнению, это позволит снизить количество судебных разбирательств, споров и недочётов различного характера.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 16.03.2023. – №11. – Ст. 1416.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – №32. – Ст. 3301.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 29.10.2001. – №44. – Ст. 4147.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 №138-ФЗ (ред. от 24.06.2023) // Собрание законодательства РФ. – 18.11.2002. – №46, – Ст. 4532.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2005 г. – №1 (часть I). – Ст. 16.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 14.11.2023) // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – №1 (часть 1). – Ст. 14.
7. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. – 11.12.2006. – №50. – Ст. 5278.
8. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 20.07.1998, №29, – Ст. 3400.
9. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 03.08.1998. – №31. – Ст. 3813.
10. Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. – 28.10.2002. – №43. – Ст. 4190.

11. Федеральный закон от 02.10.2007 №229-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «Об исполнительном производстве» // Собрание законодательства РФ. – 08.10.2007. – №41. – Ст. 4849.

12. Федеральный закон от 18.07.2011 N 223-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» // Собрание законодательства РФ. – 25.07.2011 г. - №30 (часть I) - ст. 4571

13. Федеральный закон от 21.11.2011 №325-ФЗ (ред. от 10.07.2023) «Об организованных торгах» // Собрание законодательства РФ. –10.04.2011. – № 48. – Ст. 6726.

14. Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ (ред. от 14.11.2023) О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд // Собрание законодательства РФ. –08.04.2013. – №14, – Ст. 1652.

15. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 30.06.2015. – № 22. – Ст. 1268.

16. Федеральный закон от 07.10.2022 №385-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 7 статьи 34 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» – Собрание законодательства РФ. – 10.10.2022. – №41 – ст. 6947

17. Апелляционное определение от 04.07.2012 по делу № 33-4053/2012 / Омский областной суд. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://oblsud-oms.sudrf.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

18. Апелляционное определение от 20.06.2019 по делу № 11-6769/2019 / Челябинский областной суд. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://oblsud-chel.sudrf.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

19. Кассационное определение от 23.05.2018 по делу № 4Г-5729/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://mos-gorsud.ru/mgs/> (дата обращения: 20.11.2023).

20. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ от 25 ноября 2020 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368947/

21. Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2018 N 305-ЭС18-19842 по делу N А40-213491/2016 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-03122018-n-305-es18-19842-po-delu-n-a40-2134912016/>

22. Определение от 16.09.2013 по делу № А32-1303/2011 / Высший Арбитражный Суд Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc> (дата обращения: 20.11.2023).

23. Определение от 28.05.2015 по делу № А79-1360/2014 / Верховный Суд Российской Федерации [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://online.consultant.ru/riv/cgi/online.cgi?req=doc&ts=k8qXJ> (дата обращения: 20.11.2023).

24. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2021 г. по делу № 14-КГПР20-21-К1 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=655545#DGoXDxT65hcTUOTu>

25. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.12.2019 №46-КГ19-22, 2-3730/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-sudebnoi-kollegii-po-grazhdanskim-delam-verkhovnogo-suda-rossiiskoi-federatsii-ot-02122019-n-46-kg19-22-2-37302018/> (дата обращения: 20.11.2023).

26. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 18 мая 2020 г. по делу № А54-263/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=628357#fFwXDxTgRI7cl6V5>

27. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11 июня 2017 г. по делу № А56-58668/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://faspo.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

28. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 апреля 2022 г. по делу № А71-5940/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/> (дата обращения: 20.11.2023).

29. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 апреля 2021 г. по делу № А26-5940/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

30. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 13 марта 2019 г. по делу № А13-13254/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

31. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 ноября 2020 г. по делу № А56-17312/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

32. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18 мая 2020 г. по делу № А21-3724/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

33. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2003. № 17. ст. 1657. [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_41943/ (дата обращения: 20.11.2023).

34. Постановление Конституционного Суда РФ от 29 марта 2011 г. № 2-П «По делу о проверке конституционности положения пункта 4 части 1 статьи 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в связи с жалобой муниципального образования – городского округа «Город Чита» [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_112541/ (дата обращения: 20.11.2023).

35. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 августа 2020 г. по делу № А84-127750/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

36. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 1 августа 2020 г. по делу № А84-127750/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

37. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2022 г. по делу №А23-1070/2022. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

38. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 ноября 2021 г. по делу № А65-1070/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://11aas.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

39. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 мая 2022 г. по делу № А26-11350/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

40. Постановление от 09.11.2012 по делу № А51-22011/2009 / ФАС Дальневосточного округа [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_431011/ (дата обращения: 20.11.2023).

41. Постановление от 20.12.2012 по делу № А53-10209/2012 / ФАС Северо-Кавказского округа. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

42. Постановление от 21.11.2012 по делу № А41-12486/12 / ФАС Московского округа.URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/beeb276e-5d5a-40f3–>

2012_20121121_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 20.11.2023).

43. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.consultant.ru/search/?q=> (дата обращения: 20.11.2023).

44. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 4 марта 2021 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_378656/ (дата обращения: 20.11.2023).

45. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 февраля 2022 г. по делу № А26-6835/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

46. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 27 октября 2020 г. по делу № А56-104676/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

47. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2020 г. по делу № А56-65707/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

48. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 февраля 2021г. по делу № А26-6183/2020 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

49. Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 ноября 2018 г. по делу № А13-13254/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

50. Постановлении АС Уральского округа от 07.08.2019 по делу №А50–31575/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/lilcR2r8Jcob/> (дата обращения: 20.11.2023).

51. Постановлению АС Уральского округа от 14.08.2019 по делу №А60-56957/2018 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://base.garant.ru/40814872/> (дата обращения: 20.11.2023).

52. Решение Арбитражного суда Вологодской области от 23 августа 2018 г. по делу № А13-13254/2017 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

53. Решение Арбитражного суда от 29.03.2022 года по делу №12-34220/2022 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-penzenskoj-oblasti/> (дата обращения: 20.11.2023).

54. Решение Арбитражного суда Пензенской области от 18 мая 2022 г. по делу № №А49-3335/2022 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/court/reshenya-as-penzenskoj-oblasti/> (дата обращения: 20.11.2023).

55. Решение Арбитражного суда Пензенской области от 27 января 2022 г. по делу № А26-11350/2021 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 25.04.2021).

56. Решение Московского УФАС России от 5 июня 2020 г. по делу № 077/07/00-9413/2020 [Электронный ресурс] // База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

57. Решение от 18.06.2018 по делу № А33-10512/2016 / Арбитражный суд Красноярского края. [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/56a8dce5-4baa-47da-9857-38d65574fc45/deb51a4a-35ce-43a7-a634-90ceaa279fa4/A33-10512-2016_20171108_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 20.11.2023).

58. Решение Пензенского УФАС России от 9 февраля 2021 г. по делу № 097/01/18.1-98/2021 [Электронный ресурс] // База решений и правовых актов Федеральной антимонопольной службы (ФАС России) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://br.fas.gov.ru/> (дата обращения: 20.11.2023).

Учебная и научная литература

13. Анисимов, А. П. Гражданское право. Особенная часть. Обязательства: учебник для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2023. – 376 с.

14. Анисимов, А. П. Договорное право: учебное пособие для вузов / А. П. Анисимов, М. Ю. Козлова, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под общей редакцией А. Я. Рыженкова. – 8-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 348 с.

15. Белов, В. А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для вузов / В. А. Белов. – М.: Проспект, 2023. – 451 с.

16. Белов, В. А. Частное право. Материалы для изучения в 3 т. Том 2. Проблемы обязательственного и договорного права: учебное пособие для вузов / В. А. Белов. – М.: НОРМА, 2023. – 754 с.

17. Величко Т. В. Гражданское право. Схемы, таблицы / Т. В. Величко, А. И. Зинченко, Е. А. Зинченко, И. В. Свечникова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – 443 с.

18. Воробьева, О. В. Составление договора: техника и приемы / О. В. Воробьева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 227 с.

19. Выборнова, Е. С. Предмет гражданско-правового договора: монография / Е. С. Выборнова, Н. С. Александрова. – 2-е изд. – М.: Издательство Юрайт, 2022. – 160 с.

20. Зенин, И. А. Гражданское право: учебник для вузов / И. А. Зенин. – 20-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 300 с.

21. Казанцев, М. Ф. Договорное регулирование. Цивилистическая концепция: учебное пособие для вузов / М. Ф. Казанцев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – 393 с.
22. Одинцова, М. И. Экономика права: учебное пособие для вузов / М. И. Одинцова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: НОРМА, 2023. – 345 с.
23. Разумовская, Е. В. Гражданское право: учебник и практикум для вузов / Е. В. Разумовская. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – 335 с.
24. Разумовская, Е. В. Договорное право. Общая часть: учебник для вузов / Е. В. Разумовская. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – 197 с.
25. Свечникова, И. В. Гражданское право / И. В. Свечникова, Т. В. Величко. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 336 с.
26. Шершеневич, Г. Ф. Система торговых действий. Критика основных понятий торгового права / Г. Ф. Шершеневич; составитель В. А. Белов. – М.: Проспект, 2023. – 328 с.
27. Щербачева, Л. В. Гражданско-правовое регулирование электронных торговых договоров: учебное пособие для вузов / Л. В. Щербачева. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 195 с.

Публикации в научных журналах, сборниках и СМИ

28. Ахметдинова, А. Р. Торги как способ заключения договора / А. Р. Ахметдинова // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 10-3(73). – С. 6-9.
29. Беккер, К. Д. Особенности заключения гражданско-правового договора на торгах / К. Д. Беккер // Молодой ученый. – 2021. – № 51(393). – С. 161-163.
30. Белобородов, М. В. Правовая природа договора, заключенного в форме электронного документа / М. В. Белобородов, Д. А. Яковенко, Ю. Е. Неделькина // Закон и право. – 2021. – № 7. – С. 62-67.
31. Бикметова, С. А. Гражданско-правовые аспекты законодательства о контрактной системе / С. А. Бикметова // Копирайт. Вестник Российской академии

интеллектуальной собственности и Российского авторского общества. – 2021. – № 3. – С. 99-110.

32. Валиева, А. Х. Недействительность договоров, заключённых на торгах / А. Х. Валиева // Инновационный путь развития как ответ на вызовы нового времени. – 2021. – №7 – С. 120-123.

33. Гартина, Ю. А. Торги как способ заключения договора / Ю. А. Гартина, О. Ю. Марушак // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства – 2023. – № 11 – С. 49-53.

34. Демина, И. А. Проблемы соблюдения требований к форме договоров на электронных торгах / И. А. Демина, В. Н. Миронова // Актуальные проблемы гражданского права : Сборник статей по материалам региональной научно-практической конференции, Пенза, 09 ноября 2022 года / Под редакцией Г.В. Синцова, Е.Б. Казаковой. – Пенза: Пензенский государственный университет, 2022. – С. 91-98.

35. Закирова, Р. Р. О проблемах заключения договоров на торгах / Р. Р. Закирова // Внедрение передового опыта и практическое применение результатов инновационных исследований. – 2022. – №1 – С. 124-125.

36. Зиятдинова, В. С. Нарушение законодательства при проведении публичных торгов / В. С. Зиятдинова // Молодой ученый. – 2023. – № 12(459). – С. 75-77.

37. Кантор, Н. Е. Предпринимательские риски приобретателей имущества на торгах в банкротстве / Н. Е. Кантор // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2023. – № 8(108). – С. 88-95.

38. Кванина, В. В. О правовой сущности картеля на торгах / В. В. Кванина // Конкурентное право. – 2021. – № 3. – С. 5-9.

39. Керселян, А. С. Заключение договора на торгах: гражданско-правовой анализ структурных элементов / А. С. Керселян // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2023. – № 2. – С. 105-141.

40. Керселян, А. С. Преддоговорный этап при заключении договора на торгах / А. С. Керселян // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2023. – № 9. – С. 96-136.

41. Коваленко, Т. С. Актуальные проблемы заключения договора поставки для государственных и муниципальных нужд / Т. С. Коваленко, Н. В. Королева // Бизнес и общество. – 2022. – № 4(36). – С. 56-62.
42. Коржов, А. Д. Анализ способов защиты в договоре купли-продажи, заключаемом на публичных торгах / А. Д. Коржов // Наукосфера. – 2023. – № 5-1. – С. 488-496.
43. Костарнова, А. В. Заключение гражданско-правовых договоров / А. В. Костарнова // Интернаука. – 2022. – № 41-3(264). – С. 65-66.
44. Лаврешкина, А. М. Понятие и формы торгов по продаже прав на земельные участки / А. М. Лаврешкина // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 91-3. – С. 131-133.
45. Миронова, В. Н. Торги как способ заключения договора: проблемы применения в российской Федерации / В. Н. Миронова // Современные тенденции развития отечественного и зарубежного законодательства : сборник статей по материалам III региональной научно-практической конференции, Пенза, 26 апреля 2023 года. – Пенза: Пензенский государственный университет, 2023. – С. 163-169.
46. Мишин, Н. С. Правовые проблемы регулирования процедуры заключения договоров аренды земельных участков на торгах / Н. С. Мишин // Студенческий вестник. – 2021. – № 24-2(169). – С. 21-23.
47. Осипова, А. Ю. Понятие и виды обязательных оснований заключения гражданско-правовых договоров / А. Ю. Осипова // Современный ученый. – 2023. – № 3. – С. 325-328.
48. Пономарев, В. А. Торги как гражданско-правовой институт / В. А. Пономарев, А. В. Сыромятников, С. С. Аникин // Студенческий вестник. – 2022. – № 44-5(236). – С. 61-64.
49. Поречный, Е. М. Актуальные проблемы применения преддоговорной ответственности при заключении договора на торгах: проблемы теории и практики / Е. М. Поречный // Бизнес и общество. – 2022. – № 4(36). – С. 40-46.

50. Рубекина, Ю. А. Организация торгов по реализации движимого и недвижимого имущества на базе государственного бюджетного учреждения / Ю. А. Рубекина, И. Б. Мельдебек // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 7(238). – С. 39-43.

51. Сафиуллин, Р. Р. Особенности заключения договора подряда на торгах / Р. Р. Сафиуллин // Научный аспект. – 2023. – Т. 6, № 4. – С. 690-696.

52. Толстова, А. Е. Классификация и виды торгов / А. Е. Толстова, С. И. Карпов // Актуальные проблемы современной юридической науки и практики. – 2021. - №8 – С. 187-191

53. Фоминых, О. М. Иск о признании торгов недействительными: процессуальные вопросы / О. М. Фоминых // Марийский юридический вестник. – 2022. – № 1(37). – С. 48-52.

54. Фоминых, О. М. Последствия признания торгов недействительными: вопросы теории и практики / О. М. Фоминых // Марийский юридический вестник. – 2022. – № 3(39). – С. 30-34.

55. Фролов, А. И. Правовые последствия несостоявшихся торгов / А. И. Фролов // Хозяйство и право. – 2023. – № 5(556). – С. 34-44.

56. Юзефович, Ж. Ю. Торги как институт гражданского права / Ж. Ю. Юзефович, Т. Ю. Зайцева // Вопросы устойчивого развития общества. – 2021. – № 11. – С. 436-443.

Источники на электронных носителях

55. Министерство государственного имущества Пензенской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://mingosim.pnzreg.ru> (дата обращения: 20.11.2023).

56. ГИС: торги [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://torgi.gov.ru/new/public>.

57. Письмо Федеральной антимонопольной службы от 8 июля 2019 г. № АЦ/57615/19 «По пункту 44 Плана оказания Методической помощи» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72189766/>.