

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-1-277-281

КОМОРИН Евгений Андреевич,
студент 1 курса магистратуры
Юридического факультета
Финансового университета
при Правительстве Российской Федерации,
Москва,
e-mail: 233254@edu.fa.ru

Научный руководитель:
КРАШЕНИННИКОВ Сергей Владимирович,
кандидат юридических наук, доцент;
доцент Департамента правового регулирования
экономической деятельности, ФГБОУ ВО
«Финансовый университет при Правительстве
Российской Федерации» (Финансовый университет),
г. Москва, Российская Федерация,
e-mail: svkrashennnikov@fa.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация. Процесс приватизации государственного и муниципального имущества продолжается на протяжении всего периода существования Российской Федерации. Он является одной из форм взаимодействия между органами публичной власти и частными лицами. Несмотря на то, что сам процесс характеризуется постоянством, в процедуру его проведения изменения вносятся регулярно. Это касается как нормативно-правовой базы, так и технической.

Ключевые слова: правовое регулирование, организация торгов, конкурсные процедуры, электронный аукцион.

KOMORIN Evgeny Andreevich,
1st year master's student
Faculty of Law
Financial University
under the Government of the Russian Federation,
Moscow

Supervisor: **KRASHENINNIKOV Sergey V.,**
Cand. Sci. (Law), Associate Professor;
Associate Professor of the Department of Legal Regulation
of Economic Activity, FSOBU HE «Financial
University under the Government of the Russian
Federation» (Financial University),
Moscow, Russian Federation

LEGAL REGULATION OF THE ORGANIZATION AND CONDUCT OF AUCTIONS FOR THE SALE OF STATE AND MUNICIPAL PROPERTY

Annotation. The process of privatization of state and municipal property continues throughout the entire period of the existence of the Russian Federation. It is one of the forms of interaction between public authorities and private individuals. Despite the fact that the process itself is characterized by consistency, changes are regularly made to the procedure for its implementation. This applies to both the regulatory framework and the technical one.

Key words: legal regulation, bidding organization, competitive procedures, electronic auction.

Проведение торгов по реализации имущества является одним из элементов взаимодействия между публичными органами и частными лицами, который позволяет каждой из сторон извлечь выгоду от перехода прав собственности на федеральное и муниципальное имущество частным лицам. При этом нельзя забывать о том, что каждая из сторон стремится извлечь наибольшую выгоду для себя, такой же интерес преследуют и третьи лица, привлекаемые к проведению торгов. Этот конфликт интересов, обусловленный диалектическим принципом единства и борьбы противоположностей, подвергается урегулированию законодателем.

Основой нормативно-правового регулирования проведения торгов государственным и муниципальным имуществом являются Федеральные законы: от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 21.11.2011 № 325-ФЗ «Об организованных торгах», от 05.04.2024 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме».

Государственное и муниципальное имущество, подлежащее продаже с торгов, определяется в соответствии с методикой определения оптимального состава государственного и муниципального имущества. На основании указанных в нормативно-правовом акте критериев объекты имущества вносятся в прогнозный план (программу) приватизации[1]. Активы, попавшие в указанный перечень, подлежат выведению из государственной собственности одним из способов, установленных федеральным законодательством. С проведением торгов связаны пункты со 2 по 8 обозначенной статьи. Продажи посредством проведения аукциона организуются в отношении объектов культурного наследия, акций, контрольных пакетов акций, долей, а также иного имущества. Также, продажа на аукционе является единственным законным способом приватизации жилого помещения жилищного фонда Российской Федерации[2].

Общим правилом проведения торгов, является соблюдение электронной формы. После определения имущества, подлежащего продаже на аукционе, производится отбор оператора, электронная площадка которого будет использоваться в качестве основы для планируемых процедур. Выбор этот осуществляется в соответствии с требованиями законодательства об организации о

проведении закупок для обеспечения государственных и муниципальных нужд. К обязанностям оператора также относится информационное сопровождение проводимого аукциона. В соответствии с требованиями закона, объявление о планируемом аукционе должно публ на официальном сайте Российской Федерации – www.torgi.gov.ru[3]. Содержание информационного сообщения должно включать сведения об имуществе (его наименование и характеризующие признаки, начальная цена, информация об уже проведенных торгах и обременениях) об органе власти, принявшем решение о продаже имущества на торгах (включая реквизиты решения), условия проведения торгов (способ приватизации, сроки и место проведения, размер и порядок внесения задатка, перечень необходимых для участия документов, ограничения, порядок определения победителя) и договора купли-продажи, заключаемого с победителем (срок в который он будет заключён и его условия). Срок приёма заявок на участие в проводимых торгах должен составлять не менее, чем 25 дней с даты начала, указанной в информационном сообщении. При продаже имущества на торгах по минимально допустимой цене срок приёма заявок должен составлять не менее 50 дней[4].

Для участия в торгах участники перечисляют задаток на сумму, составляющую 10% от начальной цены продажи в случае, если она менее 100 миллионов рублей, или 20%, если 100 миллионов и более. Организатор торгов формирует конкурсную комиссию, в состав которой включаются не менее 5 человек, не имеющих личной заинтересованности в результатах процедуры. Целью работы комиссии является выявление победителя. В момент, указанный в объявлении о проведении конкурса, организатор торгов начинает сбор и обработку заявок на участие. В заявке на участие в аукционе должны быть указаны следующие сведения: информация об участнике торгов (наименование, ИНН, выписка из ЕГРЮЛ), подтверждение состоятельности юридического лица (информация об отсутствии решения арбитражного суда о признании банкротом, о непроведении ликвидации), документальное подтверждение полномочий представителя, подтверждение внесения задатка, предложения об условиях и цене, а в отдельных случаях - перевод документов на русский язык и решение об одобрении совершения крупной сделки. В ответ на это организатор составляет документацию об аукционе. Она содержит дополнительную информацию об объекте проведения торгов: порядок пересмотра цены, график, дату и время осмотра объекта, возможности отзыва заявки, требования к техническому состоянию и

другую информацию, указанную в Приказе ФАС. Допускается изменение документации по инициативе организатора торгов или иных заинтересованных лиц. Указанные изменения могут быть внесены не позднее, чем за пять дней до окончания приёма заявок. При этом срок приёма заявок, при необходимости, также продлевается таким образом, чтобы с момента изменения документации до его завершения оставалось не менее 15 дней[5].

После получения необходимых документов и установления факта получения задатка, организатором в течение дня направляется в электронной форме подтверждение получения заявки. В любой момент до наступления срока окончания приёма заявок, она может быть отозвана. Основаниями для отказа являются: невнесение установленного задатка, наличие недостоверных данных в предоставленных документах или непредоставление необходимых для участия документов или сведений, несоответствие заявки требованиям документации, ликвидация юридического лица или приостановление его деятельности и несоответствие требованиям Федерального закона № 178-ФЗ (либо требованиям к субъектам малого и среднего предпринимательства, если к участию в торгах допускаются субъекты МСП). В случае соответствия претендента на участие установленным требованиям комиссия принимает решение о допуске к участию в торгах.

После обеспечения всех приготовлений и в установленный организатором срок начинается аукцион. Платформой для проведения аукциона является государственная автоматизированная система «Торги». В процессе аукциона участники повышают начальную стоимость, указанную организатором. Минимальный уровень повышения цены участником или «шаг аукциона» определён в пять процентов от начальной стоимости имущества. В процессе аукциона участники торгов делают предложения о повышении цены выкупа имущества. Общее время приёма предложений от участников должно составлять не менее 60 минут. При этом возможно последующее продление срока таким образом, чтобы время с момента поступления последнего предложения до автоматического окончания процедуры составляло 10 минут. Предложения участников, уменьшающие цену имущества по сравнению с начальной или предложенной ранее другими участниками, не рассматриваются. После проведения аукциона и не позднее следующего дня составляется и подписывается протокол подведения итогов. Этот документ фиксирует срок проведения аукциона, данные участников, предложение победителя, предпоследнее предложение, начальную цену

объекта, информацию об участнике, сделавшем предпоследнее предложение, и о победителе. Информация о предпоследнем предложении фиксируется на случай победитель по каким-либо причинам откажется от сделки. В течение 5 рабочих дней, следующих после подведения итогов проведённых торгов, происходит заключение договора купли-продажи имущества с победителем. Возможно также признание аукциона несостоявшимся. Это происходит в случае, если не было направлено ни одной заявки, а равно ни один из отправителей не был признан участником; победитель аукциона отказался от заключения договора купли-продажи; от участников не поступило предложений о начальной цене.

В случае признания конкурса несостоявшимся осуществляется процедура продажи имущества по минимально допустимой цене. Минимально допустимой является цена, составляющая пять процентов от цены, указанной в информационном объявлении, которая составляет не более 20 миллионов рублей. В ином случае определение минимально допустимой цены происходит из расчёта десяти процентов от первоначальной стоимости имущества. Аукцион по продаже имущества по минимально допустимой будет считаться состоявшимся даже в том случае, если допущено к нему было только одно лицо. С этим лицом будет заключён договор купли-продажи по цене предложения этого участника.

Несмотря на то значительное число норм, регламентирующих процесс организации и проведения торгов в отношении государственного и муниципального имущества, остаются также этапы взаимоотношений, требующих дополнительного урегулирования. К таковым относится вопрос определения единых стандартов для заключения договора по результатам проведённых торгов. В данный момент, в силу отсутствия норм специального законодательства, стороны опираются на законодательство общее – Гражданский кодекс Российской Федерации. Отсюда заключение договора может происходить как в бумажной форме, так и в электронном виде. При этом во втором случае стороны могут использовать электронную почту, проводить обмен «скан-образами», а также использовать иные платформы, допускающие отправку электронных сообщений. Этот фактор приводит к снижению возможности по обеспечению прослеживания достоверности объёма доходов, поступающих в бюджеты различных уровней, в силу отсутствия актуальных сведений о сделках с имуществом.

В целях разрешения указанной проблемы и упорядочения процесса заключения договора купли-продажи имущества с победителем аукциона

целесообразно внести дополнение в Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества». Положения статей 18 и 19 данного закона следует дополнить пунктами в следующей формулировке: «Договор купли-продажи сторонами заключается в электронном виде, с использованием государственной информационной системы «Торги». Внесение данной нормы позволит систематизировать процесс заключения сделок по итогам проведения аукциона с федеральным и муниципальным имуществом, а также упростит порядок сбора и хранения данных о заключённых соглашениях.

Вместе с тем, нельзя не отметить преимущество введения системы проведения торгов в электронной форме. Неоспоримым достоинством данного подхода является анонимизация участников аукциона. Поскольку сбором заявок на участие в аукционе и принятии решений по допуску или отклонению к участию занимается оператор площадки, для самого организатора все участники обезличены до момента объявления победителя. Это позволяет значительно снизить коррупциогенный фактор. Помимо анонимизации участников, введение электронной формы производилось также с целью повышения количества потенциальных участников. Такое решение основывается на статистике, которая показывает, что за десятилетие (с 2011 по 2021 год) количество состоявшихся торгов увеличилось в 2,3 раза, а охват участников – в 3,4 раза[6].

Стоит отметить, что электронная форма проведения торгов по реализации государственного и муниципального имущества была внедрена для всех приватизационных процедур с 1 июня 2019 года. В тот момент данная мера вызвала ряд проблем различного характера[7]. Дальнейшее развитие законодательства в сфере регулирования процедуры электронного проведения торгов позволила существенно усовершенствовать систему[8]. Со временем многие из них были преодолены и этот прогрессивный элемент упрочил свои позиции в процедуре приватизации.

Список литературы:

- [1] Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 30.11.2024) «О приватизации государственного и муниципального имущества» // СПС «КонсультантПлюс»;
- [2] Федеральный закон от 14.11.2002 № 161-ФЗ (ред. от 22.04.2024) «О государственных и муниципальных предприятиях» // СПС «КонсультантПлюс»;
- [3] Постановление Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 (ред. от 21.06.2024) «Об организации и проведении про-

дажи государственного или муниципального имущества в электронной форме» // СПС «КонсультантПлюс»;

[4] Распоряжение Правительства РФ от 12.10.2020 (ред. от 08.12.2023) № 2645-р «Об утверждении оптимального состава государственного и муниципального имущества и показателей эффективности управления и распоряжения им» // СПС «КонсультантПлюс»;

[5] Приказ Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 (ред. от 23.09.2024) № 147/23 «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» // СПС «КонсультантПлюс»;

[6] Кузьмина М.В., Родионова М.С. Правовая природа электронных торгов по продаже и аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности // Актуальные проблемы современности: наука и общество. - 2022. - №2 (35). - С. 3-7.;

[7] Созаева Д.А. Торги по приватизации государственного и муниципального имущества в электронной форме: проблемы методологии и практики // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2021. - №11 (242). - С. 26-34.;

[8] Медведева В.С. Цифровая трансформация процедуры торгов // Студенческий научный электронный журнал StudArctic Forum. - 2022. - Т. 7, № 1. - С. 87-100.

Spisok literatury:

- [1] Federal'nyj zakon ot 21.12.2001 № 178-FZ (red. ot 30.11.2024) «O privatizacii gosudarstvennogo i municipal'nogo imushchestva» // SPS «Konsul'tantPlyus»;
- [2] Federal'nyj zakon ot 14.11.2002 № 161-FZ (red. ot 22.04.2024) «O gosudarstvennyh i municipal'nyh predpriyatiyah» // SPS «Konsul'tantPlyus»;
- [3] Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 27.08.2012 № 860 (red. ot 21.06.2024) «Ob organizacii i provedenii prodazhi gosudarstvennogo ili municipal'nogo imushchestva v elektronnoj forme» // SPS «Konsul'tantPlyus»;
- [4] Rasporyazhenie Pravitel'stva RF ot 12.10.2020 (red. ot 08.12.2023) № 2645-r «Ob utverzhdenii optimal'nogo sostava gosudarstvennogo i

municipal'nogo imushchestva i pokazatelej effektivnosti upravleniya i rasporyazheniya im» // SPS «Konsul'tantPlyus»;

[5] Prikaz Federal'noj antimonopol'noj sluzhby ot 21.03.2023 (red. ot 23.09.2024) № 147/23 «O poryadke provedeniya konkursov ili aukcionov na pravo zaklyucheniya dogovorov arendy, dogovorov bezvozmeznogo pol'zovaniya, dogovorov doveritel'nogo upravleniya imushchestvom, inyh dogovorov, predusmatrivayushchih perekhod prav v otnoshenii gosudarstvennogo ili municipal'nogo imushchestva, i perechne vidov imushchestva, v otnoshenii kotorogo zaklyuchenie ukazannyh dogovorov mozhet osushchestvlyat'sya putem provedeniya trgov v forme konkursa» // SPS «Konsul'tantPlyus»;

[6] Kuz'mina M.V., Rodionova M.S. Pravovaya priroda elektronnyh trgov po prodazhe i arende zemel'nogo uchastka, nahodyashchegosya v gosudarstvennoj ili municipal'noj sobstvennosti // Aktual'nye problemy sovremennosti: nauka i obshchestvo. - 2022. - №2 (35). - S. 3-7.;

[7] Sozaeva D.A. Torgi po privatizacii gosudarstvennogo i municipal'nogo imushchestva v elektronnoj forme: problemy metodologii i praktiki // Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. - 2021. - №11 (242). - S. 26-34.;

[8] Medvedeva V.S. Cifrovaya transformaciya procedury trgov // Studencheskij nauchnyj elektronnyj zhurnal StudArctic Forum. - 2022. - T. 7, № 1. - S. 87-100.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.