

## Оспаривание публичных торгов в правоприменительной практике: грани разумного<sup>1</sup>

**Аннотация.** В статье на основе анализа совокупности правоприменительных решений по единому казусу, последовательно вынесенных антимонопольным органом в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции и арбитражными судами в порядке главы 24 АПК РФ, дается оценка сформулированным позициям, исследуются возникающие в связи с этим правовые проблемы. Критическую оценку находят правоприменительные позиции о невозможности продления срока приема заявок на публичных торгах при их истечении. Автором как непосредственным участником исследуемых производств аргументируется недопустимость искусственного расширения сферы контроля со стороны антимонопольных органов за публичными торгами через допущение возможности выдачи предписания до момента регистрации перехода права собственности на приобретенный на публичных торгах актив. Приведенный в статье анализ может быть использован для формулирования правовых позиций в процессе оспаривания как торгов в исполнительном производстве, так и банкротных торгов с учетом правового принципа баланса интересов.

**Ключевые слова:** публичные торги, банкротство, исполнительное производство, принцип баланса интересов, межотраслевой казус, оспаривание сделки, заключенной по итогам публичных торгов.



**Сергей Сергеевич  
ГАЛКИН,**

доцент кафедры  
предпринимательского  
и корпоративного права  
Университета  
имени О.Е. Кутафина  
(МГЮА),

кандидат юридических  
наук, адвокат

**ssgalkin@msal.ru**

125993, Россия, г. Москва,  
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

DOI: 10.17803/2311-5998.2023.108.8.169-179

**Sergey S. GALKIN,**

Associate Professor of the Entrepreneurial and Corporate Law Department  
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),

Cand. Sci. (Law), Attorney

**ssgalkin@msal.ru**

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

### **Challenging public auctions in law enforcement practice: the edge of reason**

**Abstract.** In the article, based on an analysis of the totality of law enforcement decisions on a single incident, successively issued by the antimonopoly authority and arbitration courts, the formulated positions are assessed and the legal problems arising in connection with this are examined, taking into account the legal principle of the balance of interests. A critical assessment

<sup>1</sup> Исследование выполнено в рамках программы стратегического академического лидерства «Приоритет-2030».

*is found by law enforcement conclusions about the impossibility of extending the deadline for accepting bids at public auctions when they expire. The author, including as a direct participant in the proceedings under study, argues that it is inadmissible to artificially expand the scope of control by the antimonopoly authorities over public auctions. The analysis can be used to formulate legal positions in the process of contesting both auctions in enforcement proceedings and bankruptcy auctions.*

**Keywords:** public auction, bankruptcy, enforcement proceedings, principle of balance of interests, intersectoral incident, contestation of a transaction concluded as a result of public auction.

### Вводные замечания

Жанр научно-практического комментария конкретного правоприменительного акта примечателен прежде всего тем, что позволяет делать теоретические обобщения или проверять состоятельность абстрактных конструкций при разборе конкретного казуса — реальной жизненной ситуации, опосредующей столкновение интересов и натуральные человеческие конфликты.

С методологической и сущностной точек зрения такая форма не только следует римской традиции изложения правового материала от казуса, но и позволяет аналитически обнаружить, состоялось ли правосудие по конкретному делу, какими правовыми средствами мог быть восстановлен баланс интересов участников спора. Такой подход и стал основой настоящей статьи.

Хотя суждения высказаны в рамках оспаривания (в широком смысле) публичных торгов, которые состоялись в исполнительном производстве, выявленные проблемы и варианты их решений могут быть актуальны и для банкротных торгов.

### Обстоятельства дел и позиции правоприменителей (антимонопольный орган, арбитражные суды): сквозь тернии к...

Фактические обстоятельства казуса. Организатор торгов получил от ФАУГИ поручение на реализацию в рамках исполнительного производства арестованного заложенного имущества — земельного участка.

Первоначально проведение торгов было назначено на 07.05.2018, а срок окончания приема заявок был установлен 25.04.2018.

Между тем уже 27.04.2018 в адрес организатора торгов представлено постановление судебного пристава-исполнителя об отложении исполнительных действий и (или) применении мер принудительного характера на срок с 27.04.2018 по 08.05.2018 включительно.

После окончания срока отложения организатор торгов возобновил торги с 14.05.2018. В связи с возобновлением торгов организатором был продлен срок приема заявок до 18.05.2018, сами торги были перенесены на 24.05.2018.

24.05.2018 проведены торги, которые признаны состоявшимися. Победителем торгов признано физическое лицо, которое объективно предложило наибольшую стоимость за предмет торгов. 26.05.2018 покупателем произведена полная оплата покупной стоимости имущества, приобретенного на торгах. 28.05.2018 с покупателем заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. В последующем было подано заявление о государственной регистрации перехода права собственности на приобретенный земельный участок в пользу покупателя.

Другое физическое лицо, также являвшееся участником торгов и предложившее меньшую покупную стоимость, подало жалобу в антимонопольный орган в порядке ст. 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции»<sup>2</sup>. Определение антимонопольного органа о приеме к производству данной жалобы было вынесено и отправлено в один день — 29.05.2018, т.е. после оплаты и подписания договора купли-продажи победителем торгов.

#### **Позиции антимонопольного органа (решение и предписание Московского УФАС от 07.06.2018 № 1-00-1012/77-18)**

По мнению антимонопольного органа, единственное нарушение порядка проведения торгов состояло в том, что организатор торгов злоупотребил своими гражданскими правами при реализации имущества на торгах, продлив срок подачи заявок после его окончания. Это нарушило права подателя жалобы, который успел подать заявку на участие в торгах в установленный срок и приобрел таким образом право на участие в аукционе со сложившимся к истечению данного срока составом участников.

В связи с неосуществлением регистрации перехода права собственности на земельный участок в пользу заявителя заключенный с победителем торгов договор купли-продажи антимонопольный орган квалифицировал как незаключенный. На этом основании организатору торгов было выдано предписание об отмене протокола об определении первого покупателя как победителя торгов и необходимости провести повторную процедуру определения победителя без учета заявок первого победителя торгов.

Данное предписание было исполнено организатором торгов и второй участник торгов — податель жалобы в антимонопольный орган — был признан победителем торгов. Первый победитель торгов, несмотря на состязательность административной процедуры, к участию в рассмотрении жалобы не привлекался, о самом факте подачи жалобы и дате ее рассмотрения в порядке ч. 12 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции не извещался.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» // СЗ РФ. 2006. № 31 (ч. I). Ст. 3434.

**Позиции арбитражных судов по делу № А40-142945/18  
по заявлению первого победителя торгов  
о признании незаконными и отмене решения  
и предписания антимонопольного органа**

Арбитражные суды, рассмотрев заявление в порядке гл. 24 АПК РФ, отказали в признании незаконными решения и предписания антимонопольного органа.

В обоснование своей позиции арбитражные суды сослались на следующие ключевые позиции:

— суды пришли к выводу о незаконности действий организатора торгов по продлению срока предоставления заявок на участие в торгах, поскольку, по мнению судов, подача конкурентного предложения за рамками сроков, установленных для этого законодательством, не предусмотрена. Безосновательное продление срока подачи заявок нарушает порядок проведения торгов, лишая правового смысла установление такого срока изначально;

— суды пришли к выводу о нарушении 10-дневного срока на подписание договора купли-продажи ранее заложенного недвижимого имущества;

— суды согласились с позицией антимонопольного органа о том, что в связи с неосуществлением регистрации перехода права собственности на земельный участок в пользу заявителя договор купли-продажи с заявителем следует квалифицировать как незаключенный. В такой ситуации обжалуемое предписание было выдано законно;

— суды дополнительно обозначили, что избранный заявителем способ защиты не приводит к восстановлению его субъективных прав, а материальный интерес к оспариваемому решению носит абстрактный характер, так как оспариваемые акты вынесены в отношении организатора торгов, а не в отношении заявителя.

**Комментарий к позициям антимонопольного органа  
и арбитражных судов по делу № А40-142945/18**

Ключевыми здесь видятся два вопроса: возможны ли продление истекшего срока приема заявок и выдача предписания антимонопольным органом в рамках фактических обстоятельств казуса.

Представляется, что оба эти вопроса с правовой точки зрения были решены в правоприменительных актах принципиально неверно.

В первую очередь антимонопольным органом и арбитражными судами не был учтен межотраслевой характер казуса, а также принцип баланса интересов.

Своеобразной отправной точкой для формулирования правовой позиции по межотраслевому казусу, т.е. делу, где необходимо применить нормы разноотраслевой принадлежности и (или) согласовать частные и публичные интересы, должен выступать принцип баланса интересов.

Данный принцип определяет направление, содержание и границы правоприменительной деятельности, а также выступает индикатором, визуализирующим законность или незаконность принятого по итогу ее осуществления решения. В последнем случае эффект визуализации объясняется тем, что использование

указанного принципа в правоприменении само по себе является гарантией законности.

Содержанием принципа баланса интересов при разрешении межотраслевого казуса выступает требование учета трех базовых составляющих при принятии правоприменительного решения: характера и особенностей общественных отношений, являющихся предметом рассмотрения, целей правового регулирования этих отношений и используемых для этого предписаний позитивного права (правовых средств), а также установление фактических интересов участников казуса, в защиту которых они действуют.

Таким образом, баланс достигается за счет установления особой юридической связи между обозначенными элементами, которая обеспечивает соответствие примененных предписаний позитивного права целям правового регулирования, а также характеру и особенностям общественных отношений в границах фактических обстоятельств казуса и фактических намерений его участников. Следствием достижения баланса выступает принятие такого правоприменительного решения, которое законно снимает противопоставление интересов, согласовывает разноотраслевые нормы и воспринимается как справедливое<sup>3</sup>.

С учетом этого по вопросу о возможности продления истекшего срока приема заявок в рамках казуса видится следующая альтернативная правовая позиция.

По смыслу ст. 57 Закона об ипотеке, ст. 90 Закона об исполнительном производстве, ст. 448 ГК РФ установление сроков и порядка приема заявок на участие в торгах осуществляется по усмотрению организатора торгов, который определяет их самостоятельно с учетом необходимости создания наиболее благоприятных условий для конкуренции и обеспечения получения по итогам торгов наибольшей стоимости за лот.

Аналогичная позиция следует из п. 4.3 утвержденных Росимуществом 11.04.2014 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

Из условий казуса явствует, что в период сроков приема заявок было принято всего 5 заявок (в период до 25.04.2018 — 3 заявки, в период после продления срока предоставления заявок до 18.05.2018 — 2 заявки). Подача всех заявок совершалась одинаково в установленном порядке.

После продления сроков приема заявок условия торгов не изменились, участники торгов участвовали в торгах на равных условиях, все участники сделали ставки, что в совокупности позволило обеспечить большую конкуренцию на

<sup>3</sup> Более подробно см. следующие судебные акты и научную литературу: определения Верховного Суда РФ от 13.02.2015 № 308-ЭС14-5118 ; от 27.10.2017 № 310-ЭС17-9405 (1, 2) ; *Коршунов Н. М.* Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. М., 2015 ; *Коциоль Х.* Гибкая система — золотая середина в законодательстве и доктрине // *Вестник гражданского права*. 2016. С. 246—267 ; Система права: история, современность, перспективы / под ред. Т. Н. Радько. М., 2018. С. 163—165 (автор главы — Д. Е. Петров) ; *Челышев М. Ю.* Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование : дис. .... д-ра юрид. наук. Казань, 2008.

торгах. Податель жалобы в антимонопольный орган после продления срока приема заявок не отказался от участия в торгах, не потребовал вернуть задаток, а продолжил участие в торговой процедуре, конкурируя с иными лицами. Обратного в правоприменительных актах не было установлено. Победителем торгов был признан первый покупатель, предложивший за лот наибольшую цену.

Как указал Верховный Суд РФ в определениях от 19.08.2015 № 18-КГ15-116, от 19.08.2015 № 18-КГ15-117, целью проведения торгов является привлечение всех заинтересованных лиц (конкурентов) и обеспечение им равных возможностей на приобретение актива, а также получение максимальной цены за объект торгов.

Применительно к банкротным торгам данная позиция была развита Верховным Судом РФ в определении от 13.07.2023 № 305-ЭС23-5030, где указано, что самой целью торгов является выявление претендента на заключение договора, который способен предложить наиболее приемлемую (высокую) цену для более полного пополнения конкурсной массы и проведения расчетов с кредиторами. Проведение торгов с иной целью (вне зависимости от степени добросовестности истинных и публично нераскрытых намерений) представляет собой фикцию торговой процедуры.

Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает объем удовлетворения требований кредитора. Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов. В связи с приостановлением торговой процедуры после ее возобновления срок этапа по принятию заявок должен был быть продлен организатором торгов в целях обеспечения равного доступа к участию в торгах.

С учетом изложенного продление срока подачи заявок для участия в торгах всех потенциально заинтересованных в приобретении имущества лиц в связи с их возобновлением после вынужденного отложения и истечения первоначальных сроков подачи заявок соответствует цели проведения публичных торгов и осуществляется в пределах изначально предоставленных организатору торгов полномочий. Очевидно, что такое продление направлено на привлечение к участию в торгах большего количества потенциальных участников, а также обеспечивает равный доступ к участию в торгах и получение продавцом максимальной цены за объект торгов.

Указание арбитражных судов и антимонопольного органа на невозможность продления срока предоставления заявок также противоречит правовой природе срока предоставления заявок, предписаниям ст. 20 Закона об исполнительном производстве и ст. 118 АПК РФ в связи со следующим.

По смыслу ст. 15, п. 3 ст. 48 Закона об исполнительном производстве, ст. 448 ГК РФ срок предоставления заявок для участия в публичных торгах по продаже заложенного имущества является исполнительским сроком, т.е. периодом времени, в котором в рамках проводимых в исполнительном производстве публичных торгов должны совершаться действия (подача заявок для участия в торгах) в связи с исполнением судебных актов по обращению взыскания на заложенное имущество. Этот срок носит процедурный характер и назначается исключительно



по усмотрению в данном случае организатора торгов как лица, содействующего исполнению требований, содержащихся в исполнительном документе.

В силу прямого указания в п. 4, 5 ч. 1 ст. 320 АПК РФ исполнительное производство является стадией арбитражного процесса, на которой происходит реализация субъективного права, установленного судом в соответствующем судебном акте. Согласно ст. 118 АПК РФ (аналогичные правила закреплены в ст. 111 ГПК РФ) срок, устанавливаемый уполномоченным лицом (в частности, судом), может быть продлен как до, так и после его истечения (например, истекшие сроки рассмотрения дела в суде первой инстанции, оставления апелляционной жалобы без движения могут быть продлены).

Отличие продления срока от восстановления состоит в том, что продлеваться могут только сроки, устанавливаемые компетентным лицом (сроки, установленные законом, восстанавливаются), продление срока осуществляется по усмотрению компетентного должностного лица на необходимый период (срок восстанавливается за весь период при уважительности причин его пропуска), продлеваться может срок как до, так и после его истечения (восстановлению подлежит только истекший нормативно установленный срок).

Поскольку срок предоставления заявок на участие в торгах является исполнительским процедурным сроком, данный срок устанавливается по усмотрению компетентного лица — организатора торгов, этот срок не установлен императивными нормами закона и реализуется в рамках отношений по исполнению судебных актов, являющихся частью арбитражных процессуальных отношений, представляется, что на основании ст. 118 АПК РФ этот срок может быть продлен как до, так и после его истечения. Восстановление срока приема заявок с учетом правовой природы этого срока невозможно.

Таким образом, анализируемая позиция о том, что изменение организатором торгов срока подачи заявок не позволяет потенциальным покупателям принять участие в торгах, является незаконной, противоречит сути торгов, нарушает принцип баланса интересов и лишена правового смысла<sup>4</sup>. Фактическим негативным следствием реализации анализируемой позиции может стать недобросовестный пересмотр результатов торгов в интересах законно проигравшего участника.

Применительно к вопросу о законности выдачи предписания с учетом условий анализируемого казуса мы придерживаемся следующей точки зрения.

Согласно п. 3 ст. 78 Закона об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном ГК РФ, Законом об ипотеке, Законом об исполнительном производстве, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды

<sup>4</sup> Указанный обобщающий вывод подтверждается сложившейся судебной и административной практикой. См., например: определения Верховного Суда РФ от 04.03.2019 № 305-ЭС19-971 ; от 12.11.2018 № 309-КГ18-17729 ; от 23.09.2015 № 306-КГ15-10986 ; постановления Арбитражного суда Московского округа от 09.11.2018 по делу № А40-29523/18-122-263 ; Арбитражного суда Уральского округа от 11.07.2018 № Ф09-4166/17 ; Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.08.2016 № 15АП-11536/2016 ; решение ФАС России от 09.03.2017 по делу № Т-32/17 ; предписание УФАС по г. Москве от 23.05.2019 по делу № 077/07/00-1456/2019.

заложенного имущества. Спорное имущество, выступавшее предметом публичных торгов, является заложенным недвижимым имуществом (земельным участком).

Согласно специальным нормам п. 6, 7, 8 ст. 57 Закона об ипотеке в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Аналогичные условия по срокам заключения договора купли-продажи заложенного недвижимого имущества содержатся в п. 7.12 утвержденных Росимуществом от 11.04.2014 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений, и признаются судебной практикой<sup>5</sup>.

Статьи 18.1, 23 Закона о защите конкуренции не предоставляют антимонопольному органу полномочий в административном порядке аннулировать договор, заключенный по результатам публичных торгов. Антимонопольный орган может лишь реализовать право на обращение в арбитражный суд с исками о признании недействительными заключенных договоров, которые, по мнению регулятора, не соответствуют положениям антимонопольного законодательства, что было ранее установлено в административной процедуре.

Таким образом, предписание об аннулировании торгов может быть выдано антимонопольным органом только до момента заключения договора. Это объясняется тем, что аннулировать торги возможно только посредством отмены итогового протокола, зафиксировавшего результаты торгов, что не должно допустить последующее заключение договора.

С учетом изложенного оспариваемое предписание антимонопольного органа, которым были аннулированы торги, представляется нам незаконным, так как оно было вынесено после подписания в пределах легально установленных специальных сроков договора купли-продажи и его частичного исполнения (полная оплата покупной стоимости).

В этом смысле антимонопольный орган в порядке административной процедуры по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции фактически признал не имеющим юридической силы заключенный и в большей своей части исполненный договор между частными лицами, не оспаривая его при этом в порядке ст. 449 ГК РФ.

Позиция антимонопольного органа и арбитражных судов о том, что договор купли-продажи является незаключенным и до регистрации перехода права собственности он не может быть противопоставлен третьим лицам, очевидно незаконна. Договор купли-продажи был подписан сторонами в форме единого документа, содержал все необходимые существенные условия, был исполнен в части полной оплаты покупной стоимости, передачи имущества, в том числе на регистрацию перехода права собственности.

Позиция о незаключенности договора, по нашему мнению, свидетельствует о недобросовестности антимонопольного органа, который по надуманным основаниям пытается формально обосновать возможность выдачи предписания в

<sup>5</sup> См., например: постановления ФАС Поволжского округа от 22.08.2013 по делу № А65-26683/2012 ; Арбитражного суда Дальневосточного округа от 12.04.2018 № Ф03-1000/2018 ; Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2013 по делу № А65-26683/2012.



рамках административной процедуры по ст. 18.1 Закона о защите конкуренции (поскольку договор не заключен, постольку нет оснований для признания его недействительным в судебном порядке; по причине незаключенности договора последний не существует как порождающий юридический факт).

Указание антимонопольного органа и арбитражных судов на то, что до момента регистрации перехода права собственности обязательственные отношения не имеют какого-либо юридического значения для третьих лиц, в связи с чем предписание может быть выдано, не соответствует положениям действующего законодательства. Такая позиция, по нашему мнению, направлена на искусственное расширение полномочий антимонопольного органа в форме наделения его возможностью в административном порядке по любым основаниям (а не только при наличии существенности нарушений процедуры торгов) аннулировать заключенную сделку уже на стадии ее исполнения без обращения в суд с иском об ее оспаривании в порядке ст. 449 ГК РФ. Анализируемый подход, безусловно, снижает гарантии правовой защищенности сторон обязательства, нарушает установленный порядок оспаривания торгов и заключенной по их итогам сделки<sup>6</sup>.

Ссылка арбитражных судов на п. 2 ст. 551 ГК РФ, согласно которому исполнение договора продажи недвижимости его сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами, подтверждает правильность именно наших рассуждений.

По смыслу п. 2 ст. 551 ГК РФ правило, закрепленное в этой норме, означает, что по отношению ко всем третьим лицам отчуждатель недвижимой вещи до регистрации перехода права собственности остается ее собственником, тогда как приобретатель этой вещи, даже полностью уплативший покупную цену, не считается ее собственником. Вместе с тем заключенный и тем более частично исполненный (в части обязательства по оплате) договор об отчуждении вещи юридически связывает своих контрагентов, в частности, исключая возможность ее нового отчуждения другому лицу (под угрозой наступления последствий, предусмотренных ст. 398 ГК РФ и устанавливающих возможность истребования покупателем этой индивидуально-определенной вещи обязательственным иском). То есть, по сути, лишает остающегося формальным собственником отчуждателя правомочия распоряжения вещью по своему усмотрению. Единственным законным способом аннулирования третьим лицом, в том числе административным органом, действительных обязательственных отношений выступает обращение в суд с требованием о признании сделки недействительной.

<sup>6</sup> Указанный обобщающий вывод подтверждается сложившейся судебной практикой. См., например: определение Верховного Суда РФ от 22.02.2019 № 301-ЭС19-1017 ; постановления Арбитражного суда Московского округа от 22.06.2017 по делу № А40-185044/2015 ; от 25.11.2014 по делу № А40-22099/14 ; Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.10.2018 № 09АП-38617/2018 ; от 18.08.2014 № 09АП-29607/2014 ; 09АП-29674/2014 ; 09АП-29675/2014 ; Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.11.2018 по делу № А39-8781/2017.

К сожалению, имеется и обратная практика, которая поддерживает эту позицию. См., к примеру: постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2022 № 09АП-22256/2022 ; от 21.10.2022 № 09АП-61790/2022.

Приведем еще один важный довод, который является одним из основных в общей цепочке наших рассуждений и который также не был учтен в правоприменительных актах.

По смыслу ст. 449 ГК РФ оспоримой является сделка, заключенная по итогам проведения торгов при наличии каких-либо нарушений на стадии проведения торгов, вне зависимости от того, посягает ли такая сделка на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Данный вывод следует из правовой позиции, изложенной в определениях Верховного Суда РФ от 05.02.2019 № 18-КГ18-268, от 26.11.2019 № 59-КГ19-8. По смыслу ст. 166 ГК РФ оспоримая сделка действительна, пока недействительной ее не признает суд. Следовательно, еще и по указанной причине действующее законодательство не предоставляет возможности антимонопольному органу вне судебной процедуры по оспариванию сделки аннулировать ее эффект порождающего юридического факта.

В заключение предпринятого анализа отметим еще один момент, касающийся природы публичных торгов, который должен учитываться при их оспаривании.

При оспаривании публичных торгов (в исполнительном производстве или в деле о банкротстве) в порядке ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, а также при рассмотрении в порядке гл. 24 АПК РФ заявлений на решения и предписания антимонопольных органов необходимо дополнительно учитывать, что данные торги направлены прежде всего на реализацию и защиту частного интереса. В этой связи направленный на защиту публичного интереса антимонопольный контроль за такими торгами по общему правилу должен быть исключен, если не будет установлено, что они влияют на обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках (определения Верховного Суда РФ № 309-ЭС21-27706 от 26.04.2022, № 305-ЭС22-763 от 06.06.2022). Это правовое средство реализации принципа баланса интересов в спорах по публичным торгам также не было принято во внимание при разрешении анализируемого межотраслевого спора. Его использование, напротив, позволило бы правильно установить баланс частных и публичных интересов, сделать корректное суждение по существу казуса<sup>7</sup>.

## Выводы

1. Отправной точкой для формулирования правовой позиции по межотраслевому казусу должен выступать правовой принцип баланса интересов. При разрешении казуса его реализация достигается за счет учета трех базовых составляющих при принятии правоприменительного решения: характера и особенностей общественных отношений, являющихся предметом рассмотрения, целей правового регулирования этих отношений и используемых для этого предписаний позитивного права (правовых средств), а также установление фактических интересов участников казуса, в защиту которых они действуют.

2. Базовым правовым средством обеспечения баланса частных и публичных интересов при оспаривании (в широком смысле) публичных торгов (торги

<sup>7</sup> См., например: постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.01.2023 по делу № А40-275664/21.

в исполнительном производстве и торги в банкротстве направлены на реализацию и защиту прежде всего частного интереса) должно стать исключением по общему правилу антимонопольного контроля за данными торгами, если не будет установлено, что они влияют на обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках. Заинтересованные лица в такой ситуации не лишены возможности защитить свои права в порядке судебного оспаривания таких торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи.

3. Действия организатора торгов по продлению истекшего срока приема заявок в связи с обоснованным приостановлением торговой процедуры по общему правилу являются добросовестными и законными, ибо входят в полномочия организатора торгов, направлены на обеспечение равного доступа к участию в торгах, получение максимальной цены за объект торгов и соответствуют смыслу торгов.

4. Правоприменительная позиция о возможности выдачи антимонопольным органом предписания до момента регистрации права собственности покупателя на приобретенную на торгах недвижимость безотносительно даты заключения по итогам публичных торгов договора купли-продажи противоречит действующему законодательству. Она, по сути, допускает необоснованное расширение полномочий антимонопольного органа в форме наделения его возможностью в административном порядке по любым основаниям (а не только при наличии существенности нарушений процедуры торгов) аннулировать заключенную сделку уже на стадии ее исполнения без обращения в суд с иском об ее оспаривании в порядке ст. 449 ГК РФ.

5. При вынесении антимонопольным органом предписания безотносительно даты заключения по итогам публичных торгов договора купли-продажи правовым средством защиты покупателя и восстановления баланса интересов может служить оспаривание такого предписания в порядке гл. 24 АПК РФ или, при условии ненадлежащей оплаты покупной стоимости лицом, признанным на основании предписания антимонопольного органа победителем торгов, предъявление исковых требований к организатору торгов об обязании передать первому покупателю приобретенное имущество (ст. 398 ГК РФ) и зарегистрировать переход права собственности (ст. 551 ГК РФ). Фактическим основанием иска будет выступать заключенный по итогам торгов первый договор купли-продажи, который является оспоримой сделкой (в связи с нарушением в торговой процедуре) и, следовательно, действителен, пока недействительным его не признает суд.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Коршунов Н. М. Конвергенция частного и публичного права: проблемы теории и практики. М., 2015. — 240 с.
2. Коциоль Х. Гибкая система — золотая середина в законодательстве и доктрине // Вестник гражданского права. — 2016. — № 6. — С. 246—267.
3. Система права: история, современность, перспективы / под ред. Т. Н. Радько. — М., 2018. — 256 с.
4. Чельшев М. Ю. Система межотраслевых связей гражданского права: цивилистическое исследование : дис. ... д-ра юрид. наук. — Казань, 2008. — 501 с.