

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Заключение договора на торгах»

Студент Д.В. Мезенцева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель канд. юрид. наук, доцент А.В. Кирсанова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

Аннотация

В данной работе рассмотрены особенности положения торгов в гражданском законодательстве Российской Федерации. Кроме того, проанализированы процедуры заключения договора на торгах.

Целью данной работы является изучение особенностей заключения различных видов договоров на торгах.

Задачи для обширного исследования поставленной проблемы:

- изучить понятие и формы торгов в РФ;
- рассмотреть правовое регулирование договоров, заключенных на торгах в гражданском законодательстве РФ;
- изучить субъекты и объекты договоров, заключенных на торгах;
- ознакомиться с процедурой заключения договора на торгах, определить особенности прав и обязанностей;
- проанализировать особенности порядка заключения договора на торгах в ходе исполнительного производства, в процедуре несостоятельности (банкротстве), а также на торгах для государственных и муниципальных нужд.

Исследована сущность данного явления, правовое регулирование отношений в сфере заключения договора на торгах. Отмечено, что заключение договоров на торгах обладает разветвленным характером, в некоторых моментах вопросы в сфере торгов представлены не развёрнуто.

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 проведения торгов.

Объем работы составляет 59 страниц. Количество источников – 44.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Правовая характеристика договоров, заключенных на торгах.....	9
1.1. Понятие и формы торгов.....	9
1.2. Правовое регулирование договоров, заключенных на торгах.....	16
1.3. Субъекты и объекты договоров, заключенных на торгах.....	20
Глава 2. Особенности договоров, заключенных на торгах в отдельных видах.....	30
2.1. Порядок заключения договоров на торгах в ходе исполнительного производства.....	30
2.2. Особенности правового регулирования заключения договоров на торгах в ходе процедуры банкротства.....	36
2.3. Особенности заключения договоров на торгах для государственных и муниципальных нужд.....	43
Заключение.....	50
Список используемой литературы и используемых источников	54

Введение

Актуальность выбранной темы. В законодательстве Российской Федерации происходит постоянная модернизация нормативно-правовой базы, в связи с этим возникает реформация судебной практики и правоприменения в целом. Гражданско-правовая отрасль включает в себе исторически устойчивые институты права, самый распространённый - заключение договоров, но, несмотря на это, они также претерпевают процесс новаторства. Договор был и остается ключевым основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей. Соответственно порядок заключения, изменения и расторжения договора имеет ключевое значение для понимания возникающего правоотношения [15].

Обширные изменения института заключения гражданско-правовых договоров начались во время смены экономической системы в 1992 году. Система планового хозяйства сменилась на рыночную свободу. Вместе с тем, произошли изменения в правовом статусе субъектов, то есть, вместо привычной, на тот момент подчиненности, зарождался принцип полного равноправия сторон по договору [35]. Таким образом, договор стал иметь диспозитивный принцип.

Вместе с рыночной экономикой появился новый, ранее неизвестный для планово-хозяйственной экономики, способ заключения договоров - на торгах.

Торги — это обособленный институт гражданского права, своеобразная форма торговли в гражданском праве, результат которой можно достигнуть такими средствами как проведение конкурса или аукциона [8]. Конкурс - своего рода конкуренция, зависящая от наилучших качеств, аукцион-процедура, в которой обладатель лота предложил наибольшую цену, является распространенным способом заключения договора. Понятие торгов может быть разнообразным это связано с тем, что данная процедура проходит в разных сферах правоотношений субъектов, таких как исполнительное производство, банкротство и др. Институт торгов был

известен в Древнем Риме и Древней Греции. В западных же странах торги используются с 20-х веков. В нашем государстве торги в теории и на практике стали применяться ровно с момента появления рыночной свободы.. Данная процедура достаточно молодая для нашей страны и используется на протяжении 29 лет.

Заключение договора на торгах имеет уникальные особенности. Так как продажа имущества, в ходе той или процедуры позволяет привлечь как можно больше участников, из-за своей открытости и доступности, ценообразовании, минимизированных рисков. Конкурсная основа торгов имеет принцип состязательности, тем самым крупные государственные и частные компании или предприятия, государственные структуры имеют возможность выбрать наиболее подходящего по своим наилучшим условиям контрагента для заключения и исполнения договора.

На данный момент невозможно представлять становление гражданского права на уровне современного развития без института торгов. Заключение договора на торгах продвигает торговлю в Российской Федерации, развивает совершенную конкуренцию, полностью исключая монополистический или олигархический тип конкуренции, из-за своих особенностей и способствует её стремительному развитию.

Степень разработанности проблемы. В научной литературе освещены отдельные вопросы, которые связаны с правовым регулированием проведения торгов, они изучались и разрабатывались такими учеными как: Алёшин К. Н., Артемов А.В., Беляева О.А., Гитаулина Л.Ф., Дёмкина А.В., Диденко А. А., Дёмкина А.В., Корецкий А.Д., Кукла М. Е., Молчанов А.В., Ширшова О.Н. и др.

Проблемой для современного гражданского законодательства является отсутствие норм, которые устанавливают принципы и правила проведения торгов, то есть нормы об институте торгов по-прежнему остаются разрозненным и фрагментарным. Растет число споров, связанных с оспариванием результатов торгов, поскольку практика их проведения во

многим является неудовлетворительной, не решены различные вопросы, которые связаны с механизмом торгов, не исследован вопрос о том, как институт торгов соотносится с другими институтами гражданского права. Все перечисленные проблемы, а также многие другие, пока еще не имеют четких, ясных и однозначных ответов ни на практике, ни в российском научном сообществе. Кроме того, по-прежнему остаются нерешенными вопросы, которые связаны с механизмом торгов, в юридической литературе был недостаточно исследован вопрос о том, как торги сочетаются с другими институтами гражданского права.

Процедура торгов представляет собой выявление победителя, с которым в дальнейшем можно будет заключить договор - предоставить ему то или иное право, следовательно, торги являются универсальной моделью приобретения различного рода прав, для которой характерен сложный юридический состав.

Таким образом, следует проанализировать законодательство, которое регулирует правоотношения в сфере торгов и заключения договора, после чего урегулировать те правоотношения, которые не урегулированы или недостаточно урегулированы.

Целью данной работы является изучение особенностей заключения различных видов договоров на торгах.

Исходя из поставленной цели были определены задачи для обширного исследования поставленной проблемы:

- изучить понятие и формы торгов в РФ;
- рассмотреть регулирование договоров, заключенных на торгах в гражданском законодательстве РФ;
- изучить субъекты и объекты договора, заключенных на торгах;
- ознакомиться с процедурой заключения договора на торгах, определить особенности прав и обязанностей;
- проанализировать особенности порядка заключения договора на торгах в ходе исполнительного производства, в процедуре несостоятельности

(банкротстве), а также на торгах для государственных и муниципальных нужд.

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 проведения торгов.

Методы исследования:

Общие:

- Анализ, а именно выделение и изучение отдельных частей объектов исследования в сфере торгов.

- Синтез - данный метод исследования в настоящей работе заключается в определении взаимосвязей и объединении различных элементов в единое целое.

- Дедукция (логико-методологический метод) посредством данного метода осуществляется переход от общего к частному в процессе рассмотрения законодательства РФ, различных мнений ученых и т.д.

- Классификация- с помощью классификации мы можем делить объект исследования на определенные классы посредством выделения существенных признаков на основе выявления их однородности и разнородности.

- Сравнительно-правовой — совокупность способов и приемов выявления, на основе сравнительного изучения общих и специфических закономерностей, возникновения, развития, функционирования различных правовых систем.

Также применялись специальные методы: толкование права, формально-юридический, конкретно-социологический, системно-структурный.

Нормативно-правовой основой работы является Конституция РФ, гражданское законодательство, прежде всего, ГК РФ законодательство, регламентирующее проведение торгов в соответствующих областях и др.

Теоретической базой исследования послужили труды следующих ученых: Алёшин К.Н., Артёмов А.В., Аюшев И.З., Богданова Е.Е., Беляева О.А., Булаевский Б.А., Васильев А. В., Василевская Б.Ю., Гатаулина Л.Ф., Гонгало Б.М., Даль В.И., Диденко А.А., Дёмкина А.В., Истомин В.Г., Иванов А.А., Иванова Е.В., Калабеков Ш.В., Корецкий А.Д., Кукла М.Е., Лалетина А. С., Молчанов А.В., Моргунова Е.А., Петраченко А.Ю., Сорокин А.И., Ю., , Шевченко Л.И., Щербинина С.В., Цокур Е.Ф., Шевченко О.М., Ширшова О.Н., Юкша Я. А. и др.

Структура выпускной квалифицированной работы включает в себя: введение, две главы, шесть параграфов, заключение и список используемых источников.

Глава 1 Правовая характеристика договоров, заключенных на торгах

1.1 Понятие и виды торгов

Отечественный опыт правового регулирования проведения торгов насчитывает уже почти 29-летнюю историю [20]. Данное обстоятельство, с одной стороны, указывает на наличие необходимого правового опыта для развития не только нормативного элемента в регулировании торгов, но и для формирования соответствующей правовой доктрины (учения), в том числе понимания торгов как правовой категории. В наши дни с развитием института «торги» возрастают и споры относительно дефиниции торгов. На настоящем этапе существует много споров, касательно терминологии «торги» среди учёных.

Согласно части 1 статьи 447 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ): «Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги» [6]. Соответственно также существуют и исключения они состоят в том, что, если в законе или договоре указано на то, что конкретный вид договора не может быть заключён путём проведения торгов, он составляется иным путём согласно гражданского законодательства РФ. В данной норме ГК РФ также следует обратить внимание на то, что в случаях, указанных в законе, торги являются единственно возможным и допустимым способом заключения договора. При этом, относительно случаев, в которых для заключения договора торги являются обязательными применена норма отсылочного характера (в случаях, предусмотренных ГК РФ или другими специальными законами). Например, в части 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации указано: «Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на

торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи» [11].

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 А.В. Молчанов: «Торги имеют важное значение для существования современной экономики России, во многих научных исследованиях признается роль и значение торгов в эффективности ресурсно - денежного оборота, в связи с чем, отсутствие легального определения термина «торги» вызывает серьезные споры» [20].

Указывает на возникающие, в связи с этим, проблемы К.Н. Алёшин, который 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» [1].

О.А. Беляева пишет о торгах так: «Торги как заключение договора с тем лицом, которое предложило самые выгодные условия организатору таких торгов» 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» [2].

Такого же мнения как и О.А. Беляева М.Е. Кукла, которая говорит: «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, заключении с победителем торгов договора» [18]. Исходя из этого, М.Е. Кукла определяет торги как институт гражданского права. Мы можем согласиться с позицией М.Е. Куклы, 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 отдельным отраслям законодательства

Таким образом, понятие торгов в настоящее время является обширным. Разобрав данный вопрос можно сделать вывод о том, что торги имеют особенную процедуру. Данная процедура представляет собой выявление победителя, с которым в дальнейшем можно будет заключить договор - предоставить ему то или иное право, следовательно, торги являются универсальной моделью приобретения различного рода прав, для которой характерен сложный юридический состав. По нашему мнению, торги — это обособленный институт гражданского права, своеобразная форма торговли в гражданском праве, результат которой можно достигнуть такими средствами как проведение конкурса или аукциона.

Также, проанализировав Гражданский Кодекс РФ, мы приходим к выводу о том, что в статье 447 ГК РФ нет определения к термину «торги». Мы предлагаем внести в данную статью раскрытие термина «торги», касательно заключения договора на торгах.

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» [6]. В частности, ч. 3.1 ст. 3 Федерального закона "О

закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ предусматривает следующие формы торгов [40]:

- 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).

Согласно ст. 447 ГК РФ: «На аукционе договор заключается с участником, который предложил наиболее высокую цену, а при проведении конкурса – лучшие условия» [6]. В последнем случае (конкурс) цена также важна, но учитываются и неценовые критерии.

Запрос котировок — это способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя), при котором информация о закупаемых 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) [38].

Под запросом предложений понимается форма торгов, при которой победителем запроса предложений признается участник конкурентной закупки, заявка на участие в закупке которого в соответствии с критериями, определенными в документации о закупке, наиболее полно соответствует требованиям документации о закупке и содержит лучшие условия поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг. (ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц") [40].

Согласно п.1 ст. 448 ГК РФ: «В открытых торгах может участвовать любое лицо, а в закрытых - только лица, которые получили специальное приглашение принять участие в торгах» [6]. Закрытые торги нередко

проводятся для приобретения сложных уникальных товаров, которые производятся по особой (специальной) технологии.

Особо можно выделить публичный конкурс, который проводится для достижения общественно полезных целей. В частности, можно провести конкурс среди организаций, внедряющих инновационные социальные программы. Его результатом может быть, например, выдача победителю гранта. Однако публичный конкурс может также порождать обязательство заключить с его победителем договор. В этом случае правила Гражданского кодекса РФ о проведении торгов имеют приоритет над нормами о публичном конкурсе.

Возможность проведения торгов в иной установленной в законе формах в ч. 4 ст. 447 ГК РФ была введена сравнительно недавно в 2015 году с принятием Федерального закона "О внесении изменений в часть первую ГК РФ" от 08.03.2015 N 42-ФЗ [44]. Среди таких случаев на данный момент можно указать ч. 4 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ: «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» [41].

Согласно ч. 6 ст. 47 ГК РФ выделяются так называемые «организованные торги», они не регулируются нормами ГК РФ [6], а урегулированы специальным Федеральным законом "Об организованных торгах" от 21.11.2011 N 325-ФЗ согласно ст. 2 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, иностранной валюты, договоров репо и договоров, являющихся производными финансовыми инструментами» [36].

Статьей 449.1 ГК 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». Особенностью таких торгов является то, что их организаторами могут выступать лица, уполномоченные законом на отчуждение имущества в порядке исполнительного производства, а также, в предусмотренных случаях, государство и органы местного самоуправления. При проведении торгов предоставляется право присутствия должнику, взыскателю, другим лицам, которые имеют право на реализуемое имущество или имущественные права [6].

Также обратим внимание на то, что в ч. 4 ст. 447 ГК РФ говорится о том, что: «Торги могут быть проведены и в электронной форме» [6]. Исходя из этого, по порядку проведения торгов, можно квалифицировать как проведенные в обычной (традиционной) форме и в электронной форме. Большинство конкурентных способов определения поставщика в соответствии с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ [38] должны проводиться в электронной форме. Бумажная форма осталась возможна только для закрытых и ряда других процедур. Основная особенность электронных процедур состоит в том, что все стадии определения поставщика, от запросов разъяснений документации до заключения контракта, проводятся на одобренных Правительством РФ электронных площадках.

16.04.2021г. прошло первое чтение Проекта Федерального закона N 1109997-7. В этом чтении приняли проект об электронных торгах при продаже заложенного по ипотеке и арестованного имущества. Планируют переход на электронные торги при продаже имущества должников, которое заложили по договору об ипотеке. Реализовывать имущество предлагают на электронных площадках. Их операторы указаны в специальном перечне. Организатор специальным сайте известит о предстоящих публичных торгах

не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения на. На электронных торгах хотят продавать также и арестованное имущество должников по Закону об исполнительном производстве. Предполагается, что поправки вступят в силу с 1 июля 2021 года [32].

Список электронных площадок и их операторов для проведения открытых процедур [23]:

- etp.zakazrf.ru/ Акционерное общество "Агентство по государственному заказу Республики Татарстан";
- roseltorg.ru/ Акционерное общество "Единая электронная торговая площадка";
- gz.lot-online.ru/ Акционерное общество "Российский аукционный дом";
- tektorg.ru/ Акционерное общество "ТЭК - Торг";
- etp-ets.ru/ Акционерное общество "Электронные торговые системы";
- sberbank-ast.ru/ Закрытое акционерное общество "Сбербанк - Автоматизированная система торгов";
- rts-tender.ru/ Общество с ограниченной ответственностью "РТС - тендер";
- etpgpb.ru/ Общество с ограниченной ответственностью "Электронная торговая площадка ГПБ".

Таким образом, разобрав формы торгов, мы отмечаем, что перечень форм торгов законодателем оставлен также «открытым» и не систематизированным. Отдельные критерии определены законодателем в нормативно-правовых актах, однако, полную характеристику законодатель не даёт.

Торги не могут быть самостоятельной частью данной системы. В торгах обязательно должна присутствовать та или иная форма. Торги, в зависимости от вида процедур, проводятся посредством конкурса, аукциона, запрос котировок, запрос предложений.

Мы считаем, такая форма, как запрос предложений, является устаревшей, в подтверждение нашего мнения в 2021г. в Государственную Думу РФ внесен законопроект об изменении законодательства о контрактной системе осуществления государственных и муниципальных закупок. Согласно тексту законопроекта определения поставщика будут сокращены до трех: конкурс, аукцион и запрос котировок. Считаем обоснованные данные изменения.

К тому же законодатель не определяет виды торгов, а лишь их формы (внешнее выражение, обусловленное определённым содержанием), то есть, законодатель смешивает виды и формы в одной формулировке, что также мы не считаем верным. Поэтому предлагаем внести разделение торгов по их видам и формам в статью 448ГК РФ, исходя из предложения, следует заменить и название статьи.

1.2 Правовое регулирование договоров, заключенных на торгах

В настоящее время основные особенности порядка проведения торгов урегулированы в ст. ст. 447-449 ГК РФ [6]. Но также находят своё отражение в иных нормативно правовых актах.

В ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ [7] указано имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. ГПК РФ неразрывно связан с ФЗ «Об исполнительном производстве» и более подробное регулирование о торгах находится именно в нём [16].

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 (ст. 38, ст. 38.1 и ст. 38.2 Земельного кодекса РФ) [11].

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) [19].

Статьей 46.3 Градостроительного кодекса предусмотрен порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории [4].

В водном законодательстве говорится о заключении договора водопользования в части использования акватории водного объекта, в том числе для рекреационных целей, по результатам аукциона в случаях, установленных Правительством РФ, а также в случае, если имеется несколько претендентов на право заключения такого договора(п.2 ст.16 ВК РФ) [3].

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) [10].

Помимо кодифицированных нормативно-правовых актов, как уже описывалось ранее, правовое регулирование заключения договора на торгах осуществляется нормами федеральных законов и находит своё детальное отражение именно в них, что создаёт проблему, а именно разрозненность в гражданском законодательстве [22].

Рассмотрим заключение договора на торгах в различных процедурах.

Заключение договора на торгах для государственных и муниципальных нужд, проводится, по выбору, в различных формах, согласно ГК РФ и Федеральному закону "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ. По общему правилу заказчик проводит открытый конкурс — конкурс, при котором информация о закупке сообщается заказчиком неограниченному кругу лиц путем размещения в единой информационной системе извещения о проведении такого конкурса, конкурсной документации, и к участникам закупки предъявляются единые требования [39].

В исполнительном производстве реализация имущество, является одной из стадий исполнительного производства. Данные правоотношения вытекают из невозможности должником выплачивать по своим долговым обязательствам. Для проведения торгов нужно, чтобы судебный пристав-исполнитель вынес постановление о передаче имущества должника на реализацию, данного имущества; передал это имущество территориальному органу, а именно Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (Росимущество) или привлеченной специализированной организации. Это нужно сделать в течение десяти рабочих дней со дня, когда пристав вынес указанное постановление. Передача имущества оформляется актом, оно считается переданным со дня, когда подписан акт передачи (Федеральный закон от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ) [38].

Правоотношения, вытекающие из списания долгов по долговым обязательствам, а именно процедуре несостоятельности (банкротстве), направлены на торги реализуемого имущества, данный этап является заключительным в данных правоотношениях и так же включает в себя несколько этапов: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление, конкурсное производство. Реализовать имущество возможно на

этапе внешнего управления и конкурсного производства. Законом регулируется мировое соглашение, которое может быть заключено на любом из этапов (гл. 4-8 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ) [41].

Отношения в сфере законодательства “Об ипотеке (залоге недвижимости)” могут также искать своё отражение в торгах, когда должник не справился с уплатой по обязательствам по поводу долга происходят реализация заложенного имущества. Даная реализация проходит с помощью проведения торгов в ходе исполнительного производства, они взаимосвязаны (гл.10 ФЗ “Об ипотеке (залоге недвижимости)) [39].

Также, правовое регулирование договоров, заключенных на торгах регламентировано в иных нормативно-правовых актах [17].

Согласно Постановлению Правительства РФ от 14.04.2007 № 230 «О договоре водопользования»: « Право на заключение, которого приобретается на аукционе, и о проведении аукциона устанавливается право на заключение договора водопользования в части использования акватории водного объекта, в том числе для рекреационных целей, приобретается на аукционе в случаях, когда договором водопользования предусматривается разметка границ акватории водного объекта и др.» [26].

Постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. № 1088 регулирует правила проведения совместных конкурсов и аукционов. В сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [27].

Также Распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 марта 2016 г. № 471-р, где существует перечень товаров, работ, услуг, в случае осуществления закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион). В сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд [33].

Таким образом, правовое регулирование договоров, заключенных на торгах, отличается отсутствием единого правового регулирования, наличием большого количества подзаконных и отраслевых актов.

Следующая немаловажная проблема заключается в том, что особенности правового регулирования торгов 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 (к примеру, порядок проведения приватизационных торгов значительно отличаются от порядка проведения таких торгов по реализации заложенного имущества и т.п.).

Можем полагать, что эту проблему можно, если и не полностью, то по крайней мере во многом решить посредством принятия единого законодательного акта о порядке проведения торгов, который будет содержать полный перечень объектов и субъектов договоров, заключенных на торгах, основные этапы проведения торгов, порядок определения наблюдателей, участников, заключение договоров, оспаривание результатов торгов, порядок привлечения к ответственности, но сделать это будет сложно, так как разрозненность правового регулирования договора, заключенного на торгах только растёт и всё больше приобретает спорные моменты.

1.3 Субъекты и объекты договоров, заключенных на торгах

Согласно п. 1 ст. 447 ГК РФ в качестве субъектов договоров, заключенных на торгах могут выступать [6]:

- собственник вещи (лицо, у которого во владении, пользовании, распоряжении есть та или иная вещь, не вышедшая из гражданского оборота);

- обладатель имущественного права (лица или коллектив имеющие совокупность правовых норм, закрепляющих присвоенность вещей);
- специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником и может выступать от его или от своего имени (например, нотариус и др.).

Субъекты торгов различаются в зависимости от видов торгов.

Выделим субъекты торгов в ходе процедуры банкротства, данные субъекты указаны Федеральном законе "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ [41].

В самом начале стоит выделить арбитражного (финансового) управляющего, так как он является организатором торгов и проводит реализацию имущества. Реализация имущества происходит как лично, так и через посредников, то есть, специализированных организаторов торгов. Также в законодательстве о банкротстве есть такие категории (по стадиям проведения процедуры банкротства) управляющих как: временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий, конкурсный управляющий).

Также законом предусмотрена саморегулируемая организация арбитражных управляющих. Данная организация должна являться некоммерческой и основанной на членстве. Она создается гражданами РФ. Её сведения должны быть включены в единый государственный реестр саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Целями организации должны являться регулирование и обеспечение деятельности арбитражных управляющих. Саморегулируемая организация может создать некоммерческую организацию национального объединения саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и объединять в своем составе более чем пятьдесят процентов всех саморегулируемых организаций. Она основывается на членстве. Сведения также включаются в единый государственный реестр. Целью национального объединения

саморегулируемых организаций арбитражных управляющих является формирование согласованной позиции арбитражных управляющих по вопросам регулирования осуществляемой ими деятельности [41].

При процедуре торгов необходимо определить стоимость выставляемого на аукционе имущества, которое вносится в ИИО (инвентаризационную имущественную опись). Управляющий нанимает оценщика, который должен соответствовать определенным требованиям, установленным законом об оценочной деятельности для определения стоимости реализуемого имущества должника [42]. Оценщик является одним из субъектов, но не участвуют в ходе самой процедуры проведения торгов. Оценка присутствует во всех процедурах.

В состав субъектов торгов в ходе процедуры банкротства входят уполномоченные органы - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ на представление в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, требований об уплате обязательных платежей и требований РФ по денежным обязательствам, а также органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления, уполномоченные представлять в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, требования по денежным обязательствам соответственно субъектов РФ, муниципальных образований. Орган по контролю (надзору) - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление функций по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Регулирующий орган - федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления [41].

Субъект, чьи долги погашаются и чье имущество реализуется, не является участником торгов. Должник- гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам. Кредитор-лицо, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам [41].

Руководитель должника - единоличный исполнительный орган юридического лица или руководитель коллегиального исполнительного органа, а также иное лицо, осуществляющее в соответствии с федеральным законом деятельность от имени юридического лица без доверенности(ст. 2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») [41].

Конкурсные кредиторы - это кредиторы по денежным обязательствам.

Участниками собрания кредиторов с правом голоса являются конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых включены в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания кредиторов. В собрании кредиторов вправе участвовать без права голоса представитель работников должника, представитель учредителей (участников) должника, представитель собственника имущества должника - унитарного предприятия, представитель саморегулируемой организации, членом которой является арбитражный управляющий, утвержденный в деле о банкротстве, представитель органа по контролю (надзору), которые вправе выступать по вопросам повестки собрания кредиторов. Комитет кредиторов представляет законные интересы конкурсных кредиторов, уполномоченных органов и осуществляет контроль за действиями арбитражного управляющего, а также реализует иные предоставленные собранием кредиторов полномочия в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом (ст. - ст. 2, 12, 17 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») [41].

Оператор электронной торговой площадки - некая организация, у которой в собственности электронная площадка и оператор на ней проводит

электронные процедуры. Данный субъект присутствует в ходе торгов для муниципальных и государственных нужд. В рамках действующего сегодня законодательства, весь процесс проведения торгов по банкротству фирмы осуществляется в виртуальном пространстве на ЭТП, согласно приказу МЭРТ -495, регулирующим вступившие в силу примечания от 23.07.2015 года [29]. Электронная торговая площадка, как электронный ресурс взаимодействия участников (между организатором и покупателем).

Таким образом субъектами при заключении договора на торгах в процедуре несостоятельности (банкротства) являются: должник (руководитель должника), кредитор (конкурсный, собрание кредиторов), уполномоченные органы, управляющий (финансовый, конкурсный, административный, временный, внешний), орган по контролю (надзору), регулирующий орган, саморегулируемая организация арбитражных управляющих, оператор электронной торговой площадки, оценщик (эксперт), представители субъектов.

Рассмотрим субъекты при заключении договоров на торгах в исполнительном производстве.

Реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организатором торгов, т.е. организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества. Специализированные организации занимаются реализацией арестованного имущества должника. Происходит это путем его продажи Росимуществом в лице своих территориальных органов и отобранных им на конкурсной основе физических и юридических лиц [37].

Росимущество - Федеральное агентство по управлению госимуществом оно является федеральным орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом, в том числе в области земельных отношений, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных отношений [37].

Имущество конфискуется, как правило для того, чтобы выставить его на торги и вернуть взыскателю потерянные деньги. Процессом реализации арестованного имущества занимается данный специализированный орган.

Основным субъектом является судебный пристав - исполнитель. Должностное лицо, непосредственно осуществляющее функции по принудительному исполнению судебных решений, актов других органов и должностных лиц. Федеральная служба судебных приставов РФ - федеральный орган исполнительной власти, который осуществляет функции по обеспечению установленного порядка деятельности судов, исполнению судебных актов, актов других органов и должностных лиц, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности [37].

Также имеется такой субъект, как должник - индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования взыскателя по денежным обязательствам. Взыскатель-лицо, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам [20].

Из процедуры исполнительного производства в ходе заключения договора при проведении торгов мы можем выделить следующих субъектов: должник, взыскатель, ФССП, судебный пристав-исполнитель, федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество), представители.

Следующая процедура: торги для муниципальных и государственных нужд. Субъекты для данной процедуры определены в Федеральном законе "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ [38].

Ими могут быть участники закупки - любое юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала.

Далее, государственный заказчик - государственный орган (в том числе орган государственной власти), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства", орган управления государственным внебюджетным фондом, либо государственное казенное учреждение, действующие от имени РФ или субъекта РФ, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством РФ от имени РФ или субъекта РФ и осуществляющие закупки [38].

Заказчиком также может быть муниципальный орган или муниципальное казенное учреждение, действующие от имени муниципального образования, уполномоченные принимать бюджетные обязательства в соответствии с бюджетным законодательством РФ от имени муниципального образования и осуществляющие закупки.

Существует специализированная организация - это юридическое лицо, оказывающие услуги (платные) по подготовке и проведению закупок [38]. Для таких взаимоотношений необходимо заключать договор. Она присутствует во всех видах торгов

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере закупок. Данный орган регулирует контрактную систему в сфере закупок. Орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления городского округа, уполномоченные на осуществление контроля в сфере закупок, а также федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление функций по контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа и в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения федеральных нужд, которые не относятся к

государственному оборонному заказу и сведения о которых составляют государственную тайну [38].

Согласно п. 1 ст. 448, п. 5 ст. 449.1 ГК 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 местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, членов семей указанных физических лиц» [6].

Таким образом, при заключении договоров на торгах для государственных и муниципальных нужд субъектами являются: участники закупки, заказчик (государственный, муниципальный), федеральный орган исполнительной власти по регулированию контрактной системы в сфере закупок, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (также субъекта), уполномоченный орган.

Объекты регулируются на отраслевом уровне законодательства и не находят единой легитимной терминологии и классификации, что также отражает проблемность данной темы.

Кроме легитимной классификации субъектов и объектов договоров, заключенных на торгах, существуют и иные.

Так, например, по мнению Гильмутдинова Р.З. объекты делятся на [4] :

- Недвижимость: жилая (дом, квартира и т.д.); коммерческие объекты (нежилые помещения для ведения бизнеса).

- Производственные объекты (заводы, склады, фабрики).

-Транспорт (грузовые, легковые автомобили, велосипеды, микроавтобус, фургоны, автобусы и т.д.).

-Земельные участки (земельные участки, которые подходят для строительства, засева и др.).

-Бытовая техника (любая бытовая техника: стиральные машины, холодильные камеры. Вплоть до мелкой бытовой техники, например, фен)

-Оргтехника (компьютеры, ноутбуки, моноблоки, принтеры, факсы и др.).

-Спецтехника (бульдозеры, тракторы, подъемники, приборы, станки, медицинская техника и др.).

-Дебиторская задолженность (задолженность физического или юридического лица, это имеет свою выгоду, так как с учётом процентов задолженности, после погашения долга должником, приобретатель дебиторской задолженности может получить крупную выгоду или вовсе выйти на пассивный доход).

-Ресурсы компаний-банкротов (сырье, готовая продукция, полуфабрикаты и др.).

- Ценные бумаги (любые ценные бумаги, чаще всего акции).

-Ювелирные украшения, драгоценные камни.

Демкина А.В., в свою очередь выделяет объекты, которые обязательны для аукциона в электронной форме и разделяет их на [9]:

- Товары: текстиль, текстильные изделия, одежда, кожа, изделия из кожи, бумага, изделия из бумаги, нефтепродукты, уголь, руда, древесина, изделия из дерева, вещества и продукты химического состава, лекарственные препараты и т.д.

- Услуги: по ремонту и монтажу машин и оборудования, услуги по подаче охлажденного воздуха и холодной воды, по очистке воды и водоснабжению, по водоотведению, по розничной торговле, кроме розничной торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, по оптовой торговле, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами, по сбору, обработке и удалению отходов, услуги по утилизации отходов, услуги сухопутного и трубопроводного транспорта, водного транспорта, по предоставлению мест для временного проживания, услуги общественного питания, телекоммуникационные, издательские, финансовые, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению и др.

Субъекты и объекты достаточно различны в контексте поставленных целей, видов, осуществляемых действий и иных аспектов.

В настоящее время не существует единого подхода к классификации субъектов и объектов договоров, заключенных на торгах, так как правовое регулирование разбито по различным сферам.

Следовательно, речь идет о том, что торги не ограничиваются лишь приобретением гражданских прав на какие-либо объекты или имущество, а по сути представляют собой универсальную модель приобретения различного рода прав.

Таким образом, исследование, проведенное в рамках первой главы позволяет сделать вывод о том, что в гражданском законодательстве нет раскрытия термина «торги». 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.

Так же запрос предложений, является устаревшей формой, так как в настоящем году в Государственную Думу РФ внесен законопроект об изменении законодательства о контрактной системе осуществления государственных и муниципальных закупок. С 1 июля 2021 года определения поставщика будут сокращены до трех: конкурс, аукцион и запрос котировок.

Законодатель не определяет виды торгов, а лишь их формы (внешнее выражение, обусловленное определённым содержанием), тем самым определяет виды и формы в одной формулировке, что также мы не считаем верным. Поэтому предлагаем внести разделение торгов по их видам и формам в статью 448ГК РФ.

Глава 2 Особенности отдельных видов договоров, заключенных на торгах

2.1 Порядок заключения договоров на торгах в ходе исполнительного производства

Согласно Гражданского кодекса Российской Федерации проведение торгов обязательно в случае продажи имущества в ходе исполнительного производства.

Порядок заключения договоров на торгах в ходе исполнительного производства осуществляется на основании федерального закона, нормативно – правовых актов федеральных органов исполнительной власти.

Основопологающим законом является Федеральный закон от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ, а именно глава 9 «Реализация имущества должника на торгах», а также ГК РФ [40][6]. Некоторое правовое регулирование мы находим в Гражданском Процессуальном кодексе РФ, вопросы, которые регулируются ГПК РФ характерны для многих процедур, вследствие, которых происходит заключение договора на торгах, а именно ст. 446 «Имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам» [7].

В ходе исполнительного производства ГК РФ, ГПК РФ и ФЗ «Об исполнительном производстве» взаимосвязаны.

Подзаконными нормативно – правовыми актами регулируются вопросы организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, а именно Соглашение ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение

судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество [34].

Реализация имущества должника осуществляется на торгах организацией, либо лицом, имеющих право проводить торги в отношении конкретного имущества и определено Федеральным законом «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» [25].

Соглашением о порядке взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации (далее - Росимущество) продажи имущества определено, что первоначально судебный пристав собирает перечень документов и затем подготавливает и передает уведомление о готовности к реализации арестованного имущества и его местонахождении с приложением копии такого постановления и копий правоустанавливающих и подтверждающих право документов Росимуществу [34]. В течение 10 дней судебный пристав должен передать имущество для реализации Росимуществу по акту передачи.

Как правило, торги проводят территориальные органы Росимущества самостоятельно или привлекают специализированную организацию в течение 7 дней [34].

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

Если имущество должника не было реализовано в течение одного месяца со дня передачи на реализацию на комиссионных началах или в случае признания первых торгов несостоявшимися Росимущество (специализированные организации) уведомляет судебного пристава, а судебный пристав выносит постановление о снижении цены на пятнадцать процентов.

Особенности проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства указаны в Федеральном законе от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ

В статье 57 Федерального закона от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ 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. Публичные торги проводятся по месту нахождения имущества.

В рамках исполнительного производства публичные торги проводятся с целью вызвать состязание предложений о покупке, чтобы выручить максимальную цену за реализуемое имущество [30].

В статье 90 Федерального закона от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ предусмотрено, что торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения специализированной организацией соответствующей заявки судебного пристава-исполнителя.

Должно быть адресовано неопределенному кругу лиц извещение, оно не содержит все существенные условия договора, который предполагается заключить с победителем торгов.

В извещении указывается следующая информация:

- время и место;
- наименование имущества;
- форма торгов;
- обременения, при их наличии;
- наименование собственника;
- начальная цена;
- задаток: размер, порядок внесения и срок.;
- условия договора.

Извещение о проведении торгов по реализации заложенного имущества подлежит обязательному размещению на официальном сайте

www.torgi.gov.ru [28], печатные СМИ. При этом наименование печатного издания не указано.

Поэтому, в письме ФАС России от 03.10.2014 № АК/40175/14 «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества» разъяснено, что выбор печатного издания зависит от характера имущества, круга объективно заинтересованных в нем лиц, тиража издания и способа его распространения [23].

В Информационном письме от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» предусмотрено, что ненадлежащая форма доведения информации о публичных торгах является достаточным основанием для признания их недействительными.

Согласно п. 1 ст. 448, п. 5 ст. 449.1 ГК 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 местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, членов семей указанных физических лиц [6].

В п. 3 ст. 449.1 ГК РФ указано, что: «На торгах могут присутствовать следующие лица: пристав, должник, взыскатель, лица, которые имеют права на продаваемое имущество, например арендаторы или собственники, залогодержатели по последующим ипотекам реализуемой на торгах недвижимости» [6].

Согласно ст. 91 Федерального закона от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ и п. 7 ст. 449.1 ГК РФ торги признаются несостоявшимися в следующих условиях [37] [6]:

- 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 несостоявшимися. Договор между организатором торгов и лицом, предложившим наилучшие условия (победитель торгов), заключается по итогам торгов (аукциона или конкурса).

Победитель оплачивает стоимость имущества в полном объеме в течение пяти дней со дня проведения торгов. Ранее внесенный задаток засчитывается в стоимость. Если не оплатить в срок, торги признаются несостоявшимися [44].

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 "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ « 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» [39].

Судебный пристав может отозвать имущество с реализации в следующих случаях: цена приобретения указанного имущества залогодержателем равна или превышает размер обеспеченных залогом требований, подписание соответствующего акта является основанием для принятия судебным приставом-исполнителем решения об окончании исполнительного производства в связи с фактическим исполнением (Письмо ФССП РФ от 23.12.2011 N 12/01-31629-АП «Разъяснения по вопросам действий судебного пристава-исполнителя при обращении взыскания на заложенное имущество») [23].

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 [25]:

- 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 [14]. Перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим [25].

Таким образом, порядок заключения договоров на торгах в ходе исполнительного производства регламентируется нормативно – правовыми актами Российской Федерации – Гражданский кодекс, Федеральный закон от «Об исполнительном производстве» 02.10.2007 N 229-ФЗ и подзаконными

актами Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

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.

2.2 Особенности правового регулирования заключения договоров на торгах в процедурах банкротства

В данной процедуре финансовый управляющий (основной субъект) имеет обязательство предоставить в арбитражный суд положение о торгах в ходе процедуры банкротства. Данное положение утверждается арбитражным судом и должно соответствовать правилам продажи имущества должника, которые регулируются ст. -ст. 110, 111, 112, 139 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ [54]. В положении должно быть указано: наименование управляющего, дата, номер дела, наименование должника, общие положения (включает в себя понятия по положению), предмет торгов, (например, дебиторская задолженность, движимое имущество, недвижимое имущество), подготовка проведения к той

или иной форме торгов, условия участия в них, подведение результатов, последствия, при признании торгов не состоявшимися.

Согласно Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ [41] проведение торгов обязательно, в случае продажи имущества в процессе банкротства.

В общих чертах процедура реализации имущества должника в рамках процедур банкротства выглядит следующим образом.

Объявляются торги с указанием начальной и минимальной цены продажи имущества. Устанавливается период времени, в течение которого представляются предложения о цене и по результатам которого осуществляется изменение цены продажи имущества в случае отсутствия или представления предложений о цене, величина изменения (повышения, снижения) цены продажи имущества, выраженная в конкретной сумме

В случае признания торгов несостоявшимися организатор торгов принимает решение о проведении повторных торгов.

В соответствии с нормами ст. ст. 110, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ: «Имущество должника может быть реализовано посредством проведения торгов в три этапа, каждый из которых является обязательным и последовательно сменяет предыдущий» [41]:

- первые торги (аукцион, конкурс) на повышение начальной цены продажи лота;
- повторные торги (аукцион, конкурс) на повышение начальной цены продажи лота с начальной ценой на 10% ниже начальной цены на первых торгах;
- торги посредством публичного предложения с последовательным снижением начальной цены продажи лота и признанием победителем участника, который представил в установленный срок заявку на участие в торгах, содержащую предложение о цене имущества должника, которая не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для

определенного периода проведения торгов, при отсутствии предложений других участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения.

В соответствии с нормами Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ : «Продажа имущества должника может осуществляться в процедуре внешнего управления» [41]. Данный порядок предусмотрен ст. ст. 110, 111 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ, а также в рамках конкурсного производства в соответствии с нормами ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ [41].

Один из этапов в заключения договора на торгах в ходе процедуры несостоятельности (банкротства) – внешнее управление. На данном этапе реализация осуществляется посредством проведение аукциона или конкурса на повышение в электронной форме. На первых торгах начальная цена продажи предприятия определяется собранием (комитетом) кредиторов с учетом рыночной стоимости имущества должника. В случае признания торгов несостоявшимися могут быть проведены повторные торги на повышение с начальной ценой продажи предприятия на 10 процентов ниже начальной цены продажи предприятия на первых торгах [41].

Следующий из этапов это- конкурсное производства. Имущество реализуется посредством проведения электронных торгов в форме аукциона или конкурса, за исключением имущества, балансовая стоимость которого на последнюю отчетную дату перед открытием конкурсного производства составляла менее 100 тысяч рублей. Его продают в порядке, установленном решением собрания кредиторов или комитета кредиторов в соответствии с ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) от 26.12.2002 № 127-ФЗ [41].

Порядок проведения торгов в процедурах банкротства также определяется подзаконным нормативным актом - Приказом

Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495: «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве» [29] проведение закрытых торгов осуществляется с соблюдением требований законодательства РФ в области защиты государственной тайны.

Продажа имущество компании-банкрота осуществляется в соответствии ст. 111 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», с учетом особенностей, установленных ст.139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [41].

До проведения торгов арбитражный управляющий определяет стоимость имущества, выставляемого на торги, которое включается в инвентаризационную имущественную опись. Арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника.

При этом, если стоимость имущества менее 100 000 рублей, то продажа может быть проведена без привлечения оценщика и имущество продается в порядке, установленном собранием или комитетом кредиторов.

В соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве) при проведении торгов по продаже имущества несостоятельного должника специализированная организация без заключения договора с собственником имущества осуществляет организацию торгов.

Полные данные по торгам размещаются в официальных источниках в газете Коммерсант. Имущество должника продается путем проведения торгов в форме аукциона или конкурса. Процедура зависит от вида имущества. Как правило, наиболее распространённой формой является аукционы, которые проводятся через электронные площадки.

Продажа имущества должников при невозможности восстановления их платежеспособности имеет определяющее значение для защиты имущественных интересов кредиторов и достижения целей банкротства.

Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» были внесены изменения, предусматривающие обязательную электронную форму проведения торгов [43].

В случае если несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество.

Обеспечением заключения договора купли-продажи имущества победителем торгов является задаток, который, по обоснованному мнению, Гайфутдинова Р.З., выполняет три функции: платежную, доказательственную и обеспечительную [4].

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 02.12.2019 № 46-КГ19-22 [21] признал недействительными торги и заключение по их результатам договора в связи с тем, что в сообщении о проведении торгов не была указана информация о резервировании на счете более 50 000 000 рублей для удовлетворения требований кредитора, в результате чего до потенциальных участников торгов не были доведены достоверные и полные сведения о реализуемом имуществе, а потому имущество было продано по существенно заниженной цене.

Нарушения ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ [41] в части обязанности организатора торгов представить полную информацию о реализуемом имуществе, по мнению суда первой инстанции, повлекли существенное нарушение прав и законных интересов юридического лица, так и его кредиторов, поскольку соответствующие лица не получили суммы денежных

средств, на которые могли бы рассчитывать при соблюдении организатором торгов положений данной статьи, что находит своё подтверждение в материалах судебной практики.

Поскольку на момент рассмотрения дела имущество не было реализовано, поэтому возврат дебиторской задолженности возможен в натуре, что указано в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.12.2019 № 46-КГ19-22, 2-3730/2019 [21].

Согласно п. 18 ст. 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ: «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» [41].

В п. 4 ст. 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ указано, что: «Если и на повторных торгах имущество не реализовано, то оно выставляется на продажу посредством публичного предложения» [41].

Имущество должника – физического лица не подлежит реализации, если оно обладает имущественным иммунитетом в соответствии с действующим законодательством. К частности к нему относятся [41]:

-жилое помещение и земельные участки, на которых они расположены, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих с ним, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением;

-предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;

- имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает 100 МРОТ;

- домашнее «хозяйство» должника;
- продукты питания и деньги на общую сумму не менее установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении;
- топливо, необходимое семье гражданина-должника для приготовления своей ежедневной пищи и отопления в течение отопительного сезона своего жилого помещения;
- средства транспорта и другое необходимое гражданину-должнику в связи с его инвалидностью;
- призы, государственные награды, почетные и памятные знаки, которыми награжден должник.

В исключительных случаях по ходатайству должника суд может дополнительно исключить имущество стоимостью более десяти тысяч рублей.

Не может быть продано имущество юридического лица, которое ограничено в обороте.

Таким образом, особенности правового регулирования заключения договоров на торгах в процедурах банкротства заключается в том, что регулируется специальным законом о несостоятельности банкротстве, а также нормативно – правовыми актами Минэкономразвития Российской Федерации, а именно правилами проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Особенность заключения договора на торгах в ходе процедуры несостоятельности (банкротства) заключается в том, что институт несостоятельности (банкротства), который непосредственно влияет на процедуру реализации имущества должника посредством проведения торгов и заключения договора на них в электронной форме, заключается в том, что каждая из процедур банкротства имеет специфические цели, содержание и правовые последствия. Так, например, заключение договора на торгах при

реализации имущества должника может быть осуществлено уже на стадии внешнего управления. При заключении договора на торгах в ходе настоятельности (банкротства) могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Обеспечением заключения договора на торгах по реализации имущества с победителем торгов является задаток, который выполняет три функции: платежную, доказательственную и обеспечительную.

2.3 Особенности заключения договоров на торгах для государственных и муниципальных нужд

Актуальной процедурой, при которой заключается договор на торгах, в настоящее время является процедура проведение 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 "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 N 44-ФЗ [38];

Закупка товаров (работ, услуг) отдельными видами юридических лиц в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ [40]. В частности, к ним относятся: государственные корпорации, государственные компании, субъекты естественных монополий. Особенностью ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» [40] является создание условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей соответствующих видов юридических лиц.

В частности, часть 3.1 статьи 3 Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ [40]:

- 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).

Контракт для обеспечения государственных нужд заключается от имени Российской Федерации либо субъекта Российской Федерации (государственный контракт), а для обеспечения муниципальных нужд - от имени муниципального образования (муниципальный контракт). Также контракт может быть заключен бюджетным учреждением, унитарным предприятием либо иным юридическим лицом [13].

Особо можно выделить публичный конкурс, который проводится для достижения общественно полезных целей.

Публичный конкурс может также порождать обязательство заключить с его победителем договор. В этом случае правила Гражданского кодекса Российской Федерации о проведении торгов имеют приоритет над нормами о публичном конкурсе.

После составления протокола по итогам закупки и перед заключением контракта в ранее составленный проект контракта заказчик, используя функционал ЕИС (единая информационная система) [38]:

- сведения о лице, с которым заключается контракт;
- цену контракта, предложенную участником закупки, с которым заключается контракт.
- информацию о товаре (товарном знаке и (или) конкретных показателях товара);
- предложение участника о качественных, функциональных и экологических характеристиках объекта;
- предложение участника об условиях исполнения контракта.

Контракт заключается на основании Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ [38] заключается на электронной площадке. Заказчик размещает проект контракта (без своей подписи) и на электронной площадке в ЕИС.

Отметим, что для каждой формы торгов предусмотрен свой порядок проведения.

Электронный аукцион проводится при условии включения товара, работы или услуги в аукционный перечень, который утвержден на федеральном или региональном уровне [33].

Конкурс с ограниченным участием в электронной форме можно проводить в случаях: если поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг по причине их технической и (или) технологической сложности, инновационного, высокотехнологичного или специализированного характера; выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия народов РФ; оказания услуг по организации отдыха детей и их оздоровления [38].

Электронный запрос котировок можно, если НМЦК (максимальная (начальная) цена контракта) не превышает 3 миллиона рублей. Документацию при проведении запроса котировок в электронной форме составлять не нужно.

Запрос предложений в электронной форме - это конкурентный способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя), при котором информация о закупке размещается в ЕИС и доступна неограниченному кругу лиц. Перед проведением запроса предложений нужно включить информацию о такой закупке в план-график, так как нельзя проводить закупки [38].

В январе 2021 года в Государственную Думу Российской Федерации внесён законопроект об изменении законодательства о контрактной системе осуществления государственных и муниципальных закупок [31].

Согласно текста законопроекта определения поставщика будут сокращены до трех: конкурс, аукцион и запрос котировок.

Планируется снижение количества видов конкурсов, будут исключены двухэтапные конструкции и конкурсы с ограниченным участием.

Также документооборот в сфере государственных закупок планируется вести в электронной форме. Будут установлены единые требования к документам и срокам процедур, в том числе по рассмотрению заявок.

Также уточнят основания проведения закупки у единственного поставщика. Предусматривается усиление предквалификации к закупкам на суммы свыше 20 миллионов рублей будут допускаться компании с успешным опытом исполнения государственного или муниципального контракта в течение последних трех лет.

Отметим, что указанные изменения сократят общее количество процедур так, как такие процедуры, как: двухэтапные конкурсы и конкурсы с ограниченным участием используются в ограниченном количестве.

Заключительным этапом на торгах для государственных и муниципальных нужд является заключение контракта. Согласно статье Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ, договор содержит: предмет договора — это описание объекта закупки по 44-ФЗ, стоимость, форма договора, способ оплаты и приема результата, права и обязанности участников, их ответственность, цена объекта закупки остается неизменной в течение всего срока реализации контракта, сроки заключения договора на торгах [38].

Согласно ст. 95 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ: «Менять условия контракта можно, но в следующих случаях: НМЦК снижена единственным поставщиком при прежнем объеме продукции или услуг, увеличен или уменьшен объем закупки — до 10%, изменились условия финансирования,

исполнитель предлагает услуги или продукцию более высокого качества» [38].

После заключения контракта наступает непосредственно сам процесс реализации заказа. Когда работы выполнены — осталось дожидаться приемки. Исполнитель оповещает заказчика о завершении работ, а он составляет отчет.

По результатам выигранного тендера исполнитель может обнаружить не соответствующую заявленной изначально информацию: другая цена, объем, сроки и др. Ему нужно в течение 5 дней со дня оглашения результатов закупок отправить заказчику протокол разногласий [12].

Если возникли разногласия после заключения договора и их урегулировать не удалось — возможно расторжение контракта (ст. 95 Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ): «По обоюдному согласию сторон, в соответствии с решением суда, одностороннего отказа (при наличии оснований)» [38].

Так как торги электронные торги в наше время особо актуальны, часто возникают споры о недействительности электронных торгов, так, например, по делу № А56-58668/2017 было вынесено решение удовлетворить требования истца признать торги недействительными, а сделку несостоявшейся: «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» [24].

Таким образом, особенность заключения договоров на торгах для государственных и муниципальных нужд состоит в том, что данные правоотношения регулируются Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ при этом

закупка товаров (работ, услуг) отдельными видами юридических лиц в соответствии с Федеральным законом "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ. Различие данных Законов состоит в том, что ФЗ "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ, 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 "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ является достаточно подробным, данный закон даёт больше прав и возможностей для участия в закупках и отстаивания своих прав.

Особенностями заключения договора на торгах для муниципальных и государственных нужд состоит в том, что для данного договора имеется специфика в субъектах, а именно: государственные и муниципальные заказчики (государственные и муниципальные органы, казенные и бюджетные учреждения). Договор заключается на торгах на основании Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ заключается на электронной площадке. Заказчик размещает проект контракта (без своей подписи) и на электронной площадке в ЕИС.

Также из изменений мы предлагаем сократить формы при заключении договора при государственных и муниципальных нуждах до трех: конкурс, аукцион и запрос котировок. Так как такая форма, как запрос предложений является устаревшей, на практике практически не используется, в подтверждение нашего мнения в Государственную Думу РФ внесён законопроект об изменении законодательства о контрактной системе

осуществления государственных и муниципальных закупок, где определения поставщика будут сокращены до трех: конкурс, аукцион и запрос котировок.

Исходя из исследования второй главы, мы приходим к выводу о том, что мы наблюдаем разрозненность в законодательстве, исходя из того, какая процедура проводится (исполнительное производство, банкротство или заключение договора на торгах для государственных и муниципальных нужд). Правовое регулирование договоров, заключенных на торгах в значительной степени, зависят от сферы

Подводя итоги, мы предлагаем сделать законодательство о торгах единым, чтобы оно не являлось фрагментарным. Тогда, как мы считаем, будет меньше судебных разбирательств, заключение договоров на торгах будет быстрее, доступнее и проще.

Заключение

Институт заключения договора на торгах является одним из центральных институтов гражданского права. Значение этой процедуры нельзя недооценить, так как он играет важную роль и широко применяется и используется в различных сферах, таких как оборона страны, природные, земельные, лесные ресурсы, государственная политика во всех сферах общественной жизни, содержание государственного аппарата и т.д.

Именно договор, заключенный по результатам проведения торгов выступает в роли основного средства регулирования общественных отношений между государством и иными участниками экономических отношений, создает конкурентную среду, развивает рыночные отношения в стране.

Функционирование экономической и юридической системы без института заключения договора на торгах в целом невозможно, так как основное действие договора направлено на установление прав и обязанностей сторон, а также на определение конкретных действий сторон и требований, которые предъявляются им.

Договор, заключенный на торгах определяет порядок и последовательность осуществления и исполнения этих действий, а также устанавливает последствия для сторон в случае невыполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

Фундаментом института заключения договора на торгах является статья 447 Гражданского кодекса Российской Федерации. В данной статье устанавливается факт того, что договор заключается с лицом, который выиграл торги.

В качестве основных форм торгов устанавливается конкурс и аукцион. Законодательством могут быть предусмотрены и иные формы торгов, по результатам которых заключаются договоры.

Отличие конкурса от аукциона заключается в том, что в аукционе победителем признается тот субъект, который предложил наиболее высокую цену, а в конкурсе – субъект, предложивший наиболее выгодные условия.

Важным является тот момент, что аукцион и конкурс признаются несостоявшимися, если в них принимает участие один участник.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что торги являются ничем иным, как универсальной моделью приобретения различного рода прав, для которой характерен сложный юридический состав. Содержание такого состава составляет многообразие различных односторонних сделок, которые совершаются строго в определенной последовательности. Иначе описывая, торги - это способ реализации имущества, заключение договора происходит с победителем.

Настоящем исследовании была предпринята попытка всесторонне исследовать гражданско-правовую проблематику торгов

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 ГК РФ нет определения к термину «торги» и предложили внести в данную статью раскрытие терминологии, касательно заключения договора на торгах. Законодатель не определяет виды торгов, а лишь определяет в каких формах бывают торги, то есть, законодатель смешивает виды и формы в одной формулировке. С чем мы так же не согласны и предложили внести разделение торгов по их видам и формам в гражданское законодательство.

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. Договор 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).

Особенность заключения договора на торгах в ходе процедуры несостоятельности (банкротства) заключается в том, что институт несостоятельности (банкротства), который непосредственно влияет на процедуру реализации имущества должника посредством проведения торгов и заключения договора на них в электронной форме, заключается в том, что каждая из процедур банкротства имеет специфические цели, содержание и правовые последствия. Так, например, заключение договора на торгах при реализации имущества должника может быть осуществлено уже на стадии внешнего управления. При заключении договора на торгах в ходе несостоятельности (банкротства) могут принимать участие только лица, признанные участниками торгов. Обеспечением заключения договора на торгах по реализации имущества с победителем торгов является задаток, который выполняет три функции: платежную, доказательственную и обеспечительную. Если имущество обладает имущественным иммунитетом в соответствии с действующим законодательством, то данное имущество не может быть реализовано.

Заключение договора на торгах для муниципальных и государственных нужд имеет свои особенности, состоящие в специфике в субъектах, а именно: государственные и муниципальные заказчики (государственные и муниципальные органы, казенные и бюджетные учреждения). Договор заключается на торгах на основании Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N 44-ФЗ

заключается на электронной площадке. Заказчик размещает проект контракта (без своей подписи) и на электронной площадке в ЕИС.

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.

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 различных недочётов.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Алёшин К.Н. Мнимая конкуренция должна быть прямо запрещена законом//Российское конкурентное право и экономика-2019.-№1.-с. 6-8.
2. Беляева О.А. Предназначение торгов // Журнал российского права. 2019. №10 (202). С. 22 – 28.
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ(ред. от 08.12.2020)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // СЗ РФ, 05.06.2006, N 23, ст. 2381.
4. Гатаулина Л.Ф. Правовое регулирование организации и проведения торгов : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Гатаулина Людмила Фаруковна; [Место защиты: Кубан. гос. аграр. ун-т]. - Краснодар, 2007. С. 11.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СЗ РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ(ред. от 09.03.2021) // СЗ РФ , 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 02.03.2021) // СЗ РФ 18.11.2002, N 46, ст. 4532.
8. Даль, В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: избр. ст. / В. И. Даль; совмещ. ред. изд. В. И. Даля и И. А. Бодуэна де Куртенэ; [науч. ред. Л. В. Беловинский]. - М. : ОЛМА Медиа Групп, 2009.
9. Демкина А. В. Заключение договора на торгах с точки зрения теории преддоговорного правоотношения // СПС «КонсультантПлюс». 2017.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) // СЗ РФ, 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14

11. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ(ред. от 30.12.2020)(с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СЗ РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
12. Иванов А.А. Исследование способов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) для государственных и муниципальных нужд // Ростовский научный журнал. 2017. № 5. С. 474.
13. Иванова, Е. В. Договорное право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник для бакалавриата и магистратуры / Е. В. Иванова. — М. : Издательство Юрайт, 2016. с. 141
14. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» // Хозяйство и право, № 4, 2006 (Обзор).
15. Калабеков Ш.В. Договор как универсальная правовая конструкция: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01: Москва, 2003. с. 47
16. Конституция Российской Федерации"(принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)// СПС Консультант Плюс
17. Корецкий А.Д. Договорное право России. Основы теории и практика реализации. М.: МарТ. 2004 г. с. 99
18. Кукла М.Е. Заключение договора на торгах: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — М., 2007. С. 12.
19. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ(ред. от 09.03.2021) // СЗ РФ, 11.12.2006, N 50, ст. 5278.
20. Молчанов А.В. О проблемах и значении правового определения признаков и классификации торгов // Актуальные проблемы российского права. 2018. №2 (87). С. 48 – 54.
21. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 02.12.2019 № 46-КГ19-22, 2-3730/2018.

22. Петраченко А.Ю. Порядок и способы заключения договоров в гражданском праве // Молодой ученый. 2019. № 16 (254). С. 115-118.
23. Письмо ФАС России от 03.10.2014 № АК/40175/14 «О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества» // СПС Консультант Плюс.
24. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.07.2018 № Ф07-5201/2018 по делу № А56-58668/2017 // СПС Консультант Плюс.
25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 1, январь, 2016
26. Постановление Правительства РФ от 14.04.2007 N 230 (ред. от 15.01.2020) "О договоре водопользования, право на заключение которого приобретается на аукционе, и о проведении аукциона" (вместе с "Правилами подготовки и заключения договора водопользования, право на заключение которого приобретается на аукционе", "Правилами проведения аукциона по приобретению права на заключение договора водопользования") // СЗ РФ, 23.04.2007, N 17, ст. 2046
27. Постановление Правительства РФ от 28.11.2013 N 1088 (ред. от 27.07.2019) Об утверждении Правил проведения совместных конкурсов и аукционов"// СЗ РФ, 09.12.2013, N 49 (часть VII), ст. 6431.
28. Постановление Правительства РФ от 30.01.2013 № 66 «О Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» СЗ РФ, 04.02.2013, № 5, ст. 406.
29. Приказ Минэкономразвития России от 23.07.2015 № 495 «Об утверждении Порядка проведения торгов в электронной форме по

продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, Требований к операторам электронных площадок, к электронным площадкам, в том числе технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам, необходимым для проведения торгов в электронной форме по продаже имущества или предприятия должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 5 апреля 2013 г. № 178 и признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 26.02.2016.

30. Приказ ФССП России от 07.09.2020 № 654 «Об утверждении Положения об официальном интернет-сайте Федеральной службы судебных приставов» // СПС Консультант Плюс.
31. Проект Федерального закона N 1100997-7 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения и оптимизации порядка осуществления закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (ред., внесенная в ГД ФС РФ, текст по состоянию на 26.01.2021) <https://sozd.duma.gov.ru/>.
32. Проект Федерального закона № 1109997-7 «О внесении изменений в статью 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Федеральный закон "Об исполнительном производстве" в части обеспечения справедливой неприкосновенности минимального размера дохода, необходимого для существования должника-гражданина и лиц, находящихся на его иждивении»
33. Распоряжение Правительства РФ от 21.03.2016 N 471-р(ред. От 25.06.2020) «О перечне товаров, работ, услуг, в случае осуществления

- закупок которых заказчик обязан проводить аукцион в электронной форме (электронный аукцион)> // СЗ РФ, 28.03.2016, N 13, ст. 1880.
34. Соглашение ФССП России № 0001/13, Росимущества № 01-12/65 от 30.04.2015 «О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество» // СПС Консультант Плюс.
35. Суханов, Е. А. Гражданское право. Том 1: Общая часть. Учебник [Текст]. М.:ВолтерсКлувер, 2016. С. 404
36. Федеральный закон «Об организованных торгах» от 21.11.2011 № 325-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // СЗ РФ. 2011. № 48. Ст. 6726
37. Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ (ред. от 22.12.2020) "Об исполнительном производстве" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) // СЗ РФ, 08.10.2007, N 41, ст. 4849.
38. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (ред. от 24.02.2021) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2021) // СЗ РФ 08.04.2013, N 14, ст. 1652.
39. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // СЗ РФ, 20.07.1998, N 29, ст. 3400.
40. Федеральный закон от 18.07.2011 N 223-ФЗ (ред. от 05.04.2021) "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" // СЗ РФ, 25.07.2011, N 30 (ч. 1), ст. 4571.
41. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021) // СЗ РФ 28.10.2002, N 43, ст. 4190.

42. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // СЗ РФ, 03.08.1998, N 31, ст. 3813
43. Федеральный закон от 30.12.2008 № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» // СЗ РФ, 05.01.2009, № 1, ст. 4.
44. Федерального закона "О внесении изменений в часть первую ГК РФ" от 08.03.2015 N 42-ФЗ