

УДК 347.451.01

Особенности заключения договора купли-продажи арестованного имущества на торгах**Гильмутдинов Э.Д.**

Ассистент кафедры экономического права
Казанского национального исследовательского
технического университета им. А.Н. Туполева – КАИ

В статье освещены особенности заключения договора купли-продажи в ходе проведения торгов по продаже арестованного имущества. На основе анализа существующего законодательства и правоприменительной практики выявлены этапы заключения договора купли-продажи, представляющие собой последовательность юридически значимых действий и являющиеся предварительными сделками, предшествующими заключению сделки по купле-продаже арестованного имущества.

Ключевые слова: извещение, задаток, подача заявок, проведение аукциона, заключение договора купли-продажи.

Исходя из буквального толкования ст. 447 Гражданского кодекса РФ, торги являются способом заключения договора, особым правовым механизмом, позволяющим выбрать контрагента, предложившего наиболее выгодные условия. Процедура проведения торгов состоит из последовательности юридически значимых действий, которые можно обозначить как этапы проведения торгов [1, с. 3].

Для проведения аукционов специализированная организация создает комиссию по проведению торгов в количестве не менее трех человек, а также утверждает регламент деятельности комиссии. При этом, в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» [2, ст. 3434], членами комиссии не могут быть лица, лично заинтересованные в исходе аукциона.

Особенности правового статуса комиссии и ее полномочия детально определены в утвержденных Федеральным агентством по управлению государственным имуществом «Методических рекомендациях по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» (далее – Методические рекомендации)¹.

Комиссия осуществляет следующие функции:

¹ Документ опубликован на официальном сайте Росимущества.
– URL: <http://www.rosim.ru/documents/208697>

– подведение итогов приема заявок и принятие решения о допуске или недопуске претендентов к участию в торгах;

– принятие решения об определении победителя аукциона;

– принятие решения о признании торгов несостоявшимися.

Решения принимаются комиссией коллегиально простым большинством голосов. При равенстве голосов решающим является голос председателя комиссии. Проведение заседания считается правомочным, если присутствуют не менее 2/3 членов комиссии.

Первым юридически значимым действием, по сути, запускающим процедуру проведения торгов, является опубликование извещения. В нашем случае помимо общих требований к извещению, установленных п. 2 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, также имеются специальные требования, предусмотренные п. 1 ст. 87 Федерального закона от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» [3, ст. 4849], а именно необходимость опубликования извещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а также в печатных средствах массовой информации.

Заключению договора купли-продажи арестованного имущества, как и любого другого договора, предшествует предложение оферты и ее акцепт [4, с. 21].

Необходимо отметить, что извещение о проведении торгов не является публичной офертой по отношению к договору купли-продажи, заключаемому по их результатам. Несмотря на то, что извещение содержит информацию об объекте продажи и адресовано неопределенному кругу лиц, оно не устанавливает для организатора торгов обязанности заключить договор купли-продажи с любым лицом, отозвавшимся на предложение.

Характерной особенностью рассматриваемых правоотношений является то обстоятельство, что сам факт признания победителем торгов и подписание протокола об определении победителя еще не позволяют говорить о том, что договор купли-продажи является заключенным. В соответствии с п. 11 ст. 89 ФЗ «Об исполнительном производстве», не допускается заключение договора по результатам торгов ранее, чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора.

Таким образом, есть все основания утверждать, что протокол о результатах проведения аукциона является разновидностью предварительного договора, поскольку он содержит все существенные условия сделки. Каждая из сторон при подписании протокола вправе требовать от другой стороны заключения договора, а также возмещения убытков, причиненных отказом в его заключении.

Следующий этап заключения договора на торгах включает в себя начало и завершение срока приема заявок для участия в торгах.

Гражданский кодекс, равно как и Закон об исполнительном производстве, не устанавливает конкретные сроки для приема заявок, следовательно, они определяются специализированной организацией самостоятельно. Однако это не снимает с организатора торгов обязанности действовать добросовестно и создавать условия для привлечения максимально возможного круга потенциальных покупателей. Так, например, установление срока приема заявок, большая часть которого приходится на выходные или праздничные дни, не может отвечать критериям добросовестности и обоснованности.

Рассматривая правовую природу заявки на участие в торгах, нужно отметить, что подача заявки, по сути, представляет собой волеизъявление лица на участие в торгах, то есть разновидность односторонней сделки, совершенной под отлагательным условием, в качестве которого выступает предполагаемая победа участника в аукционе. В то же время ошибочным является утверждение о том, что подача заявки является акцептом оферты, поскольку сам по себе факт подачи заявки не порождает для лица обязанности принять участие в аукционе или заключить договор. В данном случае участие в аукционе является правом участника, специализированная организация не может при-

нуждать лиц, подавших заявки, к участию в торгах [1, с. 7].

Необходимо отметить, что законодательство не устанавливает каких-либо требований в отношении формы и содержания заявки на участие в торгах по продаже арестованного имущества. В то же время в отношении процедуры реализации имущества должника действует антимонопольное законодательство. В соответствии с п. 2 ст. 17 ФЗ «О защите конкуренции», если организаторами торгов или их заказчиками являются органы государственной власти или местного самоуправления, то при их проведении запрещается не предусмотренное федеральными законами или иными нормативными правовыми актами ограничение доступа к участию в торгах.

Таким образом, установление каких-либо дополнительных условий для участия в торгах не допускается. В частности, неправомерным будет требование организатора торгов о предоставлении в составе заявки нотариально заверенных копий документов или, например, справок о доходе, поскольку данные документы не имеют правового значения при принятии решения о допуске или не допуске лица к участию в торгах. Данная позиция, в частности, отражена в решении Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 11.06.2014 г. по делу Т04-109/2014².

Необходимо отметить, что помимо подачи заявки на участие в торгах, потенциальный покупатель, в силу п. 4 ст. 448 Гражданского кодекса РФ, также вносит задаток в сроки и порядке, установленные в извещении о проведении торгов. При этом, по смыслу ст. 380 Гражданского кодекса РФ, задатком является денежная сумма, передаваемая одной из сторон договора в счет оплаты по договору в доказательство намерения заключить договор и обеспечить его исполнение. В то же время необходимо отметить, что внесение задатка для участника торгов само по себе не порождает обязательства заключить договор. Данное обязательство возникает лишь у лица, признанного победителем торгов. Прочим участникам задаток должен быть возвращен. При этом законодательство не допускает каких-либо иных форм обеспечения участия в торгах, кроме задатка. В то же время вопрос о недопустимости иных форм обеспечения является довольно дискуссионным.

Следующим этапом заключения договора на торгах является проведение процедуры определения победителя. В ходе данной процедуры определяется окончательная цена реализуемого имущества, а также лицо, с которым будет заключен договор купли-продажи. Согласно Методическим рекомендациям, итоги торгов подводятся комиссией, которая в день

² Текст решения опубликован на официальном сайте УФАС по Республике Татарстан. – URL: <http://solutions.fas.gov.ru/to/tatarstanskoe-ufas-rossii/t04-109-2014>

проведения торгов принимает решение об определении победителя торгов. Данное решение оформляется в виде письменного протокола об определении победителя торгов, который составляется в трех экземплярах для организатора торгов, победителя и территориального органа Федеральной службы судебных приставов России.

Кроме того, в день проведения торгов специализированная организация и победитель подписывают протокол о результатах торгов. Как уже отмечалось выше, указанный протокол не имеет силу договора купли-продажи. Момент заключения законодатель связывает с моментом полной оплаты стоимости имущества со стороны покупателя. В случае неплаты полной стоимости имущества в течение пяти дней со дня проведения торгов комиссия по проведению торгов принимает решение об объявлении торгов несостоявшимися, в соответствии с п. 4 ст. 91 Закона «Об исполнительном производстве», о чем составляется отдельный протокол, копия которого направляется в территориальный орган Управления Федеральной службы судебных приставов, вынесший постановление о передаче имущества должника на реализацию.

Таким образом, представляется целесообразным рассмотрение протокола о результатах торгов как гражданско-правовой сделки, которая, с одной стороны, устанавливает для покупателя обязанность оплатить полную стоимость имущества (за вычетом суммы задатка), а с другой – устанавливает для специализированной организации обязанность заключить договор купли-продажи с победителем торгов после такой оплаты. При этом специализированная организация не может обратиться в суд с требованием к победителю торгов об обязанности оплатить полную стоимость имущества. Неисполнение обязанности по оплате стоимости имущества для покупателя влечет лишь такое негативное последствие, как утрату задатка.

После оплаты победителем аукциона полной стоимости имущества с ним подписывается полноценный договор купли-продажи, но не ранее, чем через 10 дней со дня подписания протокола о результатах проведения аукциона.

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что заключение договора купли-продажи по итогам проведения торгов по продаже арестованного имущества представляет собой сложное комплексное правоотношение, включающее в себя несколько стадий и гражданско-правовых процедур (опубликование извещения, прием и регистрация заявок, проведение аукциона, оформление результатов торгов). Положения Гражданского кодекса РФ, регулирующие порядок проведения торгов, не содержат четкой формулировки, позволяющей однозначно определить момент заключения договора на торгах, при этом опубликование извещения, прием заявок, подписание протокола о результатах торгов являются предварительными сделками, предшествующими подписанию договора купли-продажи.

Литература:

1. Новоселова Л.А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. – М.: Статут, 2006. – 253 с.
2. Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. – 2006. – № 31 (Ч. I). – Ст. 3434.
3. Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» // СЗ РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.
4. Волков К.Н. Торги как способ заключения договора: дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2006. – 149 с.

Particularities of Making of Purchase and Sale Agreement in an Auction for the Sale of Distraigned Property

E.D. Gilmutdinov

Kazan National Research Technical University named after A.N. Tupolev

The paper deals with the particularities of making of purchase and sale agreement in an auction for the sale of distraigned property. Having analyzed the existing legislation and law enforcement practice the author outlines the stages of purchase and sale agreement which represent a succession of legally significant acts and are preliminary deals preceding distraigned property purchase and sale agreement.

Keywords: advice note, downpayment, filing of an application, holding of an auction, making of purchase and sale agreement.