

5. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : ред. от 31.12.2017 : с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СПС «КонсультантПлюс».

6. Электронные торги по предоставлению земельных участков, находящихся в публичной собственности, как способ обеспечения рационального землепользования / Лунева Е. В. // Журнал российского права. 2019. № 4. С. 120–134.

УДК 349.41

Суходоева Екатерина Андреевна,

студент, Волго-Вятский институт (филиал) университета им. О. Е. Кутафина,
г. Киров, Российская Федерация
kates9327@yandex.ru

Практические проблемы аукционов на право заключения договора аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

В современной юридической литературе большое внимание уделено положениям гражданского и земельного законодательства, касающегося предоставления через аукцион права на заключение договоров аренды и купли-продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Однако это исключительно теоретические точки зрения на возникающие в процессе проведения данных аукционов проблемы. Мы считаем, что для того чтобы определить пути решения данных проблем, необходимо посмотреть на них с практической точки зрения.

Ключевые слова: аукцион, земля, торги, муниципальная собственность, организатор торгов, участник аукциона, заявка на участие, задаток, договор.

Sukhodoeva Ekaterina Andreyevna,

student, Volga-Vyatka Institute (branch) Kutafin University,
Kirov, Russian Federation

Practical problems of auctions for the right to conclude municipal land lease and purchase agreement

In modern legal literature, a lot of attention is paid to the provisions of civil and land legislation regarding the granting of the right to conclude municipal land lease and purchase contracts via auction. However, these are exclusively theoretical points of view on the problems that arise in the process of holding these auctions. We believe that in order to define ways to solve these problems it is necessary to look at them from a practical point of view.

Keywords: *auction, land, tendering, municipal property, auction organizer, auction participant, application for participation, deposit, contract.*

Характерными признаками торгов являются публичность и состязательность. Под публичностью подразумевается «обращение к публике», то есть о проведении торгов извещается широкий круг лиц, что позволяет привлечь на торги максимальное число участников. Состязательность заключается в том, что победителем торгов станет тот участник, который предложит наиболее выгодную цену приобретения имущества либо лучшие условия, поэтому каждый из участников стремится, чтобы его предложение было наиболее выгодным.

Состязательность, как конститутивный признак торгов, находит прямое выражение в отдельных элементах установленного для торгов правового режима. Прежде всего, следует указать на количественный состав участников. Торги с одним участником не могут считаться состоявшимися (участников должно быть не менее двух). Стоит также отметить, что необходимой предпосылкой состязательности является равенство условий. Состязательность, применительно к торгам, предполагает соревнование на равных. Требование равенства участников торгов не исключает возможности предоставления некоторым категориям участников преимуществ при проведении торгов, однако это возможно только в строго определенных законом случаях и об этом должны быть поставлены в известность все лица, желающие участвовать в конкурсе. Именно состязательность и публичность, присущие торгам, позволяют реализовать имущество, выставленное на торги, на максимально выгодных для организатора торгов условиях. [1, с. 222].

В соответствии со ст. 39.2 Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) решение о проведении торгов по продаже земельного участка или предоставлении права на заключение договора аренды земельного участка из государственной или муниципальной собственности принимает уполномоченный орган государственной исполнительной власти либо орган местного самоуправления.

Земельное законодательство предусматривают, что в случае принятия решения о проведении торгов организатор торгов должен опубликовать извещение о проведении торгов.

В соответствии с п. 19 ст. 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а именно torgi.gov.ru. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Так же в соответствии с п. 20 указанной статьи организатор аукциона обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка. Как правило это опубликование на официальном сайте организатора аукциона и в газете, которая относится к надлежащим средствам массовой информации. Публика-

ция должна быть сделана не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать все сведения, указанные в п. 21 ст. 39.11 ЗК РФ.

При проведении торгов часто имеет место несоблюдение порядка опубликования и требований к содержанию извещения о торгах. Судебная практика, сложившаяся в отношении таких нарушений, весьма разнообразна. В частности, суды, как правило, признают торги недействительными в случае, если опубликование извещения осуществлено в ненадлежащих средствах массовой информации. Например, ФАС Московского округа в Постановлении по делу от 28 февраля 2008 г. № КГ-А41/1070-08 по делу № А41-К1-1591/07 указал, что публикация информационного сообщения о торгах в газете, которая не относится к местной периодической печати и не является специальным изданием, предназначенным для опубликования сведений о продаже объектов недвижимости, привела к ограничению числа участников аукциона, поскольку не обеспечила наибольшей степени доступности информации о проводимых торгах для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализованного имущества, поэтому данные торги и заключенный по их итогам договор с победителем являются недействительными. [5, с. 110]

В соответствии с п. 6 ст. 39.12 ЗК РФ заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока приема заявок, возвращается заявителю в день ее поступления. Весьма сложной представляется ситуация, когда заявка с предлагающимися документами направлена по почте до истечения срока приема заявок, однако к организатору торгов она поступила по окончании этого срока. [2] В соответствии с пунктом 2 ст. 194 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) письменные заявления и извещения, сданные в организацию связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок.

Если мы проанализируем судебную практику, касающуюся земельных торгов, то можем сделать вывод о том, что данное положение ГК РФ не находит применения. Так, например, в Постановлении ФАС Центрального округа от 28.01.2009 по делу от 28 января 2009 г. по делу № А14-2893/2008/104/10 рассматривается случай, когда заявка была направлена по почте до окончания срока приема заявок, но организатору торгов поступила уже после его истечения. Заявитель не был допущен для участия в торгах, обжаловал отказ в арбитражный суд, который отказал в удовлетворении требований о признании незаконным отказа в допуске к участию в торгах. Кассационный суд, признав решение арбитражного суда первой инстанции обоснованным, указал, что обязанность по своевременному представлению организатору торгов заявки на участие возлагается на юридических и физических лиц, намеревающихся принять участие в торгах (претендентов). Указанная обязанность распространяется на претендента вне зависимости от выбранного им способа представления такой заявки – лично или через своего представителя (в том числе посредством услуг почтовой связи). [3] Таким образом, потенциальным участникам аукционов необходимо направлять заявки по почте с таким расчетом, чтобы они поступили к организатору до окончания срока приема, соответственно они самостоятельно несут от-

ветственность за своевременное поступление своей заявки к организатору аукциона.

Решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах оформляется протоколом. В протоколе приводится перечень принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками торгов, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в торгах с указанием оснований отказа. В соответствии с п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ заявителям, признанным участниками аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в аукционе, организатор аукциона направляет уведомления о принятых в отношении них решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола. Однако на практике у организаторов аукциона часто возникают технические проблемы при уведомлении участников, связанные с неточным указанием в заявках телефонных номеров, адресов электронной почты и почтового адреса местонахождения лица. К тому же, сжатые сроки не всегда позволяют надлежащим образом уведомить участников аукциона о допуске к участию. Решением данной проблемы могло бы стать внесение изменений в п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ, в части признания размещения протокола рассмотрения заявок на официальных электронных ресурсах и самостоятельного ознакомление с ним лиц, подавших заявки на участие. В связи с тем, что в информационном сообщении о торгах указывается конкретная дата рассмотрения заявок и размещения протокола рассмотрения этих заявок, такое самостоятельно «уведомление» видится возможным.

В соответствии с п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, если договор купли-продажи или аренды земельного участка, в течение тридцати дней со дня направления победителю аукциона проектов указанных договоров не были им подписаны и представлены в уполномоченный орган, организатор аукциона предлагает заключить указанные договоры иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. На практике организаторы аукциона часто сталкиваются с тем, что, предложив иному участнику аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона заключить договор по цене предложенной победителем, такой участник как правило отказывается по причине того, что цена, предложенная победителем аукциона для него высока и уже на этапе торгов, оказалась для него не приемлема. Следовательно, в соответствии с п. 26 вышеуказанной статьи аукцион объявляется повторно, что приводит к излишней бумажной волоките и нецелесообразному использованию времени.

В соответствии с п. 97 «Правил 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» [4], в случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор конкурса обязан заключить договор

с участником конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в заявку на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Данная норма эффективно применяется на практике и таким образом, видится вполне логичным внести изменения в п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, в части возможности заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков с иным участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной этим участником.

Проанализировав вышеизложенное, можно сделать следующий вывод, что с практической точки зрения, выявленные проблемы возможно решить следующим образом:

1) необходимо определить требования к печатному изданию, в котором публикуется извещение о проведении торгов;

2) законодательно закрепить, что заявители самостоятельно несут ответственность за своевременное поступление своей заявки к организатору аукциона;

3) внести изменения в п. 10 ст. 39.12 ЗК РФ, в части признания размещения протокола рассмотрения заявок на официальных электронных ресурсах и самостоятельного ознакомление с ним лиц, подавших заявки на участие как официальное уведомление, о том что они признаны участниками аукциона или не допущены к участию;

4) внести изменения в п. 25 ст. 39.12 ЗК РФ, в части возможности заключения договоров аренды и купли-продажи земельных участков с иным участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, по цене, предложенной этим участником.

Библиографический список

1. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М. : Статут, 1999. С. 222.

2. Постановление ФАС Московского округа от 28 февраля 2008 г. № КГ-А41/1070-08 по делу № А41-К1-1591/07 // СПС «КонсультантПлюс».

3. Постановление ФАС Центрального округа от 28 января 2009 г. по делу № А14-2893/2008/104/10 // СПС «КонсультантПлюс».

4. Приказ ФАС России от 10.02.2010 № 67 (ред. от 11.07.2018) «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») : зарегистрировано в Минюсте России 11.02.2010 № 16386.

5. Сухадольский В. А. Тендеры. Вопросы и ответы. М. : Вершина, 2004. С. 110.

УДК 347.91/.95

Сухорученко Владислав Георгиевич,

студент, Волго-Вятский институт (филиал) университета

им. О. Е. Кутафина,

г. Киров, Российская Федерация

vladislav.vlad-kirov@yandex.ru

Зонов Лев Олегович,

студент, Волго-Вятский институт (филиал) университета

им. О. Е. Кутафина,

г. Киров, Российская Федерация

goyske@bk.ru

Бармина Ольга Николаевна,

кандидат юридических наук, доцент, Волго-Вятский институт (филиал)

университета им. О. Е. Кутафина,

г. Киров, Российская Федерация

К вопросу о досудебном урегулировании спора в арбитражном процессе

В статье рассматривается институт досудебного урегулирования споров в претензионном порядке в арбитражном процессе и ряд его проблем. Авторы выделяют проблему содержания претензии, а также поднимают вопрос касательно наличия описи вложения. Рассматривается также проблема способа направления претензии. Проблемы претензионного порядка являются актуальными в связи с неоднозначностью принятия решения судом по данному вопросу. Базовый тезис связан с тем, что стороне, которой необходимо соблюсти претензионный порядок, не даны четкие критерии того, как и в каком виде необходимо направить претензию.

Ключевые слова: претензия, претензионный порядок, досудебное урегулирование споров, проблемы претензионного порядка.

Suhoruchenko Vladislav Georgievich,

student, Volga-Vyatka Institute (branch) Kutafin University,

Kirov, Russian Federation