

# § 5 НОВОСТИ И ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ

М.М. Фокина

## ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ ПО ПЕРЕДАЧИ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

*Аннотация.* Аукционы широко известны и популярны на мировом рынке. С помощью такой публичной продажи участники приобретают совершенно разные объекты материального мира от предметов искусства и антиквариата до имущества предприятия, ценных бумаг и недвижимости. В России аукцион довольно новый способ конкурентного состязания за право получения в собственность выбранного объекта. В связи с проведением реформ в экономической сфере аукционная деятельность стала набирать свое развитие во всех ее видах, среди которых, помимо самих аукционов, существуют тендеры и конкурсы. Методологическую основу настоящей работы составляют: общенаучные методы – анализ, синтез, сравнение, классификация; специальные юридические – аналогия, толкование, обзор правовой базы, юридический анализ. Аукционы, проводимые в целях реализовать объекты недвижимости, набирают свою популярность среди физических лиц, которые еще недавно смотрели с опаской на такие мероприятия. Наряду с приобретением жилой площади от собственника на аукционе, существуют различные иные программы и предложения. Представляется, что данная форма реализации объектов недвижимости имеет богатый потенциал для более широкого использования.

**Ключевые слова:** тендер, торги, аукцион, конкурс, объекты недвижимости, Гражданский кодекс РФ, жилое помещение, передача прав, общество, государство.

### 1. Разграничение терминов «тендер», «торги», «аукцион», «конкурс»

**П**онятия «тендер», «конкурс», «аукцион» и «торги» относительно новые для российского законодательства и имеют разное смысловое значение. Однако, перед тем как выделить особенности, необходимо заметить, что вышеуказанные термины имеют и общие признаки. Так, во-первых, они являются формами состязания между участниками за право заключения договора. Во-вторых, начинаются после сбора всех необходимых документов от потенциальных участников в соответствии с условиями проведения. Документы нужно предоставить в определенные временные рамки, которые установлены организатором. В-третьих, все формы конкурентного состязания основываются на таких принципах, как

состязательность (выражается в наличии необходимого количества участников. Так, согласно п. 5 ст. 447 Гражданского кодекса РФ (далее- ГК), аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник считаются несостоявшимися), справедливости и эффективности.

У термина «тендер» в российском законодательстве отсутствует легальное определение. Вместо него используется синоним «торги». Слово тендер используется от английского аналога «tender», что в переводе на русский язык означает «предложение». Таким образом, под понятием «тендер» нужно понимать - конкурентная форма рассмотрения и отбора поступающих предложений на оказание работ, поставку и приобретение товаров, по заранее договоренным условиям в определенные установленные временные рамки.

Понятие «тендер» широко используется на мировом рынке и, соответственно, в международном законодательстве. На международном уровне был принят Типовой закон ЮНСИТРАЛ о закупках товаров (работ и услуг). Указанный закон обобщил правила проведения и модель тендеров. В России, помимо международных тендеров, выделяют государственные и коммерческие тендеры.

Понятие «торги», как уже было замечено ранее используется российским законодателем и является синонимом к «тендеру». Федеральный закон «Об организованных торгах» от 21 ноября 2011 г. №325-ФЗ в п.7 ч. 1 ст. 2 закрепляет понятие «организованные торги» и определяет, как «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».[9]

В ГК торгам посвящены статьи 447-449 и они закрепляют общие правила проведения торгов. Так, согласно, п.4 ст. 447 «торги проводятся в форме аукциона и конкурса». Из такой формулировки можно сделать вывод о том, что аукцион и конкурс являются видами торгов.

В чем же тогда различия аукциона и конкурса? Аукцион по своей форме представляет собой состязание участников торгов, которые осуществляются всего лишь по одному критерию, а именно, цене. Аукцион предполагает собой наличие определенного количества заявленных участников, которые соревнуются за заключение договора, предлагая свою цену от установленной организатором. Аукцион в зависимости от цены можно разделить на два вида:

1. аукцион с повышением цены, победителем которого признается участник, предложивший наиболее высокую цену относительно от других участников-конкурентов
2. аукцион с понижением цены, победителем которого признается лицо, согласившееся первым уплатить названную предложенную цену (голландский аукцион)[6]

В России используется аукцион с повышением цены в соответствии с п.4 ст. 447 ГК.

Конкурс же представляет собой форму торгов, в которой состязание заявленных участников производится по нескольким критериям:

1) цена (назначается и подается участником заранее, в отличии от аукциона, где цена предлагается на самом мероприятии)

2) предложение лучших условий;

Предложения, в свою очередь, скрыты от других участников-конкурентов и доступ имеют к ним исключительно конкурсная комиссия, которая на закрытом заседании оценивает конкурсные пакеты документации, поступившие от участников.

Отличительной чертой аукциона от конкурса является критерии «...по которому oferent выбирает контрагента по будущему договору... Если критерием отбора является условие о цене, то данные торги являются аукционом, если же в качестве критерия выступают какие-либо иные условия договора, такие торги являются конкурсом. По общему правилу критерий, по которому должен быть определен контрагент по договору, определяется их организатором».[2]

Согласно, п.1 ст. 448 ГК аукционы и конкурсы могут быть как закрытыми, так и открытыми, которые проводятся с соответствующими правилами, установленными в ГК и другими нормативными актами. В открытых аукционах и конкурсах может участвовать любое лицо, в закрытых же участвуют только те лица, которые специально были приглашены для этой цели.[1]

### **2. Общие правила и процесс проведения аукционов по передачи прав на объекты недвижимости в Российской Федерации.**

Для того, чтобы перейти к рассмотрению проведения самих торгов, необходимо ввести несколько новых терминов, касающихся самой формы и сущности проведения такого конкурентного соперничества.

- Лот- единица купли-продажи при осуществлении торгов. Размер лота пропорционален объекту,

выставленному на продажу в его натуральном виде и объеме;

- Шаг аукциона- размер интервала, на который участник торгов может увеличить ставку;
- Эстимейт – (от английского слова –estimate, что в переводе означает «предварительно подсчитать»); ориентировочная стоимость лота, определяемая экспертами;
- Начальная стоимость- цена лота, с которой начинаются торги между участниками-конкурентами;
- Лицитатор – профессиональный ведущий аукциона, знающий порядок и технику проведения торгов.

Общие правила проведения торгов закреплены в ГК ст. 448. Вид торгов зависит от выставляемого объекта. Так, согласно Приказу ФАС от 10 февраля 2010 года №67 в п.3 закрепляется следующее: «заключение договоров путем проведения торгов в форме конкурса возможно исключительно в отношении видов имущества, перечень которых утверждает федеральный антимонопольный орган». В данный перечень входят следующие виды имущества: объекты железнодорожного транспорта, объекты трубопроводного транспорта, морские и речные порты, объекты их производственной и инженерной инфраструктур, аэродромы и здания и (или) предназначенные для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, объекты производственной и инженерной инфраструктур аэропортов, гидротехнические сооружения, объекты по производству, передаче и распределению электрической и тепловой энергии, системы коммунальной инфраструктуры и иные объекты коммунального хозяйства, метрополитен и другой транспорт общего порядка, нежилые помещения инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства, включенные в перечни государственного имущества и муниципального имущества.[4]

Как видно из перечня, конкурс может проводиться в случаях передачи объектов, исключительно принадлежащих государству, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Говоря, о жилых помещениях, следует отметить, что передача прав осуществляется в форме аукциона.

Согласно п.2 ст. 447 ГК в качестве организатора торгов (в данном случае организатором аукциона по передачи прав на жилые помещения) могут выступать как собственник объекта или обладатель иного имущественного права на него, так и специализированная организация или иное лицо, которые действуют на основании договора с собственником вещи или обладателем иного имущественного права на нее и выступают от их имени или от своего имени. Далее, в соответствии с п.2 ст. 448 ГК в обязанность организатора входит извещение о проведении торгов не менее чем за 30 дней. Извещение должно содержать в себе место, время, форму торгов, порядок их проведения и иные ключевые и исходные данные о предстоящем мероприятии.

Так, организатор вправе отказаться от проведения предстоящего открытого аукциона не позднее, чем за три дня до наступления даты его начала.

Для того, чтобы стать участником предстоящего аукциона, потенциальному конкурсанту необходимо направить заявку организатору, с указанием определенной информации, которую установил сам организатор и сопроводительные документы. Также, одним из главных правил для участников является внесение задатка перед началом проведения аукциона в заранее установленном размере. Такая обязанность установлена для снижения рисков участия недобросовестных участников и обеспечить исполнение тех обязательств, которые участник приобрел в процессе аукциона. В последствии, если участник выиграл лот, такой задаток считается первоначальной суммой исполнения обязательства, касающегося определенного объекта. В случае, если участник проиграл или аукцион не состоялся по каким-либо причинам, задаток возвращается участнику в полном размере.

Потенциальному участнику, направившему заявку и сопроводительные документы может быть отказано в участии аукциона по следующим критериям:

- 1) нарушение сроков подачи заявки; лицом не был внесен задаток; не предоставлены все документы, которые входят в обязательное условие, составленное организатором. Документы могут быть установлены

как законом, так и сам организатор может внести дополнения в предоставленный список документов, прилагающийся к заявке.

2) заявка подана лицом, которое в соответствии с законодательством не имеет права приобретать заявленные объекты.

Стоит учитывать, если потенциальному участнику будет отказано в участии, то такой отказ всегда можно обжаловать в соответствующем суде.

Сам процесс проведения аукциона ничем не отличается от аукциона, который всем известен. В день проведения аукциона, участники являются в определенное место и время, указанное организатором, проходят процедуру регистрации, после чего получают бланк с прикрепленной к участнику цифрой. Во время проведения аукциона, участник поднимает данный бланк и, таким образом, дает свое согласие на заявленный шаг аукциона по конкретному объекту. Выигрывает лот тот участник, который назначит наибольшую цену за представленное предложение. Следует иметь в виду, что участник может конкурировать с другими только по тому лоту, на который был сделан задаток. Следовательно, если участник внес один задаток на определенный лот, то по другим лотам он не имеет права делать ставки.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК «лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона протокол о результатах торгов, который имеет силу договора». Тот выигравший участник, который уклоняется от подписания такого протокола, теряет свой внесенный задаток в полном объеме. В случае, если организатор уклоняется от подписания, то на него возлагается обязанность возместить задаток

лицу в двойном размере, а также убытки, причиненные участием.

Последствиями нарушений правил при проведении торгов могут быть установление судом в своем решении о недействительности таких торгов по иску заинтересованного лица.

### Выводы.

Рассматривая данный вопрос можно прийти к следующему заключению: в Российской Федерации одним из основных видов торгов является аукцион, который проводится в открытой и закрытой форме. Торги организуются в интересах, как общества, так и государства. Но не сами торги, а договоры, заключаемые после проведения таких мероприятий, служат для удовлетворения публичных интересов общества. Предметом же могут быть: вещь, имущественное право или право на заключение договора.

Аукционы, проводимые в целях реализовать объекты недвижимости, набирают свою популярность среди физических лиц, которые еще недавно смотрели с опаской на такие мероприятия. Наряду с приобретением жилой площади от собственника на аукционе, существуют различные иные программы и предложения. Такой деятельностью, к примеру, занимается Государственное унитарное предприятие города Москвы «Московская социальная гарантия» (ГУП «Моссоцгарантия»), созданное 30 августа 1994 года на основании постановления Правительства Москвы №709 с целью оказания дополнительной социальной помощи гражданам старшего поколения и защиты их имущественных прав.

### Библиография

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ. Часть 1.
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: учеб.-практич. комментарий/ Е.А. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева (и др.); под редакцией А.П. Сергеева.-Москва: Проспект, 2011.-стр.887
3. Перечень видов имущества, в отношении которого заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих пе-

реход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса. Приложение 2 к Приказу ФАС России от 10.02.2010 №67

4. Приказ ФАС России от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (вместе с «Правилами проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества»)
5. Сергеев А.П. Гражданское право: учебник в 3 т.
6. Синецкий Б. И. Основы коммерческой деятельности: Учебник. Рекомендовано Министерством образования РФ в качестве учебника для высших учебных заведений — М.: Юристъ, 2000. — 659 с
7. Справочная правовая система «Гарант»
8. Справочная правовая система «Консультант Плюс»
9. Федеральный закон «Об организованных торгах» от 21 ноября 2011 г. №325-ФЗ

#### **References (transliterated)**

1. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 30 noyabrya 1994 goda №51-FZ. Chast' 1.
2. Kommentarii k Grazhdanskomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii. Chast' pervaya: ucheb.-praktich. kommentarii/ E.A. Abramova, N.N. Averchenko, Yu.V. Baigusheva (i dr.); pod redaktsiei A.P. Sergeeva.-Moskva: Prospekt, 2011.-str.887
3. Perechen' vidov imushchestva, v otnoshenii kotorogo zaklyuchenie dogovorov arendy, dogovorov bezvozmezdno pol'zovaniya, dogovorov doveritel'nogo upravleniya imushchestva, inykh dogovorov, predusmatrivayushchikh perekhod prav vladeniya i (ili) pol'zovaniya v otnoshenii gosudarstvennogo ili munitsipal'nogo imushchestva, mozhет osushchestvlyat'sya putem provedeniya torgov v forme konkursa. Prilozhenie 2 k Prikazu FAS Rossii ot 10.02.2010 №67
4. Prikaz FAS Rossii ot 10.02.2010 №67 «O poryadke provedeniya konkursov ili auktsionov na pravo zaklyucheniya dogovorov arendy, dogovorov bezvozmezdno pol'zovaniya, dogovorov doveritel'nogo upravleniya imushchestvom, inykh dogovorov, predusmatrivayushchikh perekhod prav v otnoshenii gosudarstvennogo ili munitsipal'nogo imushchestva, i perechne vidov imushchestva, v otnoshenii kotorogo zaklyuchenie ukazannykh dogovorov mozhет osushchestvlyat'sya putem provedeniya torgov v forme konkursa» (vmeste s «Pravilami provedeniya konkursov ili auktsionov na pravo zaklyucheniya dogovorov arendy, dogovorov bezvozmezdno pol'zovaniya, dogovorov doveritel'nogo upravleniya imushchestvom, inykh dogovorov, predusmatrivayushchikh perekhod prav v otnoshenii gosudarstvennogo ili munitsipal'nogo imushchestva»)
5. Sergeev A.P. Grazhdanskoe pravo: uchebnik v 3 t
6. Sinetskii B. I. Osnovy kommercheskoi deyatel'nosti: Uchebnik. Rekomendovano Ministerstvom obrazovaniya RF v kachestve uchebnika dlya vysshikh uchebnykh zavedenii — M.: Yurist'', 2000. — 659 s
7. Spravochnaya pravovaya sistema «Garant»
8. Spravochnaya pravovaya sistema «Konsul'tant Plyus»
9. Federal'nyi zakon «Ob organizovannykh torgakh» ot 21 noyabrya 2011 g. №325-FZ