



УДК 347.451.048

НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧЕННОГО НА ТОРГАХ**Фоминых Ольга Михайловна,***кандидат юридических наук, помощник судьи арбитражного суда Республики Марий Эл, старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса ФГБОУ ВО «Марийский государственный университет», г. Йошкар-Ола.
E-mail: olgraph@mail.ru*

Статья посвящена основаниям недействительности договора, заключенного на торгах в связи с нарушениями, допущенными при организации и проведении торгов, и по иным, не связанным с недействительностью торгов, основаниям. В статье приведена правовая оценка договора, заключенного без проведения обязательных в силу закона торгов, названы его правовые последствия.

Ключевые слова: торги, недействительность торгов, недействительность договора, заключенного на торгах.

1. Торги являются специальным способом заключения договора, позволяющим организатору торгов выбрать наиболее выгодные условия благодаря конкуренции между как минимум двумя потенциальными контрагентами. При этом к договору с победителем не могут применяться только общие правила об оферте и акцепте, поскольку заключение договора по результатам торгов осуществляется в обязательном и установленном организатором торгов порядке. В ходе торгов из нескольких лиц определяется оферент, чье предложение должно быть принято организатором.

Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) различает торги и заключенный на них договор. Эти понятия соотносятся как результат (сделка) и средство его достижения (торги) [23, с. 19]. Следует согласиться с Л. А. Новоселовой, указывающей, что сами по себе торги не порождают отчуждение имущества, необходим договор купли-продажи, который является самостоятельным действием (сделкой) даже при оформлении итогов торгов и договора одним документом (протоколом) [24, с. 306]. В судебной практике торги и заключенный на них договор также признаются единым юридическим составом [7].

Часть 1 статьи 449 ГК РФ, устанавливая возможность признания торгов недействительными в судебном порядке в случае их проведения с нарушением правил, установленных законом, называет некоторые примеры таких нарушений, оставляя их список открытым. Представляется, что к правонарушениям относится несоблюдение норм права, содержащихся в законах и иных правовых актах, регулирующих процедуру торгов, начиная с опубликования извещения о проведении торгов и до заключения договора.

Вместе с тем недопустимы ситуации оспаривания торгов со ссылкой на любое формальное несоответствие процедуры их проведения закону недобросовестным лицом с целью уклонения от исполнения своих обязательств и избежания ответственности. В связи с изложенным представляется обоснованным утвер-

ждение о том, что суд должен оценивать обстоятельства дела в их взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательств [21, п. 7].

Тем самым торги подлежат признанию недействительными только при существенности правонарушения, которое привело к ошибочному определению победителя. Несущественные нарушения, не повлиявшие на результат торгов, не могут стать причиной для признания их недействительными. Данная позиция нашла отражение в судебной практике [22, п. п. 5, 8].

2. Отличается актуальностью проблема правовой квалификации договора, заключенного по итогам торгов, признанных недействительными в судебном порядке.

По смыслу пункта 2 статьи 449 ГК РФ договор, заключенный на торгах, признанных недействительными в судебном порядке, является недействительным, т. е. не имеющим юридической силы.

Следует отметить, что в судебной практике встречаются разные подходы к квалификации заключенного на признанных недействительными торгах договора: так, в ряде судебных актов отражен вывод о том, что заключенный на торгах договор, признаваемый судом недействительным по специальному основанию, указанному в пункте 2 статьи 449 ГК РФ, представляет собой оспоримую сделку [9]. Другие суды, напротив, указывают на ничтожность такого договора, ссылаясь на пункт 2 статьи 449 ГК РФ [14] (что вполне обоснованно в отношении сделок, совершенных до вступления в законную силу изменений в статью 168 ГК РФ, внесенных Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ [2], исходя из общего правила о ничтожности сделок, противоречащих требованиям нормативно-правовых актов, если в законе прямо не указано на их оспоримость).

Поскольку пункт 2 статьи 449 ГК РФ прямо не указывает на ничтожность такого договора, то следует руководствоваться общим правилом, закрепленным



в статье 168 ГК РФ в редакции от 7 мая 2013 г., об оспоримости данной сделки. При этом, по нашему мнению, не имеет правового значения для квалификации такого договора в качестве оспоримой сделки, является ли лицо, оспаривающее заключенный на торгах договор, стороной указанного договора.

В качестве последствия признания торгов недействительными пункт 2 статьи 449 ГК РФ называет недействительность заключенного на них договора и применение последствий его недействительности. Применяя данную норму, Верховный Суд Российской Федерации (далее – ВС РФ) указал, что предъявление требования о признании недействительными торгов означает также предъявление требования о недействительности сделки, заключенной по результатам торгов, и применении последствий ее недействительности [5].

Однако, по нашему мнению, признание торгов недействительными не влечет автоматически, без предъявления соответствующих требований, недействительность заключенного на торгах договора и применение последствий недействительности указанной сделки.

Так, исходя из сформулированной в статье 168 ГК РФ презумпции оспоримости недействительной сделки, для признания договора, заключенного на проведенных с существенными нарушениями законодательства торгах, недействительным необходимо решение суда (как и для любой другой оспоримой сделки – пункт 1 статьи 166 ГК РФ).

Представляется, что суд, рассматривающий требование о признании недействительными только торгов, не может по своей инициативе указать в резолютивной части итогового судебного акта на недействительность заключенного на торгах договора. Выход судом за рамки заявленных истцом требований и принятие решения по вопросам, не сформулированным в резолютивной части иска, противоречит процессуальному законодательству. Положения статей 196 ГПК РФ «Вопросы, разрешаемые при принятии решения суда» и 168 АПК РФ «Вопросы, разрешаемые при принятии решения» не содержат указание на обязанность суда разрешать иные требования, помимо заявленных (ч. 3 ст. 196 ГПК РФ о возможности выхода суда за пределы заявленных требований по своей природе диспозитивна и носит отсылочный характер).

Таким образом, договор, заключенный на торгах, подлежит признанию недействительным исключительно на основании судебного решения, вынесенного по требованию о признании данного договора недействительным, мотивированного ссылками на незаконность торгов.

3. Договор, заключенный по результатам торгов, должен соответствовать положениям законодательства о договорах данного вида (например, о форме до-

говора, его сторонах и т. д.). Исследуемый договор может быть оспорен и по иным, не связанным с недействительностью торгов, основаниям. В таких случаях на него распространяются общие положения § 2 главы 9 ГК РФ. В зависимости от характера нарушения такой договор может быть квалифицирован как ничтожная либо как оспоримая сделка.

Так, например, заключенный на торгах договор продажи имущества, изъятого из оборота, был квалифицирован как ничтожная сделка, несмотря на отсутствие нарушений процедуры проведения самих торгов [22, п. 5]. В другом деле договор поставки, заключенный по итогам аукциона, оспаривался со ссылкой на статью 173 ГК РФ как не соответствующий целям деятельности организации – победителя торгов [15]. Договор продажи имущества, заключенный по итогам приватизационных торгов в форме аукциона, признан судом недействительной сделкой в связи с наличием оснований, предусмотренных статьей 178 ГК РФ: так, фактические характеристики данного имущества существенно отличались от указанных в договоре – площадь помещения оказалась существенно меньше [10]. Заключенный лицом, не имеющим на то полномочий, посредством торгов договор о передаче земельного участка в аренду квалифицирован судом на основании статьи 168 ГК РФ как ничтожная сделка, совершенная с нарушением пункта 4 статьи 20 Земельного кодекса РФ [18].

Тем самым, как отмечает О. А. Беляева, если основаниями недействительности (ничтожности, оспоримости) договора являются нарушения, не относящиеся к процедуре торгов, суд рассматривает спор на общих основаниях, т. е. вне связи с ранее проведенными торгами [23, с. 269].

Законом могут быть установлены специальные основания недействительности договора, обусловленные особенностями торгов в определенной сфере общественных отношений. Так, одной из антикоррупционных мер, предусмотренных федеральным законом от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [1], является установленная частью 22 статьи 34 возможность признания недействительным в судебном порядке контракта в случае установления личной заинтересованности в его заключении и исполнении должностного лица заказчика. При этом под заинтересованностью понимается возможность получения указанным должностным лицом заказчика доходов в виде денег, ценностей, иного имущества, в том числе имущественных прав или услуг имущественного характера, а также иной выгоды для себя или для третьих лиц.

4. Является значимым и для теоретических исследований, и для правоприменения вопрос о действи-



тельности договора, заключенного без торгов, которые должны были быть проведены в силу императивной нормы закона, применении последствий недействительности сделки к нему, а также о возможности защиты прав из такого договора. В судебной практике сформировалась позиция о ничтожности договора, заключенного без обязательных торгов (к примеру, это договоры, заключенные с целью удовлетворения государственных и муниципальных нужд [4], продажа имущества ликвидируемого лица [12], предоставление в собственность земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов [16], переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного имущества, которое закреплено на праве хозяйственного ведения за государственными унитарными предприятиями [17]).

Более того, согласно разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), изложенным в пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», договор аренды государственного или муниципального имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным. Этот вывод используется нижестоящими судами при рассмотрении споров [20].

Судебной практике также известны случаи использования недобросовестными лицами конструкции притворной сделки для обхода правила об обязательности торгов. Так, установив, что взаимосвязанные правовые действия публичного собственника в совокупности направлены на возмездную передачу муниципального имущества коммерческой организации, минуя процедуру торгов, суд указал незаконность передачи имущества в хозяйственное ведение унитарного предприятия со ссылкой на пункт 2 статьи 170 ГК РФ [13]. Полученное по недействительным по причине нарушения норм законодательства о размещении заказов об обязательности торгов договорам возвращалось стороне недействительной сделки по правилам о неосновательном обогащении [11].

Однако ВАС РФ в двух надзорных постановлениях, принятых в 2013 году [6], сформулировал иной подход к исследуемой проблеме: так, в исках о взыскании неосновательного обогащения (стоимости работ, выполненных, по сути, для удовлетворения нужд публично-правовых образований) было отказано по правовым основаниям.

Взыскание неосновательного обогащения за фактически выполненные при отсутствии государственного (муниципального) контракта работы открывало бы возможность для недобросовестных исполнителей

работ и государственных (муниципальных) заказчиков приобретать незаконные имущественные выгоды в обход закона. Между тем никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения. Согласно пункту 4 статьи 1109 ГК РФ не подлежат возврату в качестве неосновательного обогащения денежные суммы и иное имущество, предоставленные во исполнение несуществующего обязательства, если приобретатель докажет, что лицо, требующее возврата имущества, знало об отсутствии обязательства либо предоставило имущество в целях благотворительности. Таким образом, выполнение работ без государственного (муниципального) контракта, подлежащего заключению в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством, свидетельствует о том, что лицо, выполнявшее работы, не могло не знать, что работы выполняются им при очевидном отсутствии обязательства.

Данный подход позднее был закреплен в пункте 7 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными», также указывающем на отсутствие неосновательного обогащения на стороне государственного учреждения, для которого без заключения необходимого в таких случаях государственного контракта были выполнены подрядные работы. Аналогичная позиция отражена в пункте 4 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2015) следующего содержания: поставка товара, выполнение работ или оказание услуг в целях удовлетворения государственных или муниципальных нужд при отсутствии государственного или муниципального контракта не порождают у исполнителя право требовать оплаты соответствующего предоставления, за исключением случаев, когда законодательство предусматривает возможность размещения государственного или муниципального заказа у единственного поставщика [3].

Тем самым высшими судебными инстанциями сделан вывод не о недействительности соглашения о выполнении работ без заключения необходимого в спорной ситуации государственного контракта, а об отсутствии обязательства как такового. По сути, в перечисленных актах указывается на наличие злоупотребления правом со стороны недобросовестных лиц, которые не могли не знать о необходимости заключения договора по результатам торгов, однако не соблюли установленную процедуру.

Указанный подход воспринят судебной практикой. Так, суды отказывают во взыскании неосновательного обогащения, возникшего у публично-правового образования либо органа, осуществляющего публичные полномочия, вследствие передачи ему товаров, выполнения в его пользу работ, оказания услуг, минуя обязательную процедуру торгов [19], в



том числе в случаях, когда объём предоставления превышает величину, установленную условиями государственного контракта [8].

Таким образом, действия лиц, которые заключили договор без проведения обязательных в силу нормы права торгов, должны быть квалифицированы как недобросовестные, направленные на обход закона с противоправной целью, в связи с чем в защите прав из такого договора должно быть отказано со ссылкой на пункт 2 статьи 10 ГК РФ. При этом не имеет правового значения, просит ли истец обязать ответчика исполнить обязанность по договору применить санкцию за неисполнение (ненадлежащее исполнение такой обязанности), либо просит применить правила о реституции в отношении полученного по оспариваемому договору (взыскать неосновательно полученное контрагентом).

Литература

1. Федеральный закон от 5 апр. 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1652.
2. Федеральный закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.11.2015) // СПС «КонсультантПлюс».
4. См.: Определение ВАС от 25 апр. 2012 г. № ВАС-2198/12 по делу № А65-4478/2011; постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.04.2013 по делу № А56-44251/2012; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13.08.2012 по делу № А39-2104/2011; постановления ФАС Восточно-Сибирского округа от 18.04.2011 по делу № А19-13079/2010, от 13.05.2010 по делу № А33-11715/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Определение Верховного Суда РФ от 28 янв. 2016 г. по делу № 301-ЭС15-12618, А29-506/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановления Президиума ВАС РФ от 4 июля 2013 г. № 37/13, от 28.05.2013 № 18045/12 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 9 июля 2015 г. № Ф01-1904/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
8. См.: Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21 сент. 2016 г. по делу № А46-13129/2015, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20 нояб. 2015 г. по делу № А56-45450/2014, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 8 июля 2015 г. по делу № А31-6249/2014 // СПС «КонсультантПлюс».
9. См.: Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25 марта 2012 г. по делу № А19-13598/2011; постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2012 г. по делу № А19-20630/2011; постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 сент. 2010 г. по делу № А57-23232/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 29 июля 2010 г. по делу № А19-5100/09 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13 мая 2011 г. по делу № А46-11390/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Постановление ФАС Поволжского округа от 9 окт. 2008 г. по делу № А49-258/2008-32/18 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Постановление ФАС Поволжского округа от 18 дек. 2013 г. по делу № А55-8656/2013 // СПС «КонсультантПлюс».
14. См.: Постановление ФАС Поволжского округа от 25 янв. 2011 г. по делу № А12-12574/2010; постановление ФАС Уральского округа от 21 апр. 2011 г. № Ф09-1920/11-С6 по делу № А76-6374/2010-7-343; постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 14 июня 2011 г. № 05АП-1350/2011 по делу № А51-16326/2010 // СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 8 июня 2012 г. по делу № А56-40553/2011 // СПС «КонсультантПлюс».
16. См.: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13 апр. 2006 г. по делу № А13-8451/2005-06; постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 сент. 2008 г. № 15АП-3754/2008 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Постановление ФАС Уральского округа от 26 дек. 2012 г. № Ф09-12902/2012 // СПС «КонсультантПлюс».
18. Постановление ФАС Центрального округа от 28 янв. 2009 г. по делу № А14-2712-2008/112/17 // СПС «КонсультантПлюс».
19. Постановления Арбитражного суда Волго-вятского округа от 27 июля 2016 г. по делу № А28-9191/2015, от 9 февр. 2016 г. по делу № А79-558/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
20. Постановления ФАС Уральского округа от 6 марта 2013 г. № Ф09-13031/2012, от 6 авг. 2012 г. № Ф09-4928/12 // СПС «КонсультантПлюс».
21. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 февр. 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» // URL: http://www.arbitr.ru/as/pract/vas_info_letter/105226.html (дата обращения: 10.12.2016).
22. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22 дек. 2005 г. № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» // СПС «Гарант» (далее – Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101).
23. *Беляева О. А.* Правовые проблемы аукционов и конкурсов. М.: ИД Юриспруденция, 2011.
24. *Новоселова Л. А.* Основания и последствия признания недействительными публичных торгов // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика: сб. ст. / отв. ред. М. А. Рожкова. М.: Статут, 2006.



INVALIDITY OF AGREEMENT CONCLUDED AT THE AUCTION

The article is devoted to the grounds of invalidity of a contract concluded at the auction. Such contract can be qualified as invalid due to irregularities in the organization and conduct of the auction, and for other, unrelated to the invalidity of trades, reasons. The article describes the legal assessment of the agreement, concluded without carrying out the required by the law of trading, referred to its legal consequences.

Key words: auction, bidding invalidity, the invalidity of the contract concluded at the auction.

FOMINYKH Olga Mikhaylovna – Candidate of Legal Sciences, Assistant to the Judge of the Arbitration Court of the Republic of Mari El, Senior Lecturer Chair of Civil Law and Process of Mari State University, Yoshkar-Ola.
E-mail: olgraph@mail.ru

УДК 347.65

ПРОБЛЕМЫ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

Верхолётов Максим Анатольевич,
кандидат юридических наук, доцент
кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Марийский государственный
университет», г. Йошкар-Ола.
E-mail: maxlawyer@km.ru

Баринова Алла Германовна,
магистрант ФГБОУ ВО «Марийский
государственный университет», г. Йошкар-Ола.
E-mail: alla_222@bk.ru

Статья посвящена обоснованию важности взаимодействия наследственного и жилищного права при решении проблем наследования жилых помещений. Отмечена значимость проблем наследования жилого помещения как объекта гражданского оборота.

Ключевые слова: наследование жилых помещений, жилье как объект наследства, наследственные отношения.

Изменения, которые произошли в нашей стране в последние годы, значительно расширили сферу частной собственности в жилищной области. Так, основания перехода жилых помещений в собственность граждан значительно расширились, возник и упрочился большой круг населения, являющийся собственниками жилья. В этой связи данный вид имущества, а в последние годы все чаще и чаще является объектом наследства и наследственных правоотношений. Надо заметить, что жилье относится к жизненно необходимому имуществу, обеспечивающему насущные потребности человека. Кроме того, для большинства людей оно, как правило, является единственным.

В п. 3 ст. 1168 ГК РФ [1] говорится, что, если наследством является единственное жилое помещение, разделить которое невозможно, то при разделе наследства преимущественным правом на это жилое помещение в счет наследственной доли пользуется наследник, который обладает совместным с наследо-

дателем правом их общей собственности на это жилое помещение. Кстати, это происходит вне зависимости от его пользования этого жилья еще когда наследодатель был жив. Это подтверждает и п. 1 ст. 250 ГК РФ, в котором предусмотрено преимущественное право при продаже или обмене части жилья остальных участников долевой собственности. Данное сходство вышеупомянутых норм говорит о том, что и при продаже-мене, а также при наследовании жилья законодателем учитываются приоритетные интересы сособственников.

Если же неделимое жилое помещение было в единоличной собственности только наследодателя, то преимуществом в его получении пользуются те наследники, которые проживали в этом жилом помещении к моменту открытия наследства и при этом не имели другого жилья (п. 3 ст. 1168 ГК). Эта норма подтверждает правило о наследовании любых неделимых вещей: если отсутствуют участники общей собственности вместе с наследодателем собствен-