



© Ю.А.Ваксарь, 2018

## Признание недействительными несостоявшихся торгов.

Проведение торгов направлено на привлечение наибольшего количества потенциальных покупателей и обеспечение реализации имущества по наиболее высокой цене (*Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10.11.2008 по делу № А11-121/2008-К1-13/45; Постановление ФАС Северо-Западного округа от 31.01.2013 по делу № А56-4119/2012*).

Торги проводятся в соответствии с определенными правилами, нарушение которых влечет признание таких торгов недействительными и недействительность договора, заключенного в результате проведения торгов, а также возврат сторонами всего полученного по договору (статьи 167, 449 ГК РФ), что поддерживается судами (*Постановление ФАС Дальневосточного округа от 24.09.2012 № Ф03-4349/2012 по делу № А51-771/2012, Постановление ФАС Московского округа от 23.10.2013 по делу № А40-138268/12*).

В случаях, когда на торги подана только одна заявка или не подано заявок вообще, торги признаются несостоявшимися (пункт 5 статьи 447 ГК РФ, часть 1 статьи 8 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статья 91 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Нередко проведенные с нарушениями торги признаются несостоявшимися. Нарушение процедуры проведения торгов влечет негативные последствия для заинтересованных лиц (должников, участников) – имущество продается за небольшую цену либо вовсе отчуждается с большой скидкой.

Заинтересованные лица имеют право на защиту своих интересов, в том числе и в судебном порядке. На первый взгляд, несостоявшиеся торги не создают правовых последствий – их как будто не было. Эта позиция приводит к тому, что заинтересованное лицо лишается права на судебную защиту.

В большинстве своем, несостоявшиеся торги суды недействительными не признают. Так, в *Определении Верховного Суда РФ от 12.03.2018 № 306-ЭС16-18095(2) по делу № А49-3234/2015* указано, что подобные требования беспредметны:

«Отказывая в удовлетворении заявления и соглашаясь с данным выводом, суды руководствовались статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации и указали на беспредметность заявленного требования, поскольку торги в форме публичного предложения признаны несостоявшимися».



В *Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 26.10.2017 № Ф06-12644/2016 по делу № А49-3234/2015* высказана позиция об отсутствии материальных норм права, позволяющих оспорить несостоявшиеся торги: «При этом судами отмечено, что действующее законодательство не содержит норм, по которым можно признать недействительными несостоявшиеся торги. Судебная коллегия выводы судебных инстанций находит не противоречащими примененным нормам права и установленным по обособленному спору обстоятельствам».

Конечно, можно оспорить действия организатора торгов, иных лиц. Но названный механизм не является удобным. Постановление судебного пристава о передаче не реализованного на торгах имущества может быть оспорено в течение 10 дней с момента получения информации о его содержании (часть 3 статьи 219 КАС РФ). Этот срок является недостаточным и значительно меньше срока, предоставленного для оспаривания проведенных с нарушениями состоявшихся торгов – одного года (пункт 1 статьи 449 ГК РФ).

Поскольку законодательно рассматриваемый вопрос прямо не урегулирован, суды зачастую идут по наиболее простому пути – используют формальный подход. Что влечет за собой противоречивость судебной практики.



Например, в *Определении ВАС РФ от 05.08.2010 № ВАС-8730/10 по делу № А50-15701/2009* указано: «торги, на участие которых было подано менее двух заявок, признаются несостоявшимися. Следовательно, по результатам таких торгов договор не может быть заключен, и такие торги, как способ заключения сделки, не могут быть признаны недействительными».



Этот вывод представляется спорным, ведь в случае подачи одной заявки, соответствующей всем установленным требованиям, торги также признаются несостоявшимися, но по их результатам заключается договор (*Определение Верховного Суда РФ от 06.06.2016 № 309-ЭС16-5214 по делу № А47-12310/2014*).

Еще одним аргументом в пользу сказанного являются положения закона, регулирующего сходные отношения. В соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (статьи 18, 55, 66, 71, 79), контракт заключается в случае наличия надлежащим образом поданной заявки. При этом, в силу части 3 статьи 106 названного Закона, на несостоявшиеся торги можно подать жалобу.

Утверждение о том, что торги являются исключительно способом заключения сделки представляется спорным, поскольку в некоторых случаях имущество передается новому собственнику актом уполномоченного лица – судебного пристава (часть 2 статьи 87.2 Закона об исполнительном производстве).

Так, при проведении публичных торгов должник в случае нарушения процедуры и признания торгов несостоявшимися имущество должника может быть передано взыскателю по цене со скидкой в размере 25 % от оценочной стоимости (часть 12 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Такие торги имеют свой результат для взыскателя (получение имущества «со скидкой») и для должника – отчуждение имущества по наименьшей возможной цене.

Тем не менее, в судебной практике есть примеры, когда суд косвенно допускал возможность рассмотрения вопроса о недействительности несостоявшихся торгов (*Определение Верховного Суда РФ от 06.06.2016 № 309-ЭС16-5214 по делу № А47-12310/2014*).

Также есть примеры, где явно указано на правомерность оспаривания несостоявшихся торгов. В *Постановлении Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 2436/11 по делу № А41-11850/10* высшим судом было указано: «По смыслу положений пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс), пункта 1 статьи 58 Закона об ипотеке объявление публичных торгов несостоявшимися является результатом проведения таких торгов.

Будучи проведенными с нарушением правил, установленных законом, они могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица (статья 449 Кодекса).

Поддерживая последнюю указанную позицию, полагаем, что действующее законодательство позволяет сделать вывод о возможности признания несостоявшихся торгов недействительными.

Процедура продажи имущества на торгах включает следующие этапы: опубликование извещения; сбор и поступление заявок; проверка заявок; проведение процедуры выбора победителя торгов; заключение договора, контракта по результатам торгов либо передача имущества на основании акта уполномоченного лица; передача имущества новому собственнику.

Термин «несостоявшиеся торги» означает, что не была проведена процедура выбора победителя торгов (аукцион, конкурс), она действительно не состоялась. Но эта процедура является лишь одним из этапов торгов.

Когда имущество не было продано или контракт не был заключен – цель торгов не достигнута. Но это не означает что сама процедура торгов не была проведена. Если заявок не поступило, то, во всяком случае, происходила публикация извещения, могли подаваться заявки, которые не были приняты по тем или иным причинам. Заявки не принимаются во многом потому, что организатор торгов не дает достаточной информации о предмете торгов, создает препятствия к подаче заявок либо их не регистрирует ссылаясь на недостаточное количество документов.

Тем самым, фактически торги были, но не были проведены все их этапы. В соответствии с частью 1 статьи 449 ГК РФ, при условии нарушения прав

заинтересованных лиц, такие торги можно признать недействительными. При этом наличие заключенного договора не является обязательным условием для этого, поскольку признание договора недействительным является отдельным последствием признания торгов несостоявшимися (часть 2 статьи 449 ГК РФ).

Результатом такого оспаривания является восстановление положения, существовавшего до нарушения права – возврат имущества и проведение торгов в соответствии с законодательством. Опять же, такие последствия допустимо применять не только при наличии договора на основании статьи 167 ГК РФ, но и на основании статьи 12 ГК РФ.

В настоящее время лицо, заинтересованное в надлежащем проведении процедуры торгов, которые были признаны несостоявшимися, не обладает эффективными способами защиты своих прав в отличие от участника (заинтересованного лица) состоявшихся торгов. Однако позиция о невозможности признания недействительными несостоявшихся торгов не соответствует общеправовому принципу справедливости, нормам закона, свидетельствует о формальном подходе к рассмотрению этого вопроса.