

Прокопович Кристина Джахангировна, магистрант,  
Высшей школы права ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»,  
г. Москва

## АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ

**Аннотация:** Статья посвящена изучению проблемных категорий при заключении договора на торгах в России. В статье раскрываются проблемы, вызванные отсутствием легального определения такой дефиниции как «торги». В частности, поднимаются проблемы субъектного состава торгов. В тексте работы обосновываются выводы о необходимости законодательного расширения субъектов торгов, путем внесения дополнений в нормативную базу.

**Ключевые слова:** торги, аукцион, конкурс, публичное предложение, субъекты, несостоятельность (банкротство).

Договор – это одна из старейших правовых конструкций, которая претерпевает изменения вместе с развитием правовой системы российского права. Многие институты, включая те, которые уже были полностью сформированы в российском праве, проходят значительные трансформации, особенно в отношении порядка заключения договоров, что в напрямую связано с процессом информатизации.

В настоящее время мы с уверенностью можем рассуждать и говорить о том, что торги является одним из способов заключения договоров между участниками договорных отношений, которые тесно связаны с развитием рыночных отношений и являются их последовательным выражением.

Законодатель не включил в Гражданский кодекс Российской Федерации специальную норму, содержащую и раскрывающую понятие «торгов», однако, ст. 447 указанного кодированного источника права позволяет сделать вывод, что торги – это не что иное как особый вид заключения договора, при котором договор заключается с лицом, предложившим самую большую цену или самые выгодные и благоприятные условия исполнения договора.

Анализирую ч. 1 ст. 447 Гражданского кодекса Российской Федерации можно сделать вывод, что положение рассматриваемой статьи является императивным и договор заключается только с лицом, выигравшим торги или предложившим наилучшее условия для исполнения договора.

Данный вывод является не совсем верным, договор как правило заключается с лицом, выигравшим торги, но норма не имеет императивного характера для всех видов торгов.

Так, например, при торгах имуществом несостоятельного лица договор может быть заключен с единственным участником торгов, при этом же на торгах по реализации конфискованного и арестованного имущества такой исход не возможен и торги в свою очередь признаются несостоявшимися.

Таким образом, уже при анализе «легального» понятия мы сталкиваемся с проблемой в виде различного регулирования видов торгов. В буквальном смысле толкования гражданского законодательства, торги представляют собой специфический способ заключения договора. Они представляют собой правовой механизм, который позволяет определить сторону, с которой будет заключен договор в будущем.

Этимология слова «торги» происходит от праслав. \*търгъ, что входит в одну родовую группу лит. *tuĩgus* «рынок».



Большинство современных и дореволюционных правоведов сходятся во мнении, что проведение торгов – это способ заключения договора, основанный на принципе конкуренции.

Доктор римского права Д.Д. Гримм считал, что торги являются особым способом заключения договора, когда одна сторона предлагает сотрудничество контрагенту, который предложит наиболее выгодные условия сотрудничества.

Правовед К.П. Победоносцева в своих научных работах приходит к выводу, что публичные торги проводятся с целью привлечения потенциальных контрагентов. Заказчик выставляет свои требования публично, чтобы заключить договор с тем, кто, в случае продажи, предложит более высокую стоимость, или, наоборот, в случае выполнения определенных услуг, запросит меньшую стоимость по сравнению с другими претендентами.

Советский и российский учёный-правовед, специалист в области гражданского права М. И. Брагинский приходит к мнению, что торги это особая правовую структуру, основанная на принципе состязательности и конкуренции для достижения всех необходимых для организатора торгов или иного лица условий сотрудничества. Таким образом М. И. Брагинский считает, что договор заключается с тем, кто предложил наиболее подходящие условия, т.е. с победителем торгов, выше мы с вами разбирали почему данное положение является не совсем верным для современного российского права.

Для проведения торгов в России предусмотрены несколько форм: аукцион, конкурс и иная форма, предусмотренная законом. Они отличаются принципом определения победителя.

При аукционе победитель определяется по наиболее высокой цене, которая увеличивается на шаг аукциона – денежный интервал, устанавливаемый перед началом торгов. В случае аукционных торгов на продажу, победитель определяется последним offerentом, чья цена превышает предыдущую.

Человек, предложивший самые выгодные условия исполнения договора, признается победителем в торгах через конкурс, согласно решению конкурсной комиссии.

Термин «конкурс» приобретает значение, связанное с состязательностью и конкуренцией в данном виде торгов. В судебной практике часто отмечается, что конкурс – это процедура, которая проводится с целью выбрать тех людей, которые наилучшим образом подходят для эффективного решения задачи, предложенной заказчиком.

Итак, в случае проведения торгов на продажу имущества должника в форме конкурса, победитель определяется не только по цене, но и по другим критериям, например, опыту и квалификации участников, предложенным условиям сделки и т.д. Обычно в сообщении о проведении торгов указываются критерии оценки заявок участников конкурса и порядок их рассмотрения. Конкурс может быть более эффективным способом продажи имущества, так как позволяет выбрать не только наивысшую цену, но и наилучшее предложение по другим параметрам.

Иной формой торгов, предусмотренный законом, является продажа имущества несостоятельного лица посредством публичного предложения. Данный вид торгов регулируется ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

При проведении торгов по реализации имущества несостоятельного лица через публичное предложение, помимо информации, указанной в статье 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», необходимо указать данные о снижении начальной цены продажи этого имущества и периоды, после которого цена будет последовательно уменьшаться. Первичная цена имущества, устанавливаемая для рассматриваемой формы торгов, должна быть равной цене, установленной для этого имущества на повторных торгах. Таким образом, главной особенностью данного вида торгов является постепенное снижение начальной стоимости имущества банкрота.



Анализирую данный вид торгов стоит отметить, что прием заявок прекращается с момента определения победителя торгов в форме публичного предложения и именно с этим связана одна из главных проблем судебной практики. Зачастую лица заинтересованные в покупке имущества банкрота ожидают последнего этапа публичного предложения (цены отсечения), при этом закон устанавливает, что имущество несостоятельного лица может быть реализовано на любом этапе публичного предложения и арбитражный управляющий не обязан (а зачастую благодаря современным технологиям, которыми оснащены электронные торговые площадки, физичке не может) дожидаться последнего этапа публичного предложения, при поступлении заявки, соответствующий критериям.

Из вышеизложенного уже можно сделать вывод, что законодатель квалифицирует торги по возможности участия на открытые и закрытые. Открытые торги позволяют участвовать любому лицу, в то время как в закрытых торгах участвуют только лица, получившие приглашение посредством извещения. Отличие мнения ученых-правоведов от законодателя заключается в выделении еще одного вида торгов – торгов с ограниченным участием. Этот вид торгов предполагает участие лиц, ограниченное определенным критерием, хотя и без определенного круга участников. Установление таких ограничений становится важным, в случаях, когда потенциальному контрагенту необходимо обладать лицензией для осуществления определенной деятельности, к примеру, при организации торгов для проведения капитального ремонта зданий и сооружений.

Рассматривая торги с ограниченным участием, стоит отметить, что не все юристы относят их к отдельному виду торгов, некоторые считают торги с ограниченным участием подвидом открытых торгов. Нам же представляется данная позиция верной и основанной на законе, т.к. классификация, установленная Гражданским кодексом Российской Федерации, разрешает проводить торги в формах, наиболее соответствующие интересам общества, государства и частных лиц.

Анализируя нормы действующего российского законодательства, можно заключить, что, не смотря на отсутствия легального определения такого понятия как «торги», законодатель достаточно полно раскрывает свойства торгов, что без труда позволяет выделить признаки данного способа заключения договора. Классификация же, представленная в Гражданском кодексе Российской Федерации, на наш взгляд, полностью соответствует имеющимся запросам участников торгов и не нуждается в изменениях.

После анализа понятия и видов торгов представляется логически верным и обоснованным перейти к рассмотрению такой правовой категории как «субъекты». Ведь из предыдущего раздела можно сделать вывод, что в зависимости от формы и видов торгов различен круг их субъектов.

Первые с чего нужно начать анализ субъектного состава данной категории это с его законодательное закрепление. В Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствует полный список субъектов торгов. Ст. 447 Гражданского кодекса упоминает только таких субъектов как «организатор торгов» и «участник торгов», при этом данные понятия не раскрываются.

В ст. 2 Федерального закона «Об организованных торгах» содержатся по своей природе тождественные понятия рассматриваемым выше категориям. Организатор торговли является предприятием или физическим лицом, которое предоставляет услуги по организации и проведению торгов на товарных или финансовых рынках на основании лицензии, выданной специальными органами или организациями. Участник торгов, в свою очередь, – это лицо, которое имеет право принимать участие в организованных торгах.

Обобщив полученную информацию можно сделать вывод, что организатор торгов – это то лицо, которое организует торги или оказывает услуги по проведению торгов. Стоит отметить, что организатор торгов не всегда совпадает с собственником реализуемого имущества или лицом в интересах, которого проводится конкурс.



Участников торгов – лицо, допущенное к участию в торгах. Данное понятие может применяться как в широком смысле и включать в себя всех заинтересованных лиц, так и в узком смысле и включать в себя только круг лиц, обладающих правом на участие в торгах в соответствии с извещением и правилами о проведении торгов. Участников торгов в свою очередь не всегда тождественен победителю торгов.

Отдельные нормативно-правовые акты и федеральные законы расширяют субъектный состав торгов. Так, например, Распоряжение Госкомимущества Российской Федерации № 660-р «Об утверждении Положения о подрядных торгах в Российской Федерации» среди основных участников подрядных торгов называет: заказчика, организатора торгов, тендерный комитет, претендентов, оферентов. Указанное распоряжение еще раз подтверждает нашу мысль о том, что организатор торгов не всегда собственник имущества, ведь организатором торгов может быть заказчик, арбитражный управляющий либо любое юридическое лицо, уполномоченное собственником имущества.

Подводя итог, отметим существенную необходимость расширения Гражданского Кодекса Российской Федерации, который в настоящее время регулирует субъективный состав торгов только в узком смысле, путем добавления в него такого субъекта как оператора электронной площадки.

*Список литературы:*

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г.]. – Текст: электронный // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 18.12.2023);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2022) (с изм. и доп. от 24.07.2023) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс»;
3. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для вузов / Е. В. Разумовская. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2022. – 249 с. – (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-14726-1. – Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: <https://urait.ru/bcode/488640> (дата обращения: 18.12.2023);
4. Евсеев А. Заключение договора на торгах // Хозяйство и право. – 2000. – №1.- С.18.;
5. Керселян А.С. Заключение договора на торгах: гражданско-правовой анализ структурных элементов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2023. N 2. С. 105 – 141;
6. Кудинова М.С. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при реализации имущества несостоятельной организации // Арбитражные споры. 2020. N 2. С. 95 – 114.

