

# Глава 9. РЕАЛИЗАЦИЯ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА НА ТОРГАХ

## Статья 89. Реализация имущества должника на торгах Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции.

1. Реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее - организатор торгов).
2. Начальная цена имущества, выставляемого на торги, не может быть меньше стоимости, указанной в постановлении об оценке имущества.
3. Ценные бумаги, обращающиеся на организованных торгах, подлежат реализации на таких торгах. Ценные бумаги подлежат продаже на торгах брокером или управляющим (если ценные бумаги переданы ему в управление), являющимся участником соответствующих торгов.
4. Организованные торги, проводимые организаторами торговли, осуществляются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об организованных торгах, без применения положений статей 90 - 92 настоящего Федерального закона.

5. Ценные бумаги выставляются на организованных торгах по цене не ниже средневзвешенной цены этих ценных бумаг за последний час торгов предыдущего торгового дня.

6. Заявка на продажу ценных бумаг на организованных торгах может выставляться неоднократно в течение двух месяцев со дня получения постановления судебного пристава-исполнителя.

7. Если в двухмесячный срок со дня получения брокером или управляющим постановления судебного пристава-исполнителя ценные бумаги не были проданы на торгах, то судебный пристав-исполнитель предлагает взыскателю оставить ценные бумаги за собой по средневзвешенной цене этих ценных бумаг за последний час торгов последнего торгового дня, в который брокер или управляющий выставлял их на торги.

8. При передаче для реализации недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи прилагаются:

- 1) копия акта о наложении ареста на имущество должника;
- 2) правоустанавливающие документы и документы, характеризующие объект недвижимости;
- 3) копии документов, подтверждающих право на земельный участок, в случае продажи отдельно стоящего здания;
- 4) документы, подтверждающие внесение объекта недвижимого имущества в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или документы, подтверждающие отнесение недвижимого имущества к объекту культурного наследия, включенному в реестр, выявленному объекту культурного наследия, охранный обязательство на объект культурного наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или иной охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

9. При передаче для реализации объекта незавершенного строительства к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи, кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются:

- 1) копия решения об отводе земельного участка;
- 2) копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство.

10. При передаче для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества к постановлению судебного пристава-исполнителя и акту приема-передачи кроме документов, указанных в части 8 настоящей статьи, прилагаются:

- 1) копия договора аренды;
- 2) копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя.

11. Не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети "Интернет", ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

## Статья 90. Сроки и порядок проведения торгов

1. Торги должны быть проведены в двухмесячный срок со дня получения организатором торгов имущества для реализации.
2. Порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации.
3. Извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, и на официальном сайте Федеральной службы судебных приставов в сети "Интернет". Информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

## Комментарий к статьям 89, 90

1. Комментируемые ст. ст. 89 и 90 устанавливают правила продажи имущества должника на торгах.

Данные правила являются специальными по отношению к общим правилам реализации имущества должника, установленным ст. 87 настоящего Закона. Согласно п. 1 ст. 449.1 ГК под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные ст. 448 ГК об организации и порядке проведения торгов, применяются к публичным торгам, если иное не установлено данным Кодексом и процессуальным законодательством.

Соответственно, к реализации имущества должника на торгах применяется ряд общих правил о реализации имущества должника, установленных ст. 87 комментируемого Закона:

- о специализированной организации - продавце (ч. 1) (в торгах - это организатор торгов);
- о способах опубликования информации об имуществе, выставленном на продажу (ч. 1);
- о передаче имущества должника на реализацию (ч. ч. 6, 7).

Другие общие правила о реализации имущества должника, установленные ст. 87 настоящего Закона, к продаже имущества должника на торгах либо не применяются вообще в силу их противоречия существу торгов (правила, установленные ч. ч. 5, 10, 11), либо применяются постольку, поскольку иное не установлено положениями ГК о публичных торгах и гл. 9 комментируемого Закона. В соответствии с п. 4 ст. 447, п. 1 ст. 448 ГК торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом. Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

## Статья 91. Объявление торгов несостоявшимися

Организатор торгов объявляет торги несостоявшимися, если:

- 1) заявки на участие в торгах подали менее двух лиц;
- 2) на торги не явились участники торгов либо явился один участник торгов;
- 3) из явившихся участников торгов никто не сделал надбавки к начальной цене имущества;
- 4) лицо, выигравшее торги, в течение пяти дней со дня проведения торгов не оплатило стоимость имущества в полном объеме.

## Статья 92. Последствия объявления торгов несостоявшимися Перспективы и риски споров в суде общей юрисдикции

1. В случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.
2. Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 настоящего Федерального закона. Начальная цена имущества на вторичных торгах не снижается, если их проведение вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 настоящего Федерального закона.
3. В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 настоящего Федерального закона.
4. В случае объявления вторичных торгов по продаже дебиторской задолженности несостоявшимися судебный пристав-исполнитель предлагает взыскателю оставить имущественные права за собой по цене на двадцать пять процентов ниже их начальной цены на первичных торгах, засчитав эту сумму в счет погашения взыскания. За дебитором сохраняется обязанность по погашению дебиторской задолженности (кредитором по которой становится взыскатель) в прежнем объеме.

## Комментарий к статьям 91, 92

Далее дается единый комментарий к ст. ст. 91 и 92 настоящего Закона.

1. Объявление торгов несостоявшимися обусловлено обстоятельствами, при которых они не достигли своей цели, - продажи имущества должника по максимально высокой цене. В случаях, предусмотренных п. п. 1 - 3 ст. 91 комментируемого Закона, аукцион как поединок потенциальных покупателей не состоялся (торг не произошел).

Причинами этого могут быть различные обстоятельства: отсутствие спроса на выставленное на торги имущество, завышенная начальная продажная цена этого имущества и пр. Характер таких обстоятельств юридического значения для объявления торгов несостоявшимися не имеет.

В случае, предусмотренном п. 4 ст. 91 комментируемого Закона, денежные средства от продажи имущества должника на торгах как составной части процесса обращения взыскания на имущество должника в установленный срок не получены.

Причинами этого могут быть различные обстоятельства: утрата победителем торгов платежеспособности, утрата им интереса в купленном на торгах имуществе, его мнимое участие в торгах ("для вида", без намерения приобрести имущество - как правило, по сговору с должником или взыскателем, имеющими интерес в оставлении выставленного на торги имущества за собой) и пр. Характер таких обстоятельств юридического значения для объявления торгов несостоявшимися не имеет.

В силу п. 7 ст. 449.1 ГК в случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Несостоявшимися могут быть объявлены как первичные, так и вторичные торги (ст. 91, ч. 3 ст. 92 комментируемого Закона).

## Статья 93. Признание торгов недействительными

Торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации.

## Комментарий к статье 93

1. В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 449 ГК торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и двустороннюю реституцию.

Оговорка "могут быть признаны судом недействительными по иску" означает, что само по себе нарушение установленного законом порядка проведения торгов не влечет их недействительность. Торги недействительны лишь в силу признания их таковыми судом по требованию заинтересованного лица (оспоримая сделка) (п. п. 1, 2 ст. 166 ГК).

Срок исковой давности по требованию о признании торгов недействительными - один год со дня их проведения, таким днем считается день подписания протокола о результатах торгов (п. 6 ст. 448 ГК).

2. Под нарушением правил проведения торгов следует понимать нарушение организатором торгов, а в ряде случаев - судебным приставом-исполнителем правил об организации и проведении торгов, установленных ГК, Законом об исполнительном производстве либо другим федеральным законом.

Согласно п. 1 ст. 449 ГК торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи, а также правил, установленных законом.