**Курсовая работа по теме:**

**Заключение договора на торгах и аукционах**

**Содержание**

Введение

Глава 1. Особенности заключения договора на торгах и аукционах

1.1 Сущность, цель и правовое регулирование заключения договора на торгах

1.2 Формы торгов, их характеристика

Глава 2. Характеристика организации и порядок проведения торгов

2.1 Организация и порядок проведения торгов

2.2 Последствия нарушения правил проведения торгов

Заключение

Список использованных источников и литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

Новый Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) в части регулирования договорного процесса, в частности, процесса заключения договора, претерпел значительные изменения по сравнению с одноименными кодексами 1922 г. и 1964 г. и, в определенной степени, с Основами гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г. Последний документ представлял собой значительный шаг вперед в регулировании договорных отношений, о чем свидетельствуют, в частности, количество и степень разработанности норм, непосредственно посвященных заключению договора. Однако с развитием гражданского оборота данной единственной статьи, хотя и весьма объемной, стало недостаточно. В ГК РФ 1994 г. отношения, возникающие в связи с заключением договора, регулирует уже целая глава (гл. 28), состоящая из 18 статей. Это позволило значительно детальнее разработать положения о заключении договора и учесть некоторые концепции, выработанные мировой практикой.

Правила ГК РФ о заключении договора в результате торгов и порядке организации и проведения последних являются новеллами.

Экономическая сторона торгов стала сильно проявлять себя, главным образом в последние годы действия ГК РФ. Связано это было, прежде всего, с началом проведения приватизации и иных связанных с нею реформ, означавших и перестройку экономики. Такого рода перестройка все более отражалась в законодательных новеллах.

Такой порядок заключения договора в условиях перехода к рынку получил широкое распространение и подробно регламентирован в ГК РФ (ст. 447-449) и дополняющих его законодательных актах, которые учитывают особенности проведения торгов в отношении различных видов имущества. Посредством торгов возможно заключение большинства гражданско-правовых договоров.

Продажа государственного (муниципального) имущества на торгах, с одной стороны, обеспечивает привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц, открытый порядок заключения договора (сделки приватизации), а с другой стороны, указанный способ приватизации установлен с целью выявления лица, предлагающего наилучшие для продавца условия договора. Поэтому участие в торгах не должно быть формальным. Если торги не состоялись, договор не может быть признан заключенным на торгах. Следовательно, заключенные на основании несостоявшихся торгов договоры аренды и впоследствии выкупа спорного помещения должны признаваться ничтожными как взаимосвязанные сделки приватизации.

Вышеизложенное определяет актуальность и своевременность исследования вопроса о заключении договора на торгах и аукционах.

Объектом в настоящем исследовании являются: общественные отношения, возникающие в связи с заключением договора на торгах и аукционах, их субъекты, специфические права и обязанности участников.

Предметом, в свою очередь, являются – достижения гражданско-правовой науки, законодателя и правоприменительной практики по вопросам заключения договора на торгах и аукционах.

Целью данного исследования является систематизация и анализ теоретического и практического материала, связанного с заключением договора на торгах и аукционах в гражданском законодательстве РФ.

Поставленная цель предполагает решение следующих задач:

- выявление сущности и целей заключения договора на торгах;

- выявление форм торгов и их характеристика;

- характеристика организации и порядка проведения торгов;

- изучение последствий нарушения правил проведения торгов.

На защиту выносятся следующие положения:

- торги представляют собой один из способов заключения договоров, который тесно связан с основными законами свободного рынка, выражая их наиболее последовательно. Суть торгов состоит в том, чтобы обеспечить по возможности больший набор отозвавшихся на извещение и выбрать среди сделанных предложений лучшее;

- в качестве разновидности торгов выделены два их вида – аукцион и конкурс, отличающихся своими целями. Наиболее распространены конкурсы (торги), направленные на заключение договора. Именно заключение договора с победителем конкурса признается завершением конкурса. Конкурсы второго вида считаются завершенными с момента признания за победителем права на заключение договора;

- путем проведения торгов может быть заключен любой договор, если только это не противоречит его существу. Не существует препятствий для продажи в порядке проведения торгов какого-либо имущества, включая недвижимость, ценные бумаги, имущественные права, скажем, права аренды помещения и т. п.

Отдельные аспекты проблем, связанных с заключением гражданско-правового договора на торгах и аукционах освещены в учебных пособиях по гражданскому праву под редакциями следующих авторов: доктора юридических наук, профессора З.И. Цыбуленко, А.П. Сергеева, Ю.К. Толстова, А.Г. Калпина, А.И. Масляева, профессора Е.А. Суханова.

При подготовке и написании работы были также использованы научные статьи в научных журналах и газетах, среди которых можно выделить работы Евсеева А., Брагинского М.И., Завидова Б.

**ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА НА ТОРГАХ И АУКЦИОНАХ**

**1.1 Сущность, цель и правовое регулирование заключения договора на торгах**

В данном пункте будут раскрыты сущность, цель и правовое регулирование заключения договора на торгах. Эти положения применяются в тех случаях, когда правила торгов не установлены специальными актами. Заключение договоров на торгах имеет место в таких сферах, как приватизация, инвестиционные конкурсы, государственные закупки и подряды, предоставление земельных участков и нежилых помещений в аренду, продажа экспортных квот и др.

Торги могут применяться при заключении любых договоров, направленных на продажу имущества (недвижимости, ценных бумаг, активов предприятий, а также прав - например, права на заключение договора и др.), исключая лишь договоры, совершение которых на торгах несовместимо с их сущностью. Так, торги непригодны для заключения договора дарения, издательского договора, договора о совместной деятельности.

Общие положения о такой форме торгов, как конкурс, действуют также для художественных, творческих, профессиональных конкурсов, поскольку последние предполагают присуждение наград в денежной и натуральной форме.

Цель торгов состоит в выявлении их победителя, т.е. лица, предлагающего наилучшие для продавца (заказчика торгов) условия договора. Заключение договора с победителем торгов составляет обязанность продавца (заказчика торгов), неисполнение которой влечет за собой гражданско-правовую ответственность. В частности, победитель торгов вправе требовать понуждения уклоняющегося лица к заключению договора либо возмещения убытков, вызванных таким уклонением.

Нормы, предусматривающие процедуру торгов, содержатся в различных актах. В числе законодательных актов это: ФЗ от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", ФЗ от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", Федеральный закон от 27 декабря 1995 г. "О государственном оборонном заказе".

Ряд важных положений о торгах содержится в указах Президента РФ, в частности, правила проведения аукционов на право заключения договоров кредита, залога находящихся в федеральной собственности акций и комиссии, утверждены Указом Президента РФ от 31 августа 1995 г. N 889.

Отношения, возникающие в связи с конкурсным размещением заказов на закупку продукции для государственных нужд за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, государственных внебюджетных фондов и внебюджетных фондов субъектов РФ, регулируются Положением об организации закупки товаров, работ и услуг для государственных нужд, утв. Указом Президента РФ от 8 апреля 1997 г. N 305. Данное положение регулирует названные отношения постольку, поскольку они не урегулированы ГК и другими федеральными законами о поставке продукции для государственных нужд.

Имеется ряд постановлений Правительства РФ: Правила проведения конкурсов на право заключения договоров доверительного управления закрепленными в федеральной собственности акциями акционерных обществ и угольной промышленности, утв. постановлением Правительства РФ от 11 декабря 1996 г. N 1485; Порядок поэтапной продажи находящихся на балансе федеральных органов власти автомобилей иностранного производства, а также приобретения легковых автомобилей отечественного производства для обслуживания указанных органов, утв. постановлением Правительства РФ от 23 апреля 1997 г. N 476.

Положения о торгах и порядке их проведения содержатся в ряде актов, изданных федеральными ведомствами, например, Временное положение об уполномоченных ГКИ России банках и о порядке приема заявок и денежных средств при проведении межрегиональных и всероссийских специализированных аукционов по продаже акций обществ открытого типа, созданных путем преобразования государственных и муниципальных предприятий, утв. распоряжением ГКИ РФ от 15 июня 1995 г. N 821-p.

Лицо, заинтересованное в использовании торгов для выбора своего будущего контрагента, вправе самостоятельно организовать торги либо поручить их организацию иному лицу, специализирующемуся на их проведении. В качестве организатора торгов выступают специализированные организации. Так, Положение о подрядных торгах в Российской Федерации от 13 апреля 1993 г. называет в качестве таковых Межведомственную комиссию по подрядным торгам, инженерно-консультационную и иные организации. Когда проведение торгов возлагается на специализированную организацию, собственник имущества именуется обычно заказчиком торгов. Специализированная организация получает полномочия на проведение торгов в силу договора с собственником имущества. В отдельных случаях эти полномочия могут быть получены в связи с исполнительным производством. Так, торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями по заявке судебного пристава-исполнителя с указанием минимальной начальной цены имущества, выставляемого на торги.

Обязательное применение торгов предусмотрено, в частности, ст.350 ГК для реализации заложенного имущества. Положения ГПК РФ предусматривают публичные торги при реализации принадлежащего должнику жилого строения, на которое обращается взыскание. В ходе приватизации государственного или муниципального имущества посредством продажи предприятия как имущественные комплексы могут быть проданы исключительно на коммерческом конкурсе с инвестиционными и (или) социальными условиями. Равным образом на таком же конкурсе должна производиться продажа акций созданного в процессе приватизации открытого акционерного общества, составляющих более 50% его уставного капитала (п.1 ст.16 Закона о приватизации).

Обязательное применение аукциона как формы проведения торгов предусмотрено и в ряде других правовых актов, в частности в п.21 Положения о продаже на аукционе имущества (актинов) ликвидируемых и ликвидированных государственных и муниципальных предприятий: ч.3 п.7 Положения о порядке продажи государственных предприятий-должников в отношении исключенных из состава имущественного комплекса предприятия-должника объектов, не завершенных строительством.

**1.2 Формы торгов, их характеристика**

Формами торгов являются аукцион и конкурс, между которыми имеются определенные различия. Аукцион предназначен, по общему правилу, для выявления покупателя, способного предложить наивысшую цену. Конкурс нацелен на выбор лиц, наиболее способных к оптимальному решению задачи, поставленной собственником имущества. Аукцион выступает способом привлечь предложения о заключении договора (оферт). Конкурс представляет собой разновидность публичного обещания награды, а объявление конкурса по своей природе - односторонняя сделка.

Закон о приватизации в числе способов приватизации разграничивает коммерческие конкурсы и аукционы в том отношении, что лишь для участников конкурсов предусматривает обязательное выполнение их победителями определенных инвестиционных и (или) социальных условий (ст.21), для победителей аукционов выполнение каких-либо условий в отношении объектов приватизации не предусматривается (ст.22). Если продаются акции созданного в процессе приватизации открытого акционерного общества, то их продажа может осуществляться на специализированном аукционе, каковым законодатель считает разновидность открытых торгов, на которых победители получают акции открытого акционерного общества по единой цене (п.3 ст.22 Закона о приватизации).

Общим признаком обеих форм проведения торгов выступает состязательность участников, конкурирующих между собой за право заключить договор и стремящихся выдвинуть наиболее выгодные предложения, отвечающие условиям торгов.

Состязание участвующих в аукционе покупателей может проводиться по различным правилам. Обычно конкурентный спор между ними, направленный на выявление победителя, ведется в активной форме в порядке выдвижения оферт, превышающих предыдущую предложенную цену выставляемого на торги имущества, начиная от начальной стоимости, назначенной собственником или специализированной организацией. В этом случае лицом, выигравшим аукцион, становится последний оферент, предложивший наивысшую цену. Другой способ заключения сделок на аукционе основан на пассивной конкуренции покупателей - вместо повышения начальной цены участниками аукциона применяется ее постепенное снижение аукционистом от уровня, превышающего в 2-3 раза среднюю рыночную цену, до уровня ее первого акцепта одним из участников, который, однако, не может быть ниже назначенного продавцом до начала аукциона. Здесь выигравшим аукцион становится первый оферент. (Порядок поэтапной продажи находящихся на балансе федеральных органов власти автомобилей иностранного производства, а также приобретения легковых автомобилей отечественного производства для обслуживания указанных органов, утв. постановлением Правительства РФ от 23 апреля 1997 г. N 476)

Форма аукциона может использоваться для приобретения права на заключение договора, в частности, аренды нежилых помещений в жилых домах, а также зданий и сооружений, находящихся в собственности Российской Федерации, в государственной собственности республик в составе РФ, краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга, а также в муниципальной собственности.

Конкурс используется для выбора поставщиков, исполнителей или специалистов из числа лиц, удовлетворяющих определенным квалификационным требованиям. В числе таких требований порядок проведения конкурса предусматривает, по общему правилу, наличие у его участников необходимых возможностей (финансовых средств, оборудования, трудовых ресурсов, профессиональных навыков, необходимого опыта, положительной деловой репутации и др.). Если конкурс направлен на достижение каких-либо общественно полезных целей, то он признается публичным (см. п.2 ст.1057 ГК).

При наличии лишь одного участника конкурс не проводится. Законодательство признает заключенную подобным образом сделку несостоявшейся (п.5 ст.447 ГК). Судебная практика также констатирует фактическое отсутствие торгов при совершении сделки, подлежащей заключению посредством инвестиционных торгов, если в торгах не принимали участие другие, помимо ответчика, покупатели.

Публичные торги служат способом реализации имущества должника, на которое обращено взыскание по решению суда. Согласно ст.399 - 405 ГПК должник в течение одного месяца со дня наложения ареста на жилое строение может самостоятельно, но под контролем судебного исполнителя, произвести продажу строения по цене не ниже указанной в акте об аресте Положения ГПК применяются и в арбитражном производстве при решении вопроса о порядке обращения взыскания на имущество должника.

Если подготовка торгов возложена на судебного пристава-исполнителя, то он направляет заявку на проведение торгов в специализированную организацию, управомоченную на совершение операций с недвижимостью. К заявке должны быть приложены: копия исполнительного документа, копия акта ареста имущества, документы, характеризующие объект недвижимости, копии документов, подтверждающих право пользования земельным участком или право собственности на него.

Специализированная организация обязана провести такие торги в пределах двухмесячного срока со дня получения ею заявки судебного пристава-исполнителя.

Статьями 447-449 ГК РФ предусмотрена возможность заключение договора на торгах. Этот способ заключения договоров широко применяется, например, при заключении договоров приватизации государственного (муниципального) имущества. Сущность указанного способа состоит в том, что договор заключается организатором торгов с лицом, выигравшим торги. Таким способом может быть заключен любой договор, если иное не вытекает из его существа. Некоторые же договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

В ст. 448 ГК РФ в качестве разновидности торгов выделены два их вида, отличающихся своими целями. Наиболее распространены конкурсы (торги), направленные на заключение договора. Именно заключение договора с победителем конкурса признается завершением конкурса. Конкурсы второго вида считаются завершенными с момента признания за победителем права на заключение договора. Уклонение сторон от реализации такого права влечет за собой применение предусмотренных конкурсом неблагоприятных для них последствий.

**ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

**2.1 Организация и порядок проведения торгов**

Понятие открытых и закрытых аукционов и конкурсов по-разному раскрывается в действующих правовых актах. Критерию открытости, закрепленному п.1 ст. 448 ГК РФ отвечает понятие "публичных торгов", используемое в законодательстве (ГПК РФ) и иных правовых актах. Однако критерий открытости в отдельных случаях подвергается ограничениям, направленным на отстранение от участия в публичных торгах определенных категорий лиц.

Критерий "закрытости" торгов (аукционов и конкурсов) понимается в ст. 448 ГК РФ как избирательный подход к кругу лиц, допускаемых к участию в них: таковыми названы особо приглашенные для этой цели лица. В правовых актах о проведении торгов также используется названный подход. Закрытыми признаются торги по конкурсному распределению экспортных квот, если они ограничены по числу участников.

В п.2 ст.448 ГК РФ определен минимальный объем обязанностей, возлагаемых на устроителей торгов. Детализация сведений, которые следует включать в объявление о проведении торгов, зависит от специфики торгов и предусматривается соответствующими правовыми актами.

В ходе приватизации государственных и муниципальных предприятий используемые способы приватизации, в том числе продажа на конкурсах и аукционах, предполагает опубликование продавцами имущества надлежащей информации о приватизации. Так, Закон о приватизации в ст.18 предписывает обязательное опубликование не менее чем за 45 дней до дня осуществления продажи сведений, перечень которых устанавливает Правительство РФ. При продаже на коммерческом конкурсе акций открытого акционерного общества, созданного в процессе приватизации, информационное сообщение о такой продаже должно содержать сведения, предусмотренные п.3 ст.18 Закона о приватизации.

Если торги ведутся за право заключить договор, то извещение о предстоящих торгах должно содержать срок, по истечении которого договор будет заключен с победителем торгов.

Если организатор известил о торгах, но впоследствии отказался от их проведения, он обязан возместить убытки, понесенные участниками в связи с таким отказом. Убытки подлежат возмещению только в части реального ущерба (см. ст.15 ГК), без учета упущенной выгоды. При этом обязанность возмещения зависит от формы, которую должны были иметь несостоявшиеся торги. Для открытых торгов такая обязанность вообще не наступает, если отказ был совершен в пределах указанных сроков, а для закрытых торгов (как конкурсов, так и аукционов) она обременяет организатора независимо от того, в какой момент он отказался от их проведения, если только приглашенные к участию лица были о них извещены.

В п. 4 ст.448 ГК РФ предусмотрено применение задатка в отношениях, связанных с организацией и проведением торгов. Задаток, вносимый участниками торгов, имеет целью подтвердить серьезность намерения участвовать в конкурсе.

Устроитель торгов, даже несущий обязанность возмещения ущерба, причиненного отказом от их проведения, возвращает принятый задаток в одинарном, а не в двойном размере (как это имело бы место согласно общим правилам ст.381 ГК РФ). Такой подход следует объяснять тем, что ни в момент извещения потенциальных участников торгов, ни в момент внесения ими задатка между будущими участниками торгов и их организатором не возникает еще то обязательство, на создание которого направлены торги, - обязательство заключить договор. Такое обязательство возникает лишь между организатором и победителем торгов.

Согласно п. 5 ст. 448 ГК РФ обеспечительная функция задатка используется в отношениях между организатором торгов и их победителем. При нарушении обязанности заключить с последним (подписать) договор организатор не только возвращает задаток в двойном размере, но и возмещает в непокрытой им части убытки, причиненные участием в торгах (включая упущенную выгоду).

Для подписания договора с победителем торгов отводится определенный срок, заранее указанный в извещении о их проведении. При отсутствии указания о таком сроке он не должен превышать 20 дней (для торгов, предмет которых составляло приобретение права на заключение договора). Течение срока начинается с момента завершения торгов и оформления протокола об их результатах.

Уклонение победителя торгов, проводившихся на предмет приобретения права на заключение договора, от заключения соответствующего договора дает другой стороне право обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением. При этом следует учитывать, что закон не наделяет сторону правом требовать понуждения исполнить заключенный по результатам торгов договор. При неисполнении такого договора (например, при отказе покупателя произвести уплату покупной цены), предусматривается расторжение договора, а не понуждение покупателя к его исполнению.

В рамках рассмотрения вопроса об организации и порядке проведения торгов, представляется актуальным рассмотреть вопроса о порядке заключения договора о приобретении земельного участка на торгах.

Как уже отмечалось выше, организация и порядок проведения торгов подчиняются общим нормам, установленным в ст. 448 ГК РФ, которые могут быть конкретизированы в других федеральных законах. Так, на торгах, предусмотренных ст. 38 ЗК РФ, могут быть приобретены земельные участки (на праве собственности) из земель, находящихся в государственной (федеральной или субъекта Российской Федерации) либо муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 38 ЗК РФ предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный в соответствии с подп. 1 п. 4 ст. 30 ЗК РФ земельный участок с установленными границами.

Пунктом 2 ст. 38 ЗК РФ предусмотрено, что в качестве продавца земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные предоставлять земельные участки в соответствии со ст. 29 ЗК РФ.

В качестве организатора торгов (конкурсов, аукционов) выступает собственник или действующая на основании договора с ним специализированная организация.

В соответствии с п. 4 ст. 447 ГК РФ форму торгов (конкурс или аукцион) определяет собственник продаваемой вещи. Собственник земельного участка определяет также начальную цену предмета торгов и сумму задатка (п. 3 ст. 38 ЗК РФ).

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков определяется Правительством РФ в соответствии с ГК РФ и ЗК РФ. В настоящее время действует постановление Правительства РФ от 11.11.2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков", которым утверждены Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков (далее - Правила).

Торги являются открытыми по составу участников и проводятся в форме аукциона или конкурса. При этом аукцион может быть открытым или закрытым по форме подачи предложений о цене.

Торги проводятся в форме конкурса в случае необходимости установления собственником земельного участка условий (обязанностей) по использованию земельного участка.

Правительство РФ принимает решение о проведении торгов в форме конкурса и определяет существенные условия договоров купли-продажи и аренды земельных участков, заключаемых по результатам конкурса, а также условия конкурса.

При продаже находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности земельных участков функции организатора торгов определяются соответственно полномочным органом государственной власти субъекта Федерации или органом местного самоуправления.

Задаток для участия в торгах определяется в размере не менее 20% начальной цены земельного участка.

Решение об отказе в проведении торгов может быть принято организатором торгов в сроки, предусмотренные гражданским законодательством Российской Федерации, о чем он извещает участников торгов не позднее пяти дней со дня принятия данного решения и возвращает в трехдневный срок внесенные ими задатки.

Последствия отказа от проведения торгов определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством РФ, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов.

Извещение об отказе в проведении торгов публикуется не позднее пяти дней со дня принятия решения об отказе в проведении торгов в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов.

Условия участия в торгах определены в разделе II Правил. Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в двух экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой - у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в торгах.

При подаче заявки физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. В случае подачи заявки представителем претендента предъявляется доверенность.

Юридическое лицо дополнительно прилагает к заявке нотариально заверенные копии учредительных документов и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, а также выписку из решения уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (если это необходимо в соответствии с учредительными документами претендента и законодательством государства, в котором зарегистрирован претендент).

Заявка с прилагаемыми к ней документами регистрируются организатором торгов в журнале приема заявок с присвоением каждой заявке номера и с указанием даты и времени подачи документов. На каждом экземпляре документов организатором торгов делается отметка о принятии заявки с указанием номера, даты и времени подачи документов.

Заявка, поступившая по истечении срока ее приема, вместе с документами по описи, на которой делается отметка об отказе в принятии документов с указанием причины отказа, возвращается в день ее поступления претенденту или его уполномоченному представителю под расписку.

Претендент имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку до окончания срока приема заявок, уведомив об этом (в письменной форме) организатора торгов. Организатор торгов обязан возвратить внесенный задаток претенденту в течение трех банковских дней со дня регистрации отзыва заявки в журнале приема заявок. В случае отзыва заявки претендентом позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников торгов.

Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов.

В день определения участников торгов, установленный в извещении о проведении торгов, организатор торгов рассматривает заявки и документы претендентов, устанавливает факт поступления от претендентов задатков на основании выписки (выписок) с соответствующего счета (счетов). По результатам рассмотрения документов организатор торгов принимает решение о признании претендентов участниками торгов или об отказе в допуске претендентов к участию в торгах, которое 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.

Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток претенденту, не допущенному к участию в торгах, в течение трех банковских дней со дня оформления протокола о признании претендентов участниками торгов.

Претенденты, признанные участниками торгов, и претенденты, не допущенные к участию в торгах, уведомляются о принятом решении не позднее следующего рабочего дня с даты оформления данного решения протоколом путем вручения им под расписку соответствующего уведомления либо направления такого уведомления по почте заказным письмом.

Претендент приобретает статус участника торгов с момента оформления организатором торгов протокола о признании претендентов участниками торгов.

Если претендент при подаче заявки заявит о своем намерении подать предложение в любой день до дня окончания срока приема заявок или непосредственно перед началом проведения торгов, то организатором торгов делается отметка в журнале приема заявок и выдается претенденту соответствующая выписка.

Если участник торгов отзовет принятую организатором торгов заявку, то предложение считается неподанным. Отказ претенденту в приеме заявки на участие в торгах лишает его права представить предложение.

Порядок проведения торгов установлен в разделе III Положения. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

Если после троекратного объявления очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним.

По завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка, называет цену проданного земельного участка и номер билета победителя аукциона.

Конкурс или аукцион, может быть закрытым по форме подачи предложений о цене, и проводится по установленной форме

Оформление результатов торгов осуществляется по правилам раздела IV Положения. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов, аукционистом (при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене) и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю, а второй остается у организатора торгов.

Протокол о результатах торгов является основанием для заключения с победителем торгов договора купли-продажи. Договор подлежит заключению в срок не позднее пяти дней со дня подписания протокола. Внесенный победителем торгов задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка.

Организатор торгов обязан в течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах торгов возвратить задаток участникам торгов, которые не выиграли их.

Последствия уклонения победителя торгов, а также организатора торгов от подписания протокола, а также от заключения договора определяются в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Информация о результатах торгов публикуется в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении торгов, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи по правилам, установленным в п. 29 Положения.

Признание торгов несостоявшимися регламентировано в разделе V Положения. Торги по каждому выставленному предмету торгов признаются несостоявшимися в случае, если: в торгах участвовало менее двух участников; ни один из участников торгов при проведении аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене, после троекратного объявления начальной цены не поднял билет; ни один из участников торгов при проведении конкурса или аукциона, закрытого по форме подачи предложений о цене, в соответствии с решением организатора торгов не был признан победителем; победитель торгов уклонился от подписания протокола о результатах торгов, заключения договора купли-продажи земельного участка.

Организатор торгов в случае признания торгов несостоявшимися вправе объявить о повторном проведении торгов. При этом могут быть изменены их условия. Организатор торгов может снизить начальную цену земельного участка и уменьшить "шаг аукциона" не более чем на 15% без проведения повторной оценки.

Если организатором торгов выступает специализированная организация, то условия конкурса, начальная цена, "шаг аукциона" могут быть изменены в порядке, установленном для их утверждения.

В соответствии с п. 5 и 6 ст. 38 ЗК РФ порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства определяется ст. 38.1 ЗК РФ.

**2.2 Последствия нарушения правил проведения торгов**

Нарушение правил проведения торгов служит основанием для признания итогов торгов недействительными по требованию заинтересованного лица.

Требования о признании сделок, нарушающих Закон о приватизации, в том числе в части положений о коммерческих конкурсах и аукционах, недействительными, а также о применении последствий недействительности ничтожной сделки могут быть предъявлены Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, соответствующими органами по управлению имуществом, продавцами имущества, покупателями, органами прокуратуры РФ (п.1 ст.29 Закона о приватизации).

Требования о признании недействительными результатов конкурса (протокола конкурсной комиссии или протокола с результатами аукциона) могут предъявлять не только его участники, но и лица, которым было отказано в участии в конкурсе (аукционе), а сам отказ может служить основанием для признания результатов конкурса (аукциона) недействительными.

Договор, совершенный по итогам торгов, признанных недействительными, также считается недействительным. Согласно ст.29 Закона о приватизации основаниями для признания сделок приватизации государственного или муниципального имущества недействительными признаются нарушения положений названного Закона, других федеральных законов и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федераций, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также условий договоров купли-продажи государственного или муниципального имущества. В частности, к числу таких нарушений, как вытекает из Закона, относятся: приобретение государственного или муниципального имущества лицом, не имеющим на это права; использование незаконных средств платежа; наличие сговора между продавцом имущества и покупателем, в том числе о занижении цены такого имущества; предоставление покупателю льгот и преимуществ перед другими покупателями (п.2 ст.29 Закона о приватизации).

Нарушение упомянутых положений физическими и юридическими лицами влечет за собой ответственность в случаях и порядке, которые предусмотрены гражданским, административным и уголовным законодательством Российской Федерации (п.1 ст.30 Закона о приватизации).

Итак, на основании вышеизложенных положений видно, что такой способ оформления договорных отношений, как заключение договора на торгах отличается существенными особенностями.

Путем проведения торгов может быть заключен любой договор, если только это не противоречит его существу. Не существует препятствий для продажи в порядке проведения торгов какого-либо имущества, включая недвижимость, ценные бумаги, имущественные права, скажем, права аренды помещения и т.п.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключение работы необходимо подвести итог и сделать ряд выводов.

Еще сравнительно недавно суть большинства договоров в социалистическом обществе предопределялась всевозможными плановыми предпосылками. В настоящее время этот феномен во все большей степени отражает то непреложное обстоятельство, что участники гражданского оборота беспрепятственно действуют, проявляя только свою волю в своем интересе.

Вряд ли большим преувеличением будет отнесение торгов к наиболее сложным гражданско-правовым институтам. Лаконичность их законодательного регулирования явилась обманчивой простотой - применение на практике этой конструкции неизменно вызывает затруднения даже у самых искушенных правоприменителей. Если же учесть нормы специальных законов, регулирующих отдельные виды торгов, число возникающих вопросов неумолимо возрастает.

Торги (публичные торги) представляют собой один из способов заключения договоров, который тесно связан с основными законами свободного рынка, выражая их наиболее последовательно. Суть торгов (публичных торгов) состоит в том, чтобы обеспечить по возможности больший набор отозвавшихся на извещение и выбрать среди сделанных предложений лучшее.

Статьями 447-449 ГК РФ предусмотрена возможность заключение договора на торгах. Этот способ заключения договоров широко применяется, например, при заключении договоров приватизации государственного (муниципального) имущества. Сущность указанного способа состоит в том, что договор заключается организатором торгов с лицом, выигравшим торги. Таким способом может быть заключен любой договор, если иное не вытекает из его существа. Некоторые же договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

В ст. 448 ГК РФ в качестве разновидности торгов выделены два их вида, отличающихся своими целями. Наиболее распространены конкурсы (торги), направленные на заключение договора. Именно заключение договора с победителем конкурса признается завершением конкурса. Конкурсы второго вида считаются завершенными с момента признания за победителем права на заключение договора. Уклонение сторон от реализации такого права влечет за собой применение предусмотренных конкурсом неблагоприятных для них последствий.

На основании вышеизложенных положений видно, что такой способ оформления договорных отношений, как заключение договора на торгах отличается существенными особенностями.

Путем проведения торгов может быть заключен любой договор, если только это не противоречит его существу. Не существует препятствий для продажи в порядке проведения торгов какого-либо имущества, включая недвижимость, ценные бумаги, имущественные права, скажем, права аренды помещения и т. п.

Несмотря на тщательное законодательное регулирование стадия заключения договора на торгах и аукционах ставит множество проблем теоретического и практического характера и требует дальнейшего обсуждения данного вопроса с учетом зарубежного и отечественного опыта в целях выработки рекомендаций как для правоприменителя, так и для участников гражданского оборота.

# **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
3. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" // СЗ РФ от 28 января 2002 г. N 4 ст. 251.
4. Федеральный закон от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" // СЗ РФ от 8 октября 2007 г. N 41. ст. 4849.
5. Федеральный закон от 27 декабря 1995 г. N 213-ФЗ "О государственном оборонном заказе" // СЗ РФ от 1 января 1996 г. N 1. ст. 6.
6. Указ Президента РФ от 31 августа 1995 г. N 889 "О порядке передачи в 1995 году в залог акций, находящихся в федеральной собственности" // СЗ РФ от 11 сентября 1995 г. N 36.ст. 3527.
7. Указ Президента РФ от 8 апреля 1997 г. N 305 "О первоочередных мерах по предотвращению коррупции и сокращению бюджетных расходов при организации закупки продукции для государственных нужд" // СЗ РФ от 14 апреля 1997 г. N 15. ст. 1756.
8. Постановление Правительства РФ от 23 апреля 1997 г. N 476 "О Порядке поэтапной продажи находящихся на балансе федеральных органов власти автомобилей иностранного производства, а также приобретения легковых автомобилей отечественного производства для обслуживания указанных органов" // СЗ РФ от 28 апреля 1997 г. N 17. ст. 2015.
9. Постановление Правительства РФ от 11 декабря 1996 г. N 1485 "О проведении конкурсов на право заключения договоров доверительного управления закрепленными в федеральной собственности акциями акционерных обществ угольной промышленности (угольных компаний)" // СЗ РФ от 23 декабря 1996 г. N 52. ст. 5919.
10. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков" // СЗ РФ от 18 ноября 2002 г. N 46. ст. 4587.
11. Постановление Правительства РФ от 15 мая 1995 г. N 469 "О продаже на аукционе имущества (активов) ликвидируемых и ликвидированных государственных и муниципальных предприятий" // СЗ РФ от 29 мая 1995 г. N 22. ст. 2059.
12. Распоряжение Госкомимущества РФ от 15 июня 1995 г. N 821-р // Панорама приватизации. 1995. N 14.
13. Распоряжение Госкомимущества РФ и Государственного комитета по вопросам архитектуры и строительства РФ от 13 апреля 1993 г. N 660-р/18-7 "Об утверждении Положения о подрядных торгах в Российской Федерации" // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств РФ. N 8. 1993 г.
14. Брагинский М.И. Торги и конкурс // "эж-ЮРИСТ". 2004. N 49. декабрь. С. 43.
15. Гражданское право. Учебник. Часть I. Издание пятое, переработанное и дополненное. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: «ПБОЮЛ Л.В. Рожников», 2005. – 632 с.
16. Гражданское право: В 2 т. Том 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство БЕК, 2007. – 816 с.
17. Гражданское право России. Часть первая: Учебник / Под ред. З.И. Цыбуленко. – М.: Юристъ, 2007. – 464 с.
18. Гражданское право. Учебник для вузов. Часть первая. Под общей редакцией доктора юридических наук, профессора Т.И. Илларионовой, кандидата юридических наук, доцента Б.М. Гонгало и кандидата юридических наук, доцента В.А. Плетнева. – М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М, 2005. – 464 с. (с.340-356).
19. Евсеев А. Заключение договора на торгах // Расчет. 2007. N 3. С. 15-17.
20. Завидов Б., Разенков В. Организация и порядок проведения торгов // Российская юстиция. 1996. N 10. С.27-29.
21. Земельные участки: основания и порядок приобретения (под ред. Тихомирова М.Ю.). - "Изд. М.Ю. Тихомирова", 2006 г.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Лисицына-Светланова). - "Юрайт-Издат", 2005 г.
23. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) (под ред. О.Н. Садикова) - "Инфра - М", 2007 г.
24. Оглоблина О.М. Купля-продажа земельных участков. Практическое пособие. - "Изд. Тихомирова М.Ю.", 2006 г.
25. Постатейный научно-практический комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (под общ. ред. А.М. Эрделевского) (с изменениями и дополнениями на 1 апреля 2001 г.) - "Библиотечка РГ", 2001 г.
26. Судебно-арбитражная практика применения Гражданского кодекса РФ. Часть первая. По материалам Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа за 2000-2006 годы (под ред. Ю.В. Романца). - Норма, 2007 г.
27. Тяпкина Е.А. Способы приватизации // Гражданин и право. 2003. N 2. март-апрель. С. 27-29.