

Санкт-Петербургский государственный университет

Шалак Дарья Геннадьевна

Выпускная квалификационная работа

Оспаривание публичных торгов в исполнительном производстве

Уровень образования: магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа ВМ.5552. «Гражданский процесс, арбитражный процесс»

Научный руководитель:
доцент кафедры
гражданского
процесса, кандидат
юридических наук
Шварц Михаил Зиновьевич

Рецензент:
Адвокат, Санкт-
Петербургское адвокатское
бюро «Печеский и
партнеры»,
Негосударственная
некоммерческая
организация «Адвокатская
палата Санкт-Петербурга»
Печеский Константин
Юльевич

Санкт-Петербург
2023

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. Введение. Постановка проблемы.....	3
1. Публичные торги как механизм заключения договора	3
2. Недействительность публичных торгов.....	10
ГЛАВА 2. Действия пристава как основания для оспаривания торга.....	21
1. Нарушения судебного пристава-исполнителя на этапе подготовки к проведению торгов.....	21
ГЛАВА 3. Возврат денежных средств при признании договора заключенного по результатам торгов недействительным	36
Заключение	45
список использованных источников.....	47

ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ. ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

1. Публичные торги как механизм заключения договора

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обязательства, на его имущество или имущество третьего лица, обеспечивающее обязательство может быть обращено взыскание по решению суда или, если это предусмотрено соглашением сторон, во внесудебном порядке, например, по исполнительному листу или исполнительной надписи нотариуса. Способом принудительной реализации являются публичные торги. Именно о них и пойдет речь в настоящей работе.

Публичные торги – это способ отчуждения имущества должника путем обращения на него взыскания решением суда или по исполнительным документам в порядке процедуры исполнительного производства. Понятие публичных торгов дано в статье 449.1 ГК РФ и статье 57 ФЗ №102 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Для такого вида торгов характерно:

1. Изъятие имущества у должника происходит помимо его воли, а, следовательно, публичные торги проходят принудительно для собственника. Такой позиции, опираясь на пункт 1 части 2 статьи 235 ГК РФ, придерживаются А. О Чижова¹, А. М Насонов², В. В. Ланевская³ и Л. А. Новоселова;

Отсутствие волевого аспекта является спорным. С одной стороны, обращение взыскания на имущество в судебном порядке относится к особым случаям продажи, так как производится уполномоченным органом помимо

¹ Чижова, А. О необходимости сохранения в законодательстве понятия публичных торгов / А. Чижова // Хозяйство и право. – 2013. – № 5(436). – С. 101-109.

² Насонов, Ю. Г. Надзор за исполнением законодательства при реализации имущества должника посредством публичных торгов / Ю. Г. Насонов // Законность. – 2018. – № 10(1008). – С. 10-14.

³ Ланевская, В. В. Особенности проведения торгов в исполнительном производстве / В. В. Ланевская // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2013. – № 5. – С. 56-59.

воли собственника. Но, с другой стороны, реализацию имущества можно рассматривать как последствие неисполнения лицом своих обязательств, а обязательства возникают из гражданских правоотношений между субъектами, являющимися равными и обладающими волей, поэтому можно предположить, что последствия их волевых действий привели к реализации имущества.

Приведенный выше тезис имеет место при рассмотрении ситуации, в которой лицо обеспечивает обязательство залогом, тем самым подтверждая, что в случае нарушения обязательства оно готово к изъятию. Наличие воли также усматривается в праве на выбор приоритетного ко взысканию имущества, выраженном в пункте 5 статьи 69 ФЗ № 229 «Об исполнительном производстве» (Далее - Закон об исполнительном производстве).

Рассматривая причины, по которым должник отстранен от самостоятельной реализации имущества и заменен органом публичной власти, Л. А. Новоселова пишет, что на ранних этапах развития права такое умаление было связано с уничтожением личности должника. Так, первой формой «исполнительного производства» у древних римлян являлось наложение руки на неоплатного должника, что влекло к выдаче его головой в полное распоряжение кредитора, превращению в раба и даже физическому уничтожению⁴.

В настоящее время смысл отстранения должника от распоряжения имуществом, замены другим лицом выражается в том, что должник не исполняет обязательства добровольно. Решением этой проблемы является возложение реализации на государство с идеей оказания содействия кредиторам в исполнении судебного решения как акта государства для обеспечения авторитета и обязательности последнего. Вторым аргументом является необходимость защиты должника от произвола кредиторов, от которых трудно ожидать справедливых действий в отношении лица,

⁴ Покровский И. А. основные проблемы гражданского права. М., 2001 С. 238-239.

нанесшего им имущественный ущерб, нередко значительный. Именно этим объясняется то, что изъятое у должника имущество по общему правилу не передается кредиторам, а продается с торгов, что определяется необходимостью при отсутствии воли должника определить наиболее справедливую цену за его имущество.

Государственный орган, осуществляющий принудительное взыскание, иногда предлагается рассматривать в качестве представителя должника (собственника имущества⁵).

В современной российской литературе эта позиция подвергается критике. Так, К.И. Скловский пишет, что применение в современном праве к органу, производящему публичные торги, формы представительства должника (собственника) возможно только на основании закона. Договор здесь исключен⁶. Но в силу п. 2 ст. 447 ГК РФ для организатора торгов возможно лишь договорное представительство или иная форма посредничества, основанная на договоре. Кроме того, представительство вопреки воле представляемого вплоть до применения административного насилия со стороны «представителя» никак не согласуется с основами частного права.

Последний довод является основным. Действительно, невозможно рассматривать судебного пристава-исполнителя как представителя должника (собственника имущества), реализующего имущество по подразумеваемому поручению последнего, при том, что должник уклонился от самостоятельной его продажи для погашения долга по взысканию и именно поэтому подвергается мерам принуждения. Воля должника, направленная на отчуждение, при реализации имущества в ходе исполнительного производства

⁵ Мейер Д. И. русское гражданское право. Ч. 1. М., 1997. С. 271-271

⁶ Скловский К. И. Некоторые проблемы опаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ. 2001. № 9.

отсутствует. Более того, она игнорируется правом. Отстранение должника от распоряжения имуществом, отсутствие учета его воли вызваны неисправностью должника и необходимостью обеспечить исполнение вынесенного против него судебного решения о взыскании. При этих условиях даже при наличии передачи должником соответствующих полномочий третьему лицу и совершения последним каких-либо юридических действий эти действия не создадут никакого юридического эффекта.

Отношения судебного пристава-исполнителя и должника в ходе исполнительного производства носят публично-правовой характер. В отношении должника уполномоченным государственным органом применяются дозволенные и санкционированные государством меры принуждения. Данный характер отношений определяет и способы защиты должником своих прав: должник вправе оспорить действия и акты судебного пристава-исполнителя в порядке ст. 90 Закона об исполнительном производстве.

2. Реализовывать имущество должника может только лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом;

3. Основанием для обращения взыскания является решение суда или соглашение сторон, например, нотариально удостоверенный договор о залоге, в котором стороны могут указать, что взыскание на залог возможно по исполнительной надписи нотариуса.

4. Торги данной формы регулируются как правом публичным, в виде участия в них исполнительной власти в лице судебных приставов исполнителей, так и частным правом, выраженным во взаимодействии с собственностью, в силу которого возникают и прекращаются гражданские права.

Понятие публичных торгов, приведенное выше, неисчерпывающее, потому что по своей правовой природе они являются еще и способом защиты интересов кредитора и должника, выраженным в процедуре, направленной на получение наибольшей прибыли для полного погашения обязательства, а в случае, если стоимость имущества превышала размер долга, то должник может получить разницу между реализационной стоимостью имущества и объемом своего обязательства.

О.А. Беляева отмечает, что значение торгов не стоит переоценивать. Их применение полезно и влечет для заказчика определенные выгоды лишь при определенном уровне конкуренции. В противном случае, торги могут превратиться в формализованную и неудобную процедуру⁷.

Торги предполагают наличие, как минимум, двух конкурентных предложений от потенциальных покупателей, принятие наилучшего из которых исключает принятие остальных. При этом конкуренция должна быть добросовестной и эффективной, что достигается путем соблюдения принципов открытости (обеспечение доступности информации), равноправия, ответственности как организатора, так и участников торгов за допущенные нарушения.

Так как торги являются процедурой реализации имущества должника, то их целью является заключение гражданско-правового договора. Д. И. Мейер отмечает, что продажа имущества с публичного торга, с точки зрения гражданского права, есть способ заключения договора купли-продажи⁸, на это же указывает и Л. А. Новоселова⁹.

М.А. Кукла отмечает, что определения торгов могут варьироваться в зависимости от оснований классификации: так, торги могут рассматриваться

⁷ Беляева О.А. Правовые проблемы аукционов и конкурсов. М.: Юриспруденция, 2011. — 296 с.

⁸ Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленное и дополненное 8-му изд., 1902. Изд.3-е, испр. М.: Статут, 2003. С.276.

⁹Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. — М.: Статут, 2006. — 253 с.

как гражданско-правовой институт (институциональный подход), как способ заключения гражданско-правового договора (функциональный подход), а также как определенный юридический факт, влекущий возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений (содержательный подход)¹⁰.

Тезис о том, что торги – это механизм заключения договора, А. И. Сорокин обосновывает, сравнивая договор купли-продажи, заключенный по результатам торгов и договор, заключенный посредством переговоров между участниками преддоговорных отношений, тем, что: «Победитель торгов не является субъектом, который может заключать сделки только на торгах, а также для которого заключение сделок является обязательным в силу статей 421, 426 ГК РФ. Иными словами, такой механизм заключения договора как публичные торги не имеет такой же обязательной силы для покупателя, как, например, предварительный договор (статей 429 ГК РФ), в связи с чем, у организатора торгов и отсутствует право обратиться с иском об обязанности заключить договор или о признании договора заключенным. Подводя промежуточный итог, можно прийти к выводу, что публичные торги — это не только способ заключения договора, но также и организационное обязательство, смысл которого направлен на заключение основного договора. Такое обязательство всегда предшествует основному и является его вспомогательным условием»¹¹.

М.И. Брагинский и В.В. Витрянский считают, что при подаче заявки на участие в торгах сначала заключается договор о проведении торгов, предметом которого является заключение договора купли-продажи с победителем. Такой договор авторы характеризуют как «предварительный»¹².

¹⁰ Кукла М.Е. Заключение договора на торгах: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. – М., 2007. – С. 19–20.

¹¹ Сорокин, А. И. К вопросу о правовой природе публичных торгов в исполнительном производстве / А. И. Сорокин // Евразийский юридический журнал. – 2019. – № 3(130). – С. 178-180.

¹² Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ки. 1: Общие положения. М., 1999. С. 225.

Свою позицию авторы аргументируют тем, что в ряде случаев на организатора торгов возлагается обязанность возместить реальный ущерб лицам, подавшим заявку на участие.

Из приведенного выше следует, что извещение о проведении связывает организатора торгов лишь с момента получения заявки от потенциального участника.

Л. А. Новоселова не поддерживая данную позицию приводит следующие аргументы: «Последствия опубликования извещения четко определены законом. Организатор, даже при отсутствии заявок, обязан поступать в рамках установленных законом правил (например, в установленном порядке объявить торги несостоявшимися). Существующий порядок организации торгов предполагает, что извещение в любом случае связывает организатора в течение срока представления заявок. Направив извещения, организатор уже обязан принимать заявки от желающих участвовать в торгах и осуществлять иные действия, связанные с организацией торгов. В связи с этим следует признать, что он осуществляет организацию торгов независимо от представления заявок потенциальными участниками, и такая его обязанность возникает вследствие его односторонних действий, независимо от действий потенциальных участников торгов»¹³.

В случае, если желание участвовать в торгах изъявит всего один участник, то торги в соответствии с пунктом 5 статьи 447 ГК РФ признаются несостоявшимися, следовательно, подавший заявку, будучи в единственном числе, не вправе требовать от организатора проведения торгов, определения выигравшего и тем более подписания протокола с победителем (последнее требование может быть заявлено лишь самим победителем торгов).

¹³ Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. — М.: Статут, 2006. — 253 с.

Подача заявки на участие в торгах не может рассматриваться как предварительный к договору, заключаемому по итогам торгов.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора (пункт 1 и 3 статьи 429 ГК РФ).

При подаче заявки на проведение торгов участник еще не принимает на себя никаких обязательств, связанных с заключением договора на торгах, и существенные условия договора, который предполагается заключить, также отсутствуют.

Рассмотренные точки зрения не противоречат пункту 1 статьи 447 ГК РФ, согласно которому договор может быть заключен путем проведения торгов с лицом, выигравшим их.

2. Недействительность публичных торгов

Несмотря на то, что публичные торги являются механизмом заключения договора, пункт 44 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указывает, что рассматриваются они по

правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок¹⁴.

Л. А. Новоселова отмечает, что до принятия постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"¹⁵ суды нередко квалифицировали требование о признании недействительными публичных торгов как требование об оспаривании действий судебного пристава-исполнителя, что означало, прежде всего, применение весьма кратких сроков для обжалования и ограничения круга лиц, которые могли заявлять данные требования.

Указанное разъяснение подтвердило идею о возможности ликвидации правовых последствий публичных торгов при наличии нарушений при их проведении только в судебном порядке, о чем свидетельствует общая отсылка к правилам об оспоримых сделках¹⁶.

В гражданском праве недействительные сделки делятся на ничтожные и оспоримые¹⁷.

Ничтожной сделкой является та, за которой право не признает юридическую силу и не придает ей свойство юридического факта. Ее не нужно оспаривать, она ничтожна в силу самого факта и не нужны дополнительные действия для того, чтобы констатировать эту недействительность.

Оспоримая сделка – сделка, не соответствующая закону. Недействительной она признается в судебном порядке, а чтобы ее «уничтожить» нужно получить соответствующее судебное решение. При этом, она будет недействительна с момента заключения, а если ее не оспорили,

¹⁴ Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015)

¹⁵ Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" – отменено.

¹⁶ Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. — М.: Статут, 2006. — 253 с.

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)

она будет действительна и будет порождать правовые последствия, выраженные в возникновении взаимных прав и обязанностей сторон сделки.

Статьей 449 ГК РФ устанавливается судебный порядок, когда говорится, что торги, проведенные с нарушением правил, могут быть признаны недействительными судом. Торги не могут быть признаны недействительными без заявления лица, права и интересы которого нарушены.

Среди ученых доминирует позиция именно об оспоримости, а не о ничтожности торгов, так, Н. В. Рабинович отмечала, что выделение оспоримых сделок объясняется тем, что признание их недействительными в силу особых, присущих им свойств, не может иметь места без соответствующего заявления потерпевшей стороны¹⁸.

Требовать признания сделки недействительной может ее сторона, а также другие лица, но лишь в случаях, установленных в законе¹⁹. Лицу, обращающемуся в суд необходимо доказать, что сделка не просто противоречит закону, но и нарушает законные права и интересы истца. Суд может отказать стороне иска на основании принципа эстоппель, в случае если сторона знала, что сделка противоречит закону на момент ее совершения. Принцип эстоппель проистекает из принципа добросовестности в гражданском и гражданско-процессуальном праве, и выражается в запрете противоречивого поведения, то есть сторона, исполняя сделку, признает ее конклюдентными действиями, а потому заявлять о ее недействительной не может.

Г.Н. Клинова полагает, что можно говорить о применении правил об оспоримых сделках к торгам лишь по аналогии, здесь имеет место особый порядок рассмотрения споров, поскольку торги не являются сделкой, а

¹⁸ Рабинович Н.В. Недействительность сделок и ее последствия. Л., 1960. С. 15, 16

¹⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)

представляют собой достаточно сложный механизм, включающий в себя действия многих лиц²⁰.

В статье 449 ГК РФ указаны основания признания торгов недействительными:

1. Необоснованное отстранение кого-либо от участия в торгах;
2. Необоснованное непринятие высшей предложенной цены продажи предмета торгов;
3. Осуществление продажи ранее срока, указанного в извещении;
4. Допущение существенных нарушений порядка проведения торгов, результатом которого стало неправильное определение цены продажи;
5. Допущение нарушения иных правил, установленных законом.

Как мы видим, перечень оснований, приведенный в статье 449 ГК РФ, является открытым.

Установленный законом срок, в течение которого лицо может обратиться с заявлением о признании торгов недействительными, составляет один год.

Реализация права на оспаривание торгов заинтересованным лицом возможна в случае, если в результате заключенной по ним сделки нарушаются его права или охраняемые законом интересы, а целью предъявления иска является восстановление этих прав и интересов²¹. В качестве заинтересованных лиц пункт 70 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 приводит:

1. Участники торгов;

²⁰ Клинова Г.Н. Рассмотрение арбитражными судами споров о принудительной реализации имущества должника на торгах // Вестник ФАС ЗападноСибирского округа. 2003. № 1.

²¹ Беляева О.А. Торги: основные теории и проблемы практики: Монография. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ // ИНФРА – М, 2016. Ст. 225

2. Лица, которые не имели возможности участвовать в торгах из-за нарушения правил их проведения, которые, по мнению таких лиц, были допущены;
3. Стороны исполнительного производства;
4. Судебного пристава-исполнителя;
5. Иных лиц, которые обосновали свой интерес в оспаривании торгов.

Указанный перечень, также является открытым.

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительными, должно доказать наличие защищаемого права и интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Если интересы лица невозможно восстановить применением последствий недействительности заключенной на торгах сделки, то он не является заинтересованным лицом.

Свою точку зрения на данное понятие излагает и М.Ю. Епатко: "Право на иск в материальном смысле есть у того, кому в действительности принадлежит нарушенное (оспоренное) право, кто смог доказать это в состязательном процессе, а кроме того, убедил суд в наличии своей юридической заинтересованности в исходе данного конкретного судебного спора"²².

Лицо может быть истцом только в том случае, если докажет, что именно его права или интересы нарушены и их можно восстановить с помощью применения последствий недействительности договора, который заключен на торгах²³.

²² Епатко М.Ю. Противодействие злоупотреблению процессуальными правами в арбитражном процессе // Информационно-аналитический журнал "Арбитражные споры". 2019. N 2. С. 120 - 154.

²³ П. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101

Так, лицо, которое задолжало должнику (дебитор), не может оспорить торги, на которых была продана дебиторская задолженность. Такая продажа не влияет на объем и характер его прав и обязанностей, поэтому он не может быть лицом, которое заинтересовано в признании торгов недействительными²⁴.

А вот должник и взыскатель признаются заинтересованными лицами. Поэтому они обладают всем процессуальным инструментарием для оспаривания. Например, если организатор торгов известил об их проведении с нарушениями, которые уменьшили количество потенциальных покупателей и, следовательно, повлияли на цену продажи имущества, такие лица могут обратиться с заявлением об оспаривании торгов²⁵.

Так, например, Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ было пересмотрено дело, в котором заявитель просила отменить решение нижестоящего суда и признать торги недействительными. В суде первой инстанции ипотечный агент предъявил иск в отсутствие законных оснований для таких притязаний и действовал недобросовестно, поскольку ему было достоверно известно о надлежащем исполнении заемщиком (ответчиком) обязательств, а допущенная просрочка платежей ответчиком на день вынесения судом заочного решения была погашена в полном объеме. При этом ответчик вносила очередные периодические платежи по договору займа и до, и после вынесенного решения, однако о таких платежах ипотечный агент не сообщил ни в суде, ни при обращении взыскания на заложенное имущество. Судебная коллегия вышестоящего суда указала, что в данном случае имеет место нарушение, допущенное судебным приставом-исполнителем, повлекшее незаконную передачу на публичные торги имущества должника в отсутствие законных оснований для его возбуждения²⁶, со стороны

²⁴ п. 8 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101

²⁵ п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101

²⁶ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.07.2015) и Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2017. N 4.

организатора торгов каких-либо нарушений не было. Тот факт, что соответствующие постановления судебного пристава-исполнителя не были признаны незаконными в отдельном судебном производстве, не является основанием для отказа в иске заинтересованного лица о признании публичных торгов недействительными²⁷.

Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50, причинами, по которым суд также может признать торги недействительными, являются:

- информация об их проведении опубликована в ненадлежащем периодическом издании. Термин «ненадлежащее» в данном случае является оценивающим, смысл его раскрывается в юридическом толковании: периодическое издание может быть признано ненадлежащим с учетом объема тиража, территории распространения и доступности издания²⁸. Кроме того, некоторые разъяснения правил публикации информации были даны Федеральной антимонопольной службой: извещение о проведении торгов по реализации имущества, которое не обременено залогом, размещается только на официальном сайте для размещения информации о проведении торгов (www.torgi.gov.ru).

Однако информацию о самом реализуемом имуществе необходимо размещать в печатных средствах массовой информации, которые выбираются в зависимости от его специфики, круга объективно заинтересованных в нем лиц, тиража и способа распространения. Извещение о проведении торгов по реализации заложенного имущества публикуется и на вышеуказанном сайте, и в периодическом печатном издании. Причем информация и извещение во всех случаях размещаются в периодическом печатном издании, которое

²⁷ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2017 г. № 37-КГ17-12 // СПС «КонсультантПлюс».

²⁸ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2016. N 1.

выпускается на русском языке²⁹. Однако часто можно встретить довольно противоречивую судебную практику признания печатного издания ненадлежащим. Так, например, апелляционный суд признал опубликование извещения о проведении аукциона по продаже арестованного имущества на русском языке в номере татароязычной газеты правомерным³⁰. Если суд первой инстанции согласился с доводом антимонопольного органа о том, что неопубликование извещения в русскоязычном печатном издании нарушает права хозяйствующих субъектов на информацию, что приводит к ограничению конкуренции, то апелляционная инстанция пояснила, что разъяснения Федеральной антимонопольной службы не являются обязательными к применению и носят рекомендательный характер, в итоге решение и предписание Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан признаны недействительными. Другим примером может служить спор, в котором истец обосновывает публикацию извещения в ненадлежащем периодическом издании тем, что газета является исключительно региональным изданием, тираж которой составляет всего около пятнадцати тысяч экземпляров. Однако апелляционная инстанция указала, что названная газета является официальным периодическим печатным изданием области, следовательно, доводы заявителя о ненадлежащей форме доведения информации о публичных торгах являются несостоятельными³¹;

- нарушены сроки публикации о торгах;
- опубликована неполная информация о времени, месте и форме торгов, их предмете, об обременениях продаваемого имущества, а также о порядке

²⁹ Письмо ФАС России от 3 октября 2014 г. N АК/40175/14 "О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества" // СПС "КонсультантПлюс"

³⁰ Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 августа 2016 г. N 11АП-11536/2016 по делу N А65-10287/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

³¹ Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 19 мая 2017 г. N 02АП-2557/2017 по делу N А31-4792/2015 // СПС "КонсультантПлюс"

проведения торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении победителя, начальной цене³².

Также причиной признания публичных торгов недействительными может стать продолжение публичных торгов вопреки поступившему от судебного пристава-исполнителя сообщению о прекращении обращения взыскания на имущество³³.

Е. Пшеничная в качестве основания для признания торгов недействительными указывает основание, при котором один участник торгов на электронной площадке в течение длительного времени непрерывно подает заявки, увеличивая цену имущества, тем самым, не давая возможности вступить в торги другим участникам. Таким образом, наличие большого количества поданных заявок и искусственно завышенной цены при отсутствии реальной конкуренции и намерения заключить договор дает основания полагать о наличии признаков притворности заявок, поданных с целью ограничения доступа к торговой площадке других лиц³⁴.

В судебной практике можно встретить случаи, когда имущество было передано на торги незаконно. Например, когда исполнительный лист был поддельным, либо на реализацию было передано имущество, на которое не могло быть обращено взыскание, то есть не было законных оснований к возбуждению исполнительного производства, в таком случае торги можно признать недействительными³⁵.

Подводя итог сравнению оспоримости сделки и оспоримости механизма ее заключения, выраженного в торгах, основанием для признания проведенных торгов недействительными является одновременное наличие

³² П. 71 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50

³³ Чекмарева А.В. Роль судебного пристава-исполнителя в исполнительном производстве современной России // Современное право. 2010. N 5. С. 68 - 71

³⁴ Пшеничная Е. Когда арбитры признают сделку фиктивной? // Расчет. 2018. N 10. С. 44 - 45.

³⁵ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2017. N 3.

двух факторов: нарушение норм закона при проведении торгов и нарушение прав и законных интересов лица, их оспаривающего. В первую очередь, лицу необходимо установить факт нарушения правил проведения торгов, установленных законом (пункт 1 статья 449 ГК РФ). По мнению Л.А. Новоселовой, к правилам проведения торгов следует отнести нормы трех видов: 1) определяющие подготовку торгов; 2) регулирующие порядок их проведения; 3) оформляющие окончательные результаты торгов³⁶.

В информационном письме Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 выражена позиция, о том, что оспариванию подлежат только нарушения, связанные с правилами проведения торгов. Действия пристава не могут быть основанием для оспаривания, например, в ситуации, если пристав нарушил порядок ареста имущества должника³⁷, или если неправильно провел оценку имущества, выставленного на торги³⁸. Однако в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 2016, ВС РФ говорится, что публичные торги могут быть признаны недействительными, в связи с допущенными судебным приставом-исполнителем нарушений, повлекших незаконную реализацию имущества должника. Спустя два года, в обзоре практики ВС РФ № 4 от 2018³⁹ ВС РФ расширил толкование и под «нарушением иных правил», указанным в статье 449 ГК РФ, теперь можно понимать и нарушения, допущенные при оценке имущества, которая является обязанностью пристава.

Исходя из вышесказанного мы можем обозначить следующую проблему: «могут ли нарушения пристава, допущенные в исполнительном производстве, результатом которого станет реализация имущества должника на публичных торгах, являться основанием для оспаривания самих торгов?».

³⁶ Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. — М.: Статут, 2006.

³⁷ п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101

³⁸ п. 7 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101

³⁹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 от 2018 г.

Последствием признания торгов недействительными является двусторонняя реституция. Из этого вытекает вторая проблема, которая будет рассмотрена в данной работе, и заключается она в определении порядка и способа возврата денежных средств покупателю и определении, кто является стороной договора купли-продажи, заключенного по результатам торгов.

Естественно, покупатель не заинтересован в приобретении имущества, которое потом нужно будет возвращать, из-за того, что приставом или организатором торгов были допущены нарушения, затрагивающие интересы третьих лиц, поэтому актуальность данной работы заключается в обеспечении покупателя большими гарантиями защищённости, которые будут привлекать к использованию такого способа приобретения имущества как публичные торги, а также к увеличению правовой определённости, путем формирования единообразного подхода к проблемам. Данная цель будет достигаться путем анализа подхода законодателя и судебной практики по обозначенным проблемам.

ГЛАВА 2. ДЕЙСТВИЯ ПРИСТАВА КАК ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ ТОРГА

Всю процедуру обращения взыскания на имущество путем реализации его на публичных торгах можно подразделить на три этапа. Каждый из них обладает своей спецификой и оказывает непосредственное влияние на итоговый результат торгов.

Рассмотрим этап подготовки имущества к торгам в рамках исполнительного производства.

1. Нарушения судебного пристава-исполнителя на этапе подготовки к проведению торгов

В рамках данного этапа значение приобретает исполнительное производство как процедура в целом. В широком смысле исполнительное производство представляет собой деятельность суда, судебного пристава-исполнителя, сторон и других лиц по принудительному осуществлению исполнения требований судебных актов и актов других органов⁴⁰.

Представляется, что по итогу исполнительного производства должны быть в максимальном объеме удовлетворены притязания взыскателя, а также установлен баланс частных и публичных интересов.

Центральной фигурой исполнительного производства является судебный пристав-исполнитель. Полный перечень прав и обязанностей судебного пристава-исполнителя содержится в статье 12 Федерального закона

⁴⁰ Гражданское процессуальное право: учебник / под ред. М. С. Шакарян. М., 2004. С. 472

от 21.07.1997 № 118-ФЗ «Об органах принудительного исполнения Российской Федерации».

Само исполнительное производство, а как следствие, деятельность судебного пристава-исполнителя, охватывает период, начиная от возбуждения исполнительного производства, на основании правильно оформленного исполнительного листа, предъявленного в установленный трехлетний срок, без пропуска этого срока, до момента, когда пристав передает вещь по акту специализированной организации.

В такой, казалось бы, формализованной процедуре кроется множество нюансов. В частности, российское законодательство, доктрина и судебная практика не пришли к единому выводу о влиянии неправомерных действий пристава-исполнителя на заключенный по итогам торгов договор.

В статье 121 Закона об исполнительном производстве содержится следующее указание: «Постановления судебного пристава-исполнителя и других должностных лиц службы судебных приставов, их действия (бездействие) по исполнению исполнительного документа могут быть обжалованы сторонами исполнительного производства, иными лицами, чьи права и интересы нарушены такими действиями (бездействием), в порядке подчиненности и оспорены в суде».

Согласно статье 122 Закона об исполнительном производстве, жалоба на постановление должностного лица службы судебных приставов, его действия (бездействие) подается в течение десяти дней со дня вынесения судебным приставом-исполнителем или иным должностным лицом постановления, совершения действия, установления факта его бездействия.

Несоблюдение срока для обжалования влечет к отказу для рассмотрения жалобы по существу.

Однако, что происходит с торгами, в основании которых лежит неправомерное действие судебного пристава, которое не было своевременно обжаловано?

«Порочность» действий пристава может выявиться уже после реализации имущества, когда очевидно, что срок на оспаривание его действий давно истек.

Здесь необходимо рассмотреть два основных вопроса: является ли лицо, чьи права были нарушены действиями пристава-исполнителя, заинтересованным лицом в оспаривании публичных торгов и влечет ли неправомерность действий пристава на этапе подготовки к торгам возможность оспорить результаты торгов.

Как отмечалось ранее, перечень лиц, обладающих интересом в оспаривании торгов, содержится в п. 70 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50. В нем выделяется такая категория как «иные лица, которые обосновали свой интерес в оспаривании торгов». В категориях процессуального права это означает, что лицо, желающее оспорить публичные торги, должно обосновать свою субъективную заинтересованность. Личная (субъективная) заинтересованность в деле является основанием для участия в судопроизводстве⁴¹.

Практика восприняла подход, выработанный в постановлении Пленума. Например, в постановлении АС Волго-Вятского округа от 07.08.2017 г. по делу № А11-4652/2016 был защищён интерес истца о признании торгов недействительными из-за неправомерных действий судебного пристава-исполнителя⁴².

⁴¹ Комментарий к статье 34 ГПК РФ, URL: <https://gpkodeksrf.ru/rzd-1/gl-4/st-34-gpk-rf>

⁴² Постановление АС Волго-Вятского округа от 07.08.2017 г. по делу № А11-4652/2016

Общество, земельные участки которого были реализованы, обратилось в арбитражный суд, полагая, что действия пристава и организатора торгов по реализации имущества являются незаконными, так как осуществлены в отсутствие на то решения суда.

Как следует из материалов дела, в рамках исполнительного производства судебный пристав-исполнитель наложил арест на принадлежащие истцу земельные участки.

Однако в силу прямого указания статьи 278 ГК РФ обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только на основании решения суда.

В пункте 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» (далее – Постановление № 50) разъяснено, что дела, связанные с обращением взыскания на земельные участки в рамках исполнительного производства, рассматриваются в порядке искового производства с соблюдением правил исключительной подсудности (статья 38 АПК РФ).

Правом заявить в суд требование об обращении взыскания на земельный участок обладают лица, заинтересованные в применении данной меры принудительного исполнения, то есть взыскатель и судебный пристав-исполнитель.

Так как судебный пристав-исполнитель не имел судебного решения об обращении взыскания на земельные участки должника, суд пришел к выводу, что передача их на торги привела к нарушению порядка реализации арестованного имущества, что влечет недействительность результатов состоявшихся торгов.

Как отмечает М.З. Шварц, понятие надлежащего истца традиционно связывается с наличием субъективной заинтересованности к удовлетворению иска, другими словами, истец должен доказать, что его права или интересы будут восстановлены или получают иную защиту в результате удовлетворения иска. Субъективная заинтересованность должна иметь материально-правовой характер⁴³.

Так, например, С. Г. Мирная, долю в уставном капитале Общества которой реализовали в рамках исполнительного производства, обратилась с жалобой в Верховный Суд Российской Федерации указав в своей жалобе, что суды нижестоящих инстанций не приняли во внимание нарушение процедуры проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены, и не исследовали вопрос о соблюдении порядка отказа от преимущественного права покупки доли; договор купли-продажи, заключенный по результатам торгов, ничтожен в силу закона, поскольку нотариально не удостоверен. Кроме того, заявитель полагает, что обжалуемые судебные акты приняты о правах и обязанностях Сухановска Инессы, второго участника Общества, которая к участию деле не привлечена.

В Определении от 05.08.2019 № 307-ЭС19-11496 по делу № А66-22005/2017 Верховный Суд Российской Федерации отказал истцу в защите своих прав, аргументируя это тем, что нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки⁴⁴.

⁴³ Шварц М. З К вопросу о доказательственном значении государственной регистрации права на недвижимое имущество (некоторые размышления над правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 24.05.12 № 17802/11) от 26 октября 2010 г.

⁴⁴ Определение Верховный Суд Российской Федерации от 05.08.2019 № 307-ЭС19-11496 по делу № А66-22005/2017.

Требования, основанные на нарушении преимущественного права покупки доли в уставном капитале общества, в соответствии с пунктом 18 статьи 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон об ООО) вправе заявлять только участники и само общество, чьи права нарушены.

Ссылка на непривлечение к участию в деле второго участника Общества обосновано отклонена, поскольку обжалуемые судебные акты не содержат выводов о правах и обязанностях Сухановска И.

В чем же заключается субъективная заинтересованность лица, оспаривающего торги на основании незаконности действий пристава-исполнителя? Можно сказать, что права такого лица нарушают именно незаконные действия пристава исполнителя как представителя органа публичной власти. Торги в свою очередь имеют иной юридико-фактический состав. По результатам торгов заключается сделка, а сами торги — это лишь специальный механизм заключения сделки. Проводя аналогию, нельзя сказать, что незаконные действия органа кадастрового учета могут являться основанием для оспаривания договора аренды недвижимости. Но, с другой стороны, незаконными действиями пристава-исполнителя был нанесен лицу вред, оно могло неправомерно лишиться имущества, отчуждённого на торгах.

Здесь видится важным провести разграничение юридико-фактических составов. Состав незаконных действий пристава-исполнителя относится к категории административных споров, вытекающих из неправомерных действий или бездействия представителя исполнительной власти. Оспаривание торгов - это оспаривание гражданско-правовой сделки, которая, конечно, содержит в себе публичный элемент, впрочем, не определяющий правовую природу сделки. Отметим, что участники торгов не связаны правовыми отношениями с лицом, чьи права были нарушены неправомерными действиями пристава-исполнителя.

Однако материально-правовой характер заинтересованности отражается именно в результатах торгов. В частности, имущество, реализуемое на торгах, выбыло, для лица, чьи права нарушены, нет материального интереса оспаривать действий пристава, его интерес заключается в возвращении к имущественному состоянию, до проведения торгов путем продажи имущества. В целом это и является субъективным интересом.

Практика долго не могла выработать подходы к решению данной проблемы. Так, в п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22 декабря 2005 № 101 отмечалось: «Лицо, обязательственные права в отношении которого проданы с публичных торгов, не вправе требовать признания их недействительными вследствие нарушения порядка проведения торгов, которые не затрагивают его права и законные интересы. Признание торгов недействительными не влияет на объем и характер прав и обязанностей истца по обязательству, на основании которого возникли права требования, являвшиеся предметом продажи на торгах, поэтому заявитель не может быть признан лицом, заинтересованным в признании торгов недействительными»⁴⁵.

Исходя из правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в пунктах 6, 7 Информационного письма от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства», нарушения, не связанные с правилами проведения торгов, в частности, ошибки судебного пристава-исполнителя при наложении ареста на имущество должника, неправильная оценка имущества, выставленного на публичные торги, неисполнение приставом обязанности по проверке наличия у должника денежных средств и иного имущества первой очереди, не могут быть приняты во внимание при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными. В качестве способа защиты в таких случаях

⁴⁵ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22 декабря 2005 № 101.

рекомендовано оспаривание действий судебного пристава-исполнителя по правилам законодательства об исполнительном производстве.

Впоследствии подход поменялся на противоположный. В частности, в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) дано следующее разъяснение: «Может ли суд признать публичные торги недействительными в связи с допущенными судебным приставом-исполнителем нарушениями, повлекшими за собой незаконную передачу имущества должника на реализацию с публичных торгов?». В ответе указывается следующее: «То обстоятельство, что соответствующие постановления (действия) судебного пристава-исполнителя не были признаны незаконными в отдельном судебном производстве, не является основанием для отказа в иске заинтересованного лица о признании публичных торгов недействительными, и законность этих постановлений (действий) судебного пристава-исполнителя суд оценивает при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными».

Таким образом ВС РФ сформировал подход о том, что лицо, чьи права нарушены действием пристава-исполнителя, является заинтересованным в оспаривании публичных торгов. Так, Арбитражный суд Северо-Западного округа в Постановлении от 14.08.2018 г. по делу № А42-3446/2016 отметил, что если нарушение прав истца вызвано действиями судебного пристава-исполнителя, то эти действия не нужно оспаривать отдельно, прежде чем обратиться с иском о признании недействительными торгов. Суды обязаны рассмотреть доказательства незаконной передачи имущества на торги в процессе об оспаривании торгов⁴⁶.

В то же время явно спорной является позиция ВС РФ, заключающаяся в том, что законность действий пристава будет оцениваться при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными. Данное указание

⁴⁶ Постановление АС Северо-Западного округа от 14.08.2018 г. по делу № А42-3446/2016

позволяет обойти специальные сроки, установленные для обжалования действий пристава-исполнителя, в рамках процедуры оспаривания, смешивает публичные и частноправовые требования. Но что вызывает наибольшие вопросы - это дозволение в рамках одного процесса об оспаривании торгов объединить два спора о праве.

Как мы видим, на данный момент практика остановилась на признании субъективного интереса в оспаривании публичных торгов за лицом, чьи права были нарушены неправомерными действиями пристава-исполнителя.

Из этого проистекает вторая обозначенная в начале главы проблема. Влечет ли неправомерность действий пристава на этапе подготовки к торгам возможность оспорить результаты торгов?

Торги по своей правовой природе являются способом заключения договора. Торги и договор, заключенный на их основе, являются одним юридическим составом.

Торги – это особая процедура заключения договора, потому что в основе них лежит гражданское правоотношение, по которому у одного лица прекращается право, а у другого возникает, это специальный порядок перехода права. Из этого следует правило, закрепленное в статье 449 ГК РФ, о признании договора недействительным в случае признания таковыми торгов, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 ГК РФ.

С такой точки зрения можно предположить, что нарушения, допущенные приставом, приводят к порочности сделки.

Категория порочности сделки — это несоответствие установленным требованиям, наличие в ней пороков, внутренних дефектов, поражающих один или несколько ее элементов, вследствие чего, при определенных условиях, сделка лишается возможности породить те правовые последствия, которые подразумевались при ее совершении.

Из приведенного выше следует, что если признать, что незаконные действия пристава являются основанием для признания торгов недействительными, то весь механизм заключения сделки изначально порочный.

Этим фактом ставится под сомнение целесообразность проведения торгов. При заключении обычного договора купли-продажи стороны сделки, руководствуясь принципами разумности и осмотрительности, анализируют всю доступную информацию, после чего принимают решение о заключении договора. В случае с торгами участники лишены такой возможности, так как проанализировать предшествующие действия пристава-исполнителя они не могут по причине отсутствия доступа к информации, а также отсутствия компетенции.

Такое регулирование создает явные риски пересмотра результатов любых торгов. И если для типичных договорных конструкций существуют механизмы защиты добросовестных участников оборота, то сделка, заключенная на торгах, такой возможности лишена.

Судебная практика восприняла подход, указанный в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016).

Так, например, основанием для признания торгов недействительными согласно постановлению Арбитражного суда Поволжского округа от 29.12.2022 г. по делу № А65-2219/2021 стала незаконная передача на публичные торги имущества должника при возбуждении исполнительного производства в отсутствие законных оснований для его возбуждения и обращения взыскания на имущество, не подлежащее реализации. Однако довод заявителя о нарушении приставом положений статьи 80 Закона об исполнительном производстве, выраженных в ненаправлении заявителю копий постановления судебного пристава-исполнителя о наложении ареста на

имущество должника, акта о наложении ареста на имущество должника (описи имущества), судами признаны не влияющими на правовую оценку предмета спора, поскольку процедура ареста имущества не относится к предмету спора и не имеет отношения к процедуре торгов.

Далее рассмотрим пример, в котором публичные торги были признаны недействительными ввиду того, что должник не получил акт о наложении ареста и постановление о принятии результатов оценки арестованной квартиры, в результате чего, не смог воспользоваться правом, закрепленным статьей 69 Закона об исполнительном производстве, согласно которому должник вправе указать имущество, на которое он просит обратить взыскание в первую очередь. Окончательно очередность обращения взыскания на имущество должника определяется судебным приставом-исполнителем.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 11.10.2022 по делу № 19-КГ22-22-К5 суд поддержал вывод суда апелляционной инстанции, согласно которому учитывая объем и значение не направленных должнику документов, он был лишен возможности по реализации своих прав, предусмотренных Законом об исполнительном производстве⁴⁷.

В рамках исполнительного производства приставом был наложен арест на имущество должника, составлен акт о наложении ареста, постановление о принятии результатов оценки арестованной квартиры.

Судом апелляционной инстанции было установлено, что постановления о возбуждении исполнительных производств от 25 мая и от 7 августа 2019 г., от 9 марта и от 7 мая 2020 г., от 3 марта 2021 г. не были направлены должнику.

Постановление о возбуждении исполнительного производства от 13 сентября 2019 г. было направлено в адрес должника, однако не было им

⁴⁷ Определение Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 19.12.2022 по делу N 88-10959/2022.

получено. Так же не было получено постановление судебного пристава-исполнителя от 14 января 2020 г. о наложении ареста на квартиру.

Постановление судебного пристава-исполнителя от 3 июня 2020 г. о привлечении специалиста по оценке имущества не было направлено в адрес должника. Постановление от 8 октября 2020 г. о принятии результатов оценки спорной квартиры было направлено в адрес должника, но не было им получено.

Постановление судебного пристава-исполнителя от 25 ноября 2020 г. о передаче спорной квартиры на торги не было направлено в адрес должника.

На основании данных нарушений, допущенных приставом, торги были признаны недействительными.

Основанием для признания публичных торгов недействительными является неправомерное выставление объекта на торги и неправильное установление стоимости реализуемого имущества.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.09.2019г. по делу № А65-29229/2018 установлено, если право аренды престало существовать ввиду того, что арендодатель не давал согласия на реализацию права долгосрочной аренды, а сам договор был расторгнут решением суда, то судебный пристав – исполнитель не имел право выставлять право аренды на торги.

Пристав самостоятельно неправильно определил стоимость реализуемого имущества. Нюанс заключается в том, что стороны заключили мировое соглашение, которое было утверждено определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.03.2015 в рамках дела А65-24925/2014, согласно которому была рыночная стоимость имущества, передаваемого на торги в размере 37 450 861 руб.

Согласно заключенному мировому соглашению, стороны договорились, что отчет от 12.03.2015 № 33-15 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, выполненный ООО «Независимая Экспертиза и Оценка» является основанием для установления службой судебных приставов цены реализации залогового имущества в рамках статьи 85 Закона об исполнительном производстве.

Суды нижестоящих инстанций отказывали в заявлении о признании проведенных торгов недействительными и возврате внесенного задатка, поданного победителем, ссылаясь на то, что несостоявшиеся торги не могут быть признаны недействительными, в связи с чем восстановление прав истца избранным им способом защиты не может быть достигнуто.

Заявитель в обоснование своего права заявлял, что отказался от оплаты лота, выяснив в последующем, а именно, выехав на место нахождения спорного арендованного земельного участка, что имущественное право договора аренды земельного участка отсутствует.

При новом рассмотрении торги по продаже недвижимости и имущественных прав были признаны недействительными, т.к. нарушают права заявителя, в связи с чем, требования заявителя подлежали удовлетворению.

На основании рассмотренной практики мы приходим к выводу, что позиция Верховного Суда Российской Федерации, выраженная в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016), была воспринята судами. Действия приставов становятся основанием признания торгов недействительными.

Но нельзя не обратить внимание на то, что пристав может допустить ошибку в своей работе, учитывая объем загруженности и обязанностей приставов.

Возможно, именно поэтому Верховный Суд, решил, что «должника» необходимо защитить от незаконного отчуждения имущества, ставшего результатом действий (бездействий) судебного пристава-исполнителя, чтобы соблюсти принцип неприкосновенности частной собственности.

Практика в целом однозначно разделяет такой подход. Так п. 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018) указывает следующее: Отсутствие нарушений со стороны организатора публичных торгов не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований собственника реализованного на торгах имущества о признании этих торгов недействительными.

В целом такой подход основывается на статье 449 ГК РФ, согласно которой торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

Как мы видим, нарушения закона здесь понимаются в широком смысле, а именно не как нарушение правил проведения торгов, а как нарушение любых сопутствующих предписаний закона.

Однако в данной позиции не учитываются интересы добросовестного приобретателя, который может проверить организацию торгов, но не может контролировать действия пристава.

Учитывая складывающуюся практику, представляется, что разрешением данной коллизии будет формирование специальных правил об оспаривании

публичных торгов на основании именно неправомерных действий пристава-исполнителя.

Необходимо помнить, что публичные торги эффективны, если в них участвует больше двух лиц, только так возможно добиться конкуренции и сформировать цену максимально приближенную к рыночной. Однако это невозможно, если лица не могут доверять процедуре, проводимой государством, они предполагают, что, приобретая имущество, будут защищены от различных вмешательств.

При формировании специальных правил необходимо создание механизма, позволяющего сделать процедуру торгов прозрачной от возбуждения исполнительного производства до подписания протокола с победителем торгов, чтобы любое заинтересованное лицо могло проанализировать и взвесить риски приобретая имущество на торгах.

Нам представляется, что высказанный выше подход сможет защитить как должника, так и добросовестного приобретателя, а также сократить количество споров о признании торгов недействительными.

ГЛАВА 3. ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПРИ ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРА ЗАКЛЮЧЕННОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ

Недействительность торгов, влечет недействительность заключенного на них договора, между сторонами которого возникает обязательство по двусторонней реституции, в силу которой при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по ней, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Реституция – универсальный режим возврата имущества, переданного по недействительной сделке. Она подлежит применению и в ситуации, когда недействительной признается сделка, совершенная на публичных торгах.

Реституционное правоотношение по основанию своего возникновения является внедоговорным (договор недействителен), реституция возникает в силу закона, оно характеризуется строго определенным субъектным составом (стороны недействительной сделки), тем самым являясь относительным.

Возникает вопрос о том, кто является участником реституционных отношений при признании договора заключенного по результатам торгов недействительным? С одной стороны, это победитель торгов - покупатель, который заключает договор с продавцом в соответствии с пунктом 1 статьи 447 ГК РФ, с другой стороны, продавец также является участником реституционных отношений. Вопрос заключается в том, правильно ли считать организатора торгов продавцом, учитывая, что денежные средства по договору получает взыскатель? Если публичные торги будут признаны недействительными, должны ли денежные средства, полученные взыскателем после продажи имущества должника, быть отобраны у него и возвращены

победителю торгов? А в случае, если торги признаны недействительными из-за нарушений, допущенных судебным приставом-исполнителем?

А. М. Насонов считает, что поскольку судебный пристав-исполнитель действует в рамках исполнительного производства по обязательствам должника в интересах взыскателя, то в заключенном на торгах договоре сторонами являются должник и покупатель, следовательно, последствия недействительности сделки должны затрагивать именно этих двух субъектов, минуя службу судебных приставов⁴⁸. Данная позиция была сформирована до выхода обзора судебной практики ВС РФ № 2 от 2016 г., поэтому в ней не учитывается, что действия судебного пристава-исполнителя могут быть причиной признания торгов недействительными.

Противоположную точку зрения занимает К. И. Скловский, утверждая, что имущество должника продается помимо его воли, а следовательно, не он совершает продажу на торгах. Он отмечает: «мы должны считать продавцом непосредственно в силу закона (п.6 ст.447 ГК) лицо, производящее торги – соответствующий орган власти, поскольку торги проводятся им. Этот случай рассматривается как исключение из того правила, что продавцом должен быть собственник»⁴⁹.

Исследуя этот вопрос, Д.И. Мейер отмечал: «...публичная купля-продажа представляет еще то обстоятельство, что во многих случаях государство продает имущество частного лица: так как продажа составляет акт отчуждения имущества, следовательно, входит в состав права собственности, то продавать имущество, собственно, может только его хозяин; но бывают обстоятельства, что не собственник, а государство продает имущество. Например, лицу предъявляется взыскание, вследствие чего его имущество

⁴⁸ Насонов А.М. стороны договора об отчуждении имущества должника в порядке принудительного исполнения судебного решения // Юридический мир. 2003. Июнь.

⁴⁹ Скловский К. И. некоторые проблемы опаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ. 2001. № 9. С. 103-104

подвергается продаже с публичного торга. Но в этом также нет ничего особенного, ибо государство является тут только законным представителем собственника имущества, а представитель занимает место представляемого лица»⁵⁰.

В целом продажа имущества на торгах является классически примером, когда распорядительная воля лица подменяется наличием принятых на себя обязанностей, установленных в законном порядке. В случае, если должник самостоятельно не исполнил свои обязательства, наличие у него желания и возможности добровольного исполнения представляется сомнительным. Публичный интерес требует, чтобы с помощью государственного аппарата и силы государственного принуждения исполнялись судебные акты и принятые сторонами на себя обязательства⁵¹.

Однако практика не разделяет приведенный подход. В уже ранее упоминаемом пункте 14 информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 №101 содержится позиция, что стороной в сделке купли-продажи, заключенной на торгах, является организатор торгов: «В данном случае обязанность возврата денежных средств покупателю при применении последствий недействительности заключенного по итогам публичных торгов договора должна возлагаться на лицо, действующее в качестве организатора торгов и заключающее договор купли-продажи от собственного имени, - фонд имущества»⁵².

В указанном споре, приведенном Президиумом ВАС РФ суды трех инстанций, занимали абсолютно разные позиции в этих вопросах. Так, например, суд первой инстанции установил, что при проведении торгов в форме аукциона нарушен порядок определения победителя торгов, в

⁵⁰ Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправл. и доп. 8-му изд., 1902. Изд.3-е, испр. М.: Статут, 2003. С.576.

⁵¹ Сорокин А. И. Последствия оспаривания сделки, заключенной на публичных торгах, её стороны и правовая природа. 2018. – С. 20-26.

⁵² Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 №101

результате чего договор купли-продажи заключен фондом не с тем лицом, которое предложило наиболее высокую цену за выставленное на реализацию имущество.

Договор купли-продажи по итогам торгов подписан фондом от своего имени. Однако, суд посчитал, что продавцом является уполномоченный государственный орган в лице Федеральной службы судебных приставов-исполнителей, а денежные средства покупателю должен возвратить взыскатель, так как именно ему были переданы вырученные от продажи имущества денежные средства.

Суд же апелляционной инстанции пошел иным путем, признав продавцом должника, который и должен возвратить покупателю денежные средства по реституции. Мотивируя это, суд отметил, что должник остался собственником проданного имущества, следовательно, только ему может быть отведена роль продавца

Кассационная же инстанция придерживалась третьей позиции указав, что продавцом по договору является организатор торгов, который действовал на основании договора со службой судебных приставов. Именно на организатора торгов, как на сторону сделки, должна быть возложена обязанность по возврату покупателю уплаченных денежных средств. ВАС РФ поддержал позицию, выраженную именно судом кассационной инстанции.

Ранее существовавшая практика не придерживалась такой позиции. Так в Постановлении Президиума ВАС РФ от 20 марта 2002 г. № 8924/01 управление юстиции, заключая договор купли-продажи с победителем торгов, действовало по обязательствам собственника в интересах взыскателя, не являясь стороной в сделке.

Анализируя данный пункт информационного письма, М.З. Шварц делает вывод, что «из признания организатора торгов (фонда имущества)

стороной договора купли-продажи с неизбежностью следует, что во всех случаях признания торгов и/или договора, заключенного на торгах, недействительными возвращать полученные средства покупателю по реституции придется именно ему, независимо от оснований осуществления такой реституции»⁵³.

С одной стороны, такой подход представляется верным. Если проанализировать правоотношение по заключению договора купли-продажи, то взыскатель в этих правоотношениях принимает только опосредованное участие и на стадии исполнительного производства не обладает заметной ролью. При продаже имущества он не выражает прямую волю на совершение сделки, не выбирает контрагентов, не устанавливает цену. Если организатора торгов и Федеральной службы судебных приставов-исполнителей (в волевом аспекте), а также собственника имущества можно было бы признать стороной по договору, то взыскателя точно нет. Поэтому отметим, что взыскатель получает денежные средства не на основании сделки, а на основании решения суда.

С другой стороны при анализе отношений не только с правовой, но и с иных точек зрения ситуация может измениться.

Целью публичных торгов и заключенного на них договора является исполнение судебного акта. Как отмечалось выше, основой такого договора является сложный юридико-фактический состав, состоящий из множества факторов. И получается, что уплаченные по договору денежные средства через организатора торгов, судебного пристава-исполнителя доходят до взыскателя, реализуя именно его экономический интерес и восстанавливая нарушенное право.

⁵³ Шварц М. З. О некоторых вопросах признания публичных торгов недействительными от 12 октября 2009 г.

Получается, что если рассматривать договор, заключенный по итогам торгов, то его конечным бенефициаром и заинтересованным лицом является именно взыскатель.

Однако, как отмечалось выше, ни в волевом, ни в фактическом аспекте взыскатель не является стороной договора, ведь его участие в нем практически ограничивается получением денежных средств. Тем не менее, присутствует желание заставить взыскателя вернуть покупателю полученные по недействительным торгам денежные средства. И в этом смысле ВАС РФ, решив не создавать дополнительных осложнений для взыскателя, принимая во внимание пункт 2 статьи 167 ГК РФ и вывел взыскателя из реституционных правоотношений. Возможно, это было связано как с неучастием взыскателя в заключении договора, так и в целом со слабой возможностью контроля со стороны взыскателя. Так он фактически лишен всякого права влиять на действия организатора и пристава. У такого подхода есть ряд очевидных минусов. К примеру, при признании именно организатора торгов стороной сделки возникает явное непоследовательное распределение обязанностей. Организатор не сохраняет средства, полученные от реализации имущества. В его обязанности входит организация и проведение торгов с последующей передачей имущества покупателю, а вырученных денег - взыскателю, чем стимулирует возникновение неоправданных экономических рисков.

Более того, представляется, что информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 формировало практику в несколько других правовых реалиях.

До 2016 года практика складывалась так, что признание публичных торгов недействительными допускалось только в ситуации, когда нарушение было допущено организатором торгов. Нарушения, допущенные приставом при подготовке торгов или при оформлении имущества, выставляемого на торги, не считались основанием для оспаривания торгов.

Следовательно, при написании информационного письма № 101 ВАС РФ как раз исходил из той позиции, что если торги были оспорены, то произойти это могло лишь по вине их организатора, а значит, с точки зрения распределения ответственности вполне логично возложить ответственность именно на организатора.

Однако, обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) изменил вышеуказанное правило. Учитывая, что судебная практика восприняла подход Верховного Суда, и действия пристава являются основанием признания торгов недействительными, то теперь кажется несправедливым возлагать на организатора всю ответственность.

На данный момент судебная практика не отражает подход со взысканием денежных средств с Федеральной службы судебных приставов-исполнителей.

А.И. Сорокин отмечает, что организатор торгов выступает «навязанным» государством агентом должника⁵⁴.

Возможно, именно такой подход и предполагал ВАС РФ в своем информационном письме от 22.12.2005 №101.

Согласно п. 1 ст. 1005 ГК РФ, по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение совершать по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

По сделке, совершенной агентом с третьим лицом от своего имени и за счет принципала, приобретает права и становится обязанным агент, хотя бы

⁵⁴ Сорокин А. И. Последствия оспаривания сделки, заключенной на публичных торгах, её стороны и правовая природа. 2018. – С. 20-26.

принципал и был назван в сделке или вступил с третьим лицом в непосредственные отношения по ее исполнению.

В целом это объясняет такое распределение в итоговых правоотношениях.

Применение по аналогии конструкции агентского договора позволяет разрешить эту правовую коллизию.

С точки зрения правоприменения гарантируются интересы покупателя, участника публичных торгов. Ведь вероятность осуществить реституцию с организатором торгов выше, чем с должником, который уже один раз не исполнил свои обязательства.

Этот довод находит свое подтверждение в судебной практике. Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2020 по делу № 88-20559/2020, 2-2185/2019 указывает: «Не могут быть приняты во внимание и доводы кассационной жалобы о том, что отсутствовали виновные действия Межрегионального территориального управления Федерального агентства по Управлению государственным имуществом, поскольку отсутствие нарушений со стороны организатора торгов само по себе не является основанием для отказа в удовлетворении требований о признании торгов недействительными и, соответственно, не освобождает его в данном случае от реституционного обязательства»⁵⁵.

У публичного субъекта наличие возможности для реституции не зависят от имущественного положения на момент возникновения ее оснований. Более того, тем самым гарантируется та публичная обязанность, о которой говорилось выше. В обязанности публичного субъекта входит не только

⁵⁵ Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2020 по делу № 88-20559/2020, 2-2185/2019.

обращение взыскания на имущество, но и соблюдения гарантий и законных интересов лиц.

По этой причине, для компенсации имущественных потерь при оспаривании публичных торгов, можно предложить правовую конструкцию, когда ответственность будет распределяться в зависимости от степени вины участника этой сложной юридико-фактической конструкции.

Также такой подход позволяет компенсировать недостатки процедуры публичных торгов, описанные в предыдущей главе. Все же участник торгов, в отличие от стандартной процедуры заключения, не оценивает субъект, с которым он вступает в отношения, не прогнозирует его потенциальные риски нарушения обязательства. В торгах продавец «обезличен», что заставляет лицо руководствоваться лишь критериями предмета договора без возможности выбора контрагента.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Публичные торги получили широкое распространение в российской экономико-правовой жизни.

В настоящий момент не утихают споры о различных аспектах регуляции публичных торгов и какие проблемы в рамках их проведения заслуживают внимания. В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

Во-первых, законодатель до сих пор не определился с ролью судебного пристава в процедуре торгов. Так, в работе сделан вывод, что действия пристава могут привести к «порочности» торгов, несмотря на формальное соблюдение правил проведения процедуры.

Во-вторых, в силу правовой неопределенности, суды взяли на себя большую часть регулятивных функций по оспариванию публичных торгов.

В-третьих, по причине сильного судебного усмотрения на первый план выходят правовые, а не экономические критерии процедур торгов. Все вышеизложенное приводит к выводу, что основная проблема современной практики оспаривания торгов сводится к тому, что такой способ защиты нарушенного права как признание результатов торгов недействительными, находится в состоянии правового зарождения и требует активного дополнительного регулирования.

1. В частности, это связано с большим количеством пробелов в законодательстве и ролью судебной системы как «суда справедливости».

2. В настоящей работе проанализированы положения законодательства регулирующие проведение публичных торгов, проведен анализ судебной практики и выявлены актуальные основные проблемы, вытекающие из процедуры оспаривания публичных торгов.

3. Дано описание проблемы определения роли пристава-исполнителя при оспаривании торгов, а также приведены варианты решения проблемы.

4. Проведен анализ особенностей субъектного состава реституционных правоотношений, возникающих по итогам признания торгов недействительными;

5. Дано описание проблемы разграничения оспаривания торгов от оспаривания действий судебного пристава-исполнителя.

6. Установлено, что современное правовое регулирование не может в полной мере ответить на все имеющиеся в практике вопросы, что приводит к выводу о необходимости дополнительного регулирования процедуры оспаривания публичных торгов, также дополнительному теоретическому осмыслению данного института.

Разрешением данной коллизии будет отказ от расширительного толкования. Необходимо сохранить общее правило о возможности признания публичных торгов недействительными только в тех случаях, когда нарушения затронули непосредственно саму процедуру организации и проведения торгов, начиная с опубликования извещения о проведении торгов и до заключения договора. Если же требования нормативных правовых актов не были соблюдены судебным приставом до начала процедуры торгов, квалификация их в качестве незаконных представляется ошибочной.

Такой подход позволит соблюсти баланс не только частных и публичных интересов, но и баланс интересов участников торгов и иных, не принимающих в торгах участия лиц.

Также возможно формирование специальных правил об оспаривании публичных торгов на основании именно неправомерных действий пристава-исполнителя.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации

1. Об исполнительном производстве [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ // Собрание законодательства РФ- 2007 г. - № 41. – ст. 4849. (ред. от 30.12.2021) - -СПС «Консультант Плюс».

2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 2002 г. - № 46. - ст. 4532. (ред. от 16.04.2022) - СПС «Консультант Плюс».

3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 2002. – № 30. – Ст. 3012. – (ред. от 30.12.2021) – СПС «Консультант Плюс».

4. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ - 20.07.1998, N 29 - ст. 3400 - (ред. от 26.03.2022) – СПС «Консультант Плюс».

5. Об органах принудительного исполнения Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 118-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 1997. - № 30. - ст. 3590. (ред. от 30.12.2020) - СПС «Консультант Плюс».

6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 1994. – № 32. – ст. 3301. (ред. от 25.02.2022) - СПС «Консультант Плюс».

Материалы судебной практики

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" // "Российская газета" - N 270 - 30.11.2015 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

8. Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // "Российская газета" - N 109 - 21.05.2010 - Режим доступа : СПС «Консультант Плюс».

9. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 101 <Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства> - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

10. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165 <Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными> - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

11. Определение Верховного суда Российской Федерации от 05.08.2019 № 307-ЭС19-11496 по делу № А66-22005/2017 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

12. Определение Верховного суда Российской Федерации от 18 сентября 2019 г. по делу № А65-29229/2018 - Режим доступа: [Электронный ресурс] // Электронное правосудие: система электронного документооборота для судов и участников судебного процесса. URL: https://sudact.ru/vsrf/doc/Hw7ZX80TDFll/?vsrf-txt=&vsrf-case_doc=%E2%84%96+%D0%9065-29229%2F2018+&vsrf-lawchunkinfo=&vsrf-date_from=&vsrf-date_to=&vsrf-judge=&_=1652436822928&snippet_pos=90#snippet

13. Определение Верховного суда Российской Федерации от 17.06.2019 г. № 309-ЭС19-7948 по делу № А60-16228/2017 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

14. Определение Верховного суда Российской Федерации от 02 февраля 2021 № 305-ЭС20-22416 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

15. Определение Верховного суда Российской Федерации от 11 ноября 2022 по делу № 19-КГ22-22-К5 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

16. Определение Верховного суда Российской Федерации от 13 декабря 2022 № 31-КГ22-2-К6 - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

17. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2018) - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

18. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2016)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) - Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».

Специальная литература

19. Астахова, Е. Д. Особенности исковой формы защиты права при признании публичных торгов недействительными в процессе реализации имущества должника / Е. Д. Астахова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2021. – № 2. – С. 22-27.

20. Беляева О.А. Правовые проблемы аукционов и конкурсов. М.: Юриспруденция, 2011. — 296 с. // СПС «Консультант Плюс».

21. Беляева, О. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства (комментарий к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 22 декабря 2005 г. № 101) / О. А. Беляева // Цивилист. – 2006. – № 2. – С. 83-87.

22. Беляева, О. А. Торги: основные теории и проблемы практики: Монография. – М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ: ИНФРА-М, 2016. – 250 с.

23. Валеев, Д. Х. Особенности заключения гражданско-правового договора на публичных торгах / Д. Х. Валеев // Современное право. – 2012. – № 4. – С. 86-87.
24. Гаязова, А. И. Участники публичных торгов / А. И. Гаязова // Молодой ученый. – 2020. – № 51(341). – С. 179-181.
25. Гражданское процессуальное право: учебник / Алехина С. А. , Блажеев В. В. , Боннер А. Т. И др. ; под ред. Шакарян М. С. . - М. : Велби: проспект, 2004. - 584 с
26. Демкина, А. В. Заключение договора на торгах с точки зрения теории преддоговорного правоотношения. [Электронный ресурс] // Режим доступа: СПС «Консультант Плюс».
27. Ермакова А. В. Особенности правового регулирования торгов, организуемых в сфере публичных интересов: автореф. дисс... на соискание ученой степени канд. юрид. наук: 12.00.03. / Анна Валентиновна Ермакова. – М., 2010. — 36 с.
28. Ерохова, М. А. О выбытии вещи из владения собственника по его воле при продаже с публичных торгов / М. А. Ерохова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 5. – С. 10-17.
29. Исполнительное производство: учебник и практикум для вузов / С. Ф. Афанасьев, О. В. Исаенкова, В. Ф. Борисова, М. В. Филимонова; под редакцией С. Ф. Афанасьева, О. В. Исаенковой. – 5-е изд., переработанное и дополненное – Москва : Издательство Юрайт, 2020. – 410 с.
30. Камаева, А. В. Проблемы признания публичных торгов недействительными / А. В. Камаева, О. М. Фоминых // Вестник Марийского государственного университета. Серия: Исторические науки. Юридические науки. – 2017. – Т. 3. – № 2(10). – С. 60-66.
31. Каруна, К. Ю. Проблемы признания недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства / К. Ю. Каруна // Вестник современных исследований. – 2020. – № 8-3(38). – С. 10-14.

32. Клинова Г.Н. Рассмотрение арбитражными судами споров о принудительной реализации имущества должника на торгах // Вестник ФАС Западно-Сибирского округа. 2003. № 1.
33. Ковалева, Е. С. Торги: теоретические основы и проблемы правового регулирования / Е. С. Ковалева // Вестник Института мировых цивилизаций. – 2017. – № 14. – С. 95-100.
34. Корсик, К. А. Преимущественное право покупки при заключении договора купли-продажи имущества по результатам проведения публичных торгов / К. А. Корсик // Нотариальный вестник. – 2021. – № 8. – С. 2-5.
35. Крат, В. И. Недействительность публичных торгов в судебной практике / В. И. Крат // Проблемы законности. – 2015. – № 130. – С. 105-112.
36. Кукла, М.Е. Заключение договора на торгах: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.10 / Е.М. Кукла. – М., 2007. – 25 с.
37. Ланевская, В. В. Особенности проведения торгов в исполнительном производстве / В. В. Ланевская // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2013. – № 5. – С. 56-59.
38. Лаукарт, А. Н. Гражданско-правовое регулирование проведения публичных торгов и признания их недействительными : специальность 12.00.03 "Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право" : диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук / Лаукарт Анна Николаевна. – Краснодар, 2009. – 189 с.
39. Лаукарт, А. Н. Некоторые проблемы виндикации имущества, отчужденного на публичных торгах / А. Н. Лаукарт // Общество и право. – 2008. – № 2(20). – С. 72-75.
40. Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По исправленное и дополненное 8-му изд., 1902. Изд.3-е, испр. М.: Статут, 2003. С.576.
41. Насонов, Ю. Г. Надзор за исполнением законодательства при реализации имущества должника посредством публичных торгов / Ю. Г. Насонов // Законность. – 2018. – № 10(1008). – С. 10-14.

42. Непомнящих, А. А. О понятии "публичные торги" и необходимости его использования в законодательстве / А. А. Непомнящих // NovaUm.Ru. – 2017. – № 7. – С. 166-168.

43. Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. — М.: Статут, 2006. — 253 с.

44. Останина, М. В. Публичные торги как механизм реализации заложенного имущества арестованного в рамках исполнительного производства / М. В. Останина // Совершенствование методологии познания в целях развития науки : сборник статей Международной научно-практической конференции, Волгоград,, 17 апреля 2019 года. – Волгоград,: Общество с ограниченной ответственностью "ОМЕГА САЙНС", 2019. – С. 141-144.

45. Павлова Г. Г., Милов В. Ю. Проблемы обращения взыскания на заложенное имущество должника и реализация этого имущества на публичных торгах // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016. – Т. 15. – С. 1471–1475.

46. Павлюченко, Ю. Н. Правовые последствия признания результатов публичных торгов (аукциона) по реализации арестованного имущества недействительными / Ю. Н. Павлюченко // Экономика и право. – 2011. – № 2(30). – С. 036-040.

47. Перепелица, И. О. Проблемные аспекты реализации арестованного имущества должника / И. О. Перепелица // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2022. – № 1-2(64). – С. 127-129. – DOI 10.24412/2500-1000-2022-1-2-127-129.

48. Покатилова, А. А. Общая характеристика принципа эстоппель и его значение при оспаривании сделок / А. А. Покатилова // NovaUm.Ru. – 2018. – № 14. – С. 112-115.

49. Пузиков, Р. В. Публичные торги как механизм реализации арестованного имущества / Р. В. Пузиков, Д. П. Гасанова // Вестник Тамбовского университета. Серия Политические науки и право. – 2016. – Т. 2. – № 4(8). – С. 79-88.

50. Рабинович Н. В. Недействительность сделок и ее последствия / Н. В. Рабинович. – Л., 1960.

51. Скловский, К. И. некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ. 2001. № 9. С. 103-104

52. Сорокин, А. И. Заключение договора на публичных торгах как разновидность преддоговорных отношений / А. И. Сорокин // Право и современная экономика: новые вызовы и перспективы : Сборник материалов II научно-практической конференции с международным участием юридического факультета СПбГЭУ, Санкт-Петербург, 09 апреля 2019 года / Под научной редакцией Н.А. Крайновой. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2019. – С. 258-263.

53. Сорокин, А. И. К вопросу о правовой природе публичных торгов в исполнительном производстве / А. И. Сорокин // Евразийский юридический журнал. – 2019. – № 3(130). – С. 178-180.

54. Сорокин, А. И. Последствия оспаривания сделки, заключенной на публичных торгах, её стороны и правовая природа / А. И. Сорокин // Актуальные проблемы юриспруденции : Сб. ст. по материалам VIII междунар. науч.-практ. конф. : Ассоциация научных сотрудников "Сибирская академическая книга", 2018. – С. 20-26.

55. Титова, А. С. Проблемы реализации арестованного имущества должника и пути их решения / А. С. Титова // Моя профессиональная карьера. – 2020. – Т. 1. – № 16. – С. 214-218.

56. Тузов Д. О. Реституция при недействительности сделок и защита добросовестного приобретателя в российском гражданском праве. - М. : Статут, 2007. - 206 с

57. Уварова, А. В. Правоприменительные проблемы реализации арестованного имущества посредством проведения торгов / А. В. Уварова, Ж. А. Гаюн // Научно-образовательный потенциал молодежи в решении актуальных проблем XXI века. – 2017. – № 6. – С. 395-399.

58. Халбаева, Т. Н. Проблемы, возникающие на практике, при реализации жилых помещений с публичных торгов по законодательству Российской Федерации / Т. Н. Халбаева // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2019. – № 1(126). – С. 127-131.

59. Чижова, А. О необходимости сохранения в законодательстве понятия публичных торгов / А. Чижова // Хозяйство и право. – 2013. – № 5(436). – С. 101-109.

60. Шареева, Р. И. Правовое обоснование торгов, признанных недействительными / Р. И. Шареева // Известия Института систем управления СГЭУ. – 2021. – № 2(24). – С. 203-205.

61. Шварц, М. З. О некоторых вопросах признания публичных торгов недействительными от 12 октября 2009 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа URL: <https://schwartzs.ru/publications/o-nekotorykh-voprosakh-priznaniya-publichnykh-torgov-nedeystvitelnymi/>

62. Шварц, М. З. К вопросу о доказательственном значении государственной регистрации права на недвижимое имущество (некоторые размышления над правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 24.05.12 № 17802/11) от 26 октября 2010 г. [Электронный ресурс] // Режим доступа URL: <https://schwartzs.ru/publications/k-voprosu-o-dokazatelstvennom-znachenii-gosudarstvennoy-registratsii-prava-na-nedvizhimoe-imushchestv/>