

## АУКЦИОНЫ КАК ФОРМА ТОРГОВ: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ПРОВЕДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

ШАНЮКЕВИЧ И.В.<sup>1</sup>, ЧАШЕЙКО Т.Н.<sup>2</sup>, ЕМЕЛЬЯНОВА А.Г.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> к.э.н, доцент, доцент кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

<sup>2</sup> магистрант специальности 1-27 80 01 «Инженерный бизнес»

<sup>3</sup> студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»  
Белорусский национальный технический университет  
г. Минск, Республика Беларусь

*С момента возвращения и закрепления в системе экономических отношений института торгов, аукционы в Республике Беларусь получили широкое распространение. В данной статье рассматривается сущность аукциона как формы торгов, история его развития, существующая классификация, преимущества применения, а также проводится анализ самых крупных аукционов по количеству участников и выставленных объектов, организатором которых выступило коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости».*

Ключевые слова: аукцион, имущество, недвижимость, предмет торгов, отчуждение, продавец, организатор торгов, начальная цена, задаток, ставка, шаг аукциона, цена продажи.

## AUCTIONS AS A FORM OF TRADING: THEORY AND PRACTICE IN THE REPUBLIC OF BELARUS

SHANIUKEVICH I.V.<sup>1</sup>, CHASHEIKO T.N.<sup>2</sup>, EMELYANOVA A.G.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> PhD in Economics, associate professor of the Department «Economics, construction management and property management»

<sup>2</sup> master's degrees of specialty 1-27 80 01 «Engineering business»

<sup>3</sup> student of specialty 1-70 02 02 «Real Estate Appraisal and Management»  
Belarus National Technical University  
Minsk, Republic of Belarus

*Auctions in the Republic of Belarus have become widespread since the Institute of Auctions returned and became part of the system of economic relations. This article considers the essence of the auction as a form of bidding, the history of its development, the existing classification, the advantages of its application, and also analyzes the largest auctions by the number of participants and exhibited objects, organized by the municipal unitary enterprise «Minsk City Real Estate Center».*

Keywords: auction, property, real estate, object of sale, disposal, seller, auction organizer, initial price, down payment, bid, auction step, sale price.

## ВВЕДЕНИЕ

Развитый, цивилизованный и прозрачный механизм отчуждения имущества стимулирует развитие основных отраслей экономики любого региона, способствует притоку инвестиций, повышает уровень жизни населения, создает условия для развития нового бизнеса и предприятий, расширяет налогооблагаемую базу. Эффективное управление отчуждением имущества является одним из важнейших направлений деловой активности страны, так как негативные последствия процессов, протекающих при распределении имущества, могут существенно повлиять на развитие всей экономики в целом.

С момента возвращения и закрепления в системе экономических отношений института торгов, аукционы в Республике Беларусь получили широкое распространение, повторяя тем самым тенденции, существующие в большинстве экономически развитых стран мира. При этом количество сделок на аукционах в мире достигает от 30% до 80%. В Республике Беларусь посредством аукционных торгов проходит отчуждение значительной части государственного имущества и прав на него, при этом аукционы являются основным инструментом и механизмом, используемым для приватизации государственных предприятий.

Актуальность выбора данной темы обусловлена ростом количества сделок по купле-продаже имущества, в том числе с объектами недвижимости, тем самым повышая значение правильности и динамичности процедуры его отчуждения. Основной целью данной статьи является рассмотрение теории и практики проведения аукционных торгов как основного механизма при распределении прав на имущество в Республике Беларусь.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Аукцион (от латинского «*auctio*» – повышаю) представляет собой специально организованный процесс, при котором путем публичных торгов в заранее обусловленное время и в специально назначенном месте производится продажа предварительно осмотренного покупателем имущества либо право на него, в будущем переходящего в собственность (пользование) покупателя, предложившего наиболее высокую цену.

Институт аукционов имеет долгую историю и насчитывает более чем две с половиной тысячи лет. Первое письменное упоминание об аукционах датируется приблизительно 500 годом до н. э. и принадлежит Геродоту, который приводит пример продажи невест на торгах в Древнем Вавилоне [1].

Аукционная форма продажи имущества уже была широко распространена к моменту первых упоминаний в письменных источниках и активно применялась в отношении самых разнообразных объектов (товаров): рабов, земельных участков, объектов недвижимости, вина, продуктов сельскохозяйственного производства, прав на сбор налогов и т. д. Наиболее значительным и хорошо документированным периодом в истории античных аукционов является эпоха Древнего Рима [2].

Современный этап мировой истории аукционов целесообразно отсчитывать с 1961 г. от момента зарождения «теории аукционов», которое, в свою очередь, связано с именем Уильяма Викри (англ.: William Vickrey) и его знаменитой статьей [3], в которой автор вывел несколько аукционных равновесий и дал предварительный результат концепции эквивалентности доходов, которая остается центральным элементом современной теории аукционов. Значительная часть исследований ученого касалась различных типов аукционов и организации аукционных торгов таким образом, чтобы они приносили максимальную экономическую эффективность.

Идеи У. Викри не только заложили основы многочисленных исследований теории аукционов, но и послужили практической организации аукционов в таких сферах как продажа государственных облигаций и лицензий на использование радиочастот. В настоящее время модель аукциона, предложенная У. Викри, применяется в ходе торгов, проводимых на веб-сайте [eBay.com](http://eBay.com).

Вклад У. Викри был оценен Нобелевской премией по экономике 1996 г. с формулировкой «за фундаментальный вклад в экономическую теорию стимулов в условиях асимметричной информации» (англ.: *for fundamental contributions to the economic theory of incentives under asymmetric information*).

Теорию аукционов можно охарактеризовать как применение теории игр на практике. Начиная с Джона Нэша, который защитил докторскую диссертацию по теории игр в 1949 г. и был награжден Нобелевской премией по экономике, и до 2016 г., когда ее получили Оливер Харт и Бенгт Хольмстрем за работы, на которых строится современная теория контрактов, теория игр была одним из основных подходов в теоретической экономике. Теория аукционов – еще одно направление, которое применяет теорию игр на практике [4]. В 2020 г. за изучение теории аукционов удостоились такой же премии ученые Пол Милгром и Роберт Уилсон, заслуга которых была в

том, что они помогли изобрести новые форматы аукционов, получившие широкое распространение.

Начало современного этапа развития аукционов в Республике Беларусь соотносится с образованием страны как независимого государства. Закон Республики Беларусь «О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества» был принят 19 января 1993 г. [5], дал старт развитию аукционных торгов в стране, и с этого времени торги вернулись в систему рыночных отношений. Дальнейшее развитие институт аукционов получил с принятием Гражданского кодекса Республики Беларусь в 1999 году [6]. Окончательно закрепление аукционной формы при продаже имущества состоялось в 2009 году с вступлением в силу Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2009 № 232 «О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)» [7].

В настоящее время аукционная форма продажи широко применяется при отчуждении различных видов имущества и прав на него, при этом являясь одним из самых прогрессивных инструментом такого отчуждения. Посредством аукционов осуществляется реализация государственного и негосударственного имущества в процессе хозяйственной деятельности, продажа арестованного имущества в рамках исполнительного производства, реализация имущества в ходе процедуры банкротства, продажа обращенного в доход государства имущества в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней.

В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи или обладатель имущественного права, а также специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи или обладателем имущественного права и выступает от их имени или от своего имени.

При этом предметом торгов являются:

- капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, незавершенные законсервированные капитальные строения, иное недвижимое имущество (далее – недвижимое имущество);
- незавершенные незаконсервированные капитальные строения;
- доли в праве общей собственности на недвижимое имущество;
- воздушные, водные и космические суда;
- машины, оборудование, транспортные средства, иное движимое имущество, относящееся к основным средствам;
- земельные участки и право заключения договоров аренды земельных участков;
- право заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей (далее – право заключения договора аренды имущества);
- дебиторская задолженность [8].

Видовое разнообразие аукционов в Республике Беларусь также достаточно велико и соответствует мировым тенденциям развития этого сегмента, выделим основные из них:

*1) по времени проведения аукционы делятся на:*

- регулярные аукционы (проводятся уполномоченными организаторами торгов с установленной периодичностью);
- нерегулярные аукционы (проводятся в случае необходимости отчуждения имущества).

*2) по характеру инициативы выделяют:*

- добровольные (проводятся по инициативе продавца или собственника имущества с целью наиболее выгодной его реализации);
- принудительные (аукционы по реализации конфискованного по тем или иным правовым основаниям имущества) – такие аукционы проводятся судебными органами и органами власти с целью взыскания долгов с неплательщиков, а также различными государственными и частными организациями для реализации конфискованного груза, заложенного и не выкупленного в срок имущества, невостребованных и неоплаченных товаров и т. д.

*3) по составу участников аукционы подразделяются на:*

– открытые (могут принимать участие все желающие, внесшие задаток для участия в аукционе и предоставившие организатору торгов документы, определенные в извещении о проведении торгов);

– закрытые (участвуют только лица, специально приглашенные организатором аукциона).

В теории аукционов принято выделять всего 4 основных типа аукционов по методологии их проведения, которые также называются стандартными:

– *открытый аукцион на повышение цены* (англ. *open ascending-bid auction*), также именуемый английским аукционом – аукцион, основывающийся на установлении минимальной цены в качестве отправной, базисной для дальнейших торгов, в процессе которых запрашиваемая цена пошагово увеличивается и ставки известны всем участникам;

– *открытый аукцион на понижение цены* (англ. *open descending-bid auction*), известный как голландский аукцион – аукцион, в ходе которого вначале объявляется самая высокая цена на продаваемый товар, а затем ставки снижаются до той, на которую согласится первый покупатель, которому и продается имущество;

– *закрытый аукцион первой цены* (англ. *first-price sealed-bid auction*) – начальная цена не объявляется публично, а всем участникам аукциона она раздается в конвертах, после чего начинаются торги, где победителем становится покупатель, предложивший самую высокую цену;

– *закрытый аукцион второй цены или аукцион Викри* (англ. *second-price sealed-bid auction*) – это алгоритм проведения однораундного закрытого аукциона (участники которого не знают ставок друг друга), при котором право на покупку получает участник, предложивший максимальную ставку, но покупка осуществляется по второй максимальной ставке [9].

Самым распространённым типом аукционов в Беларуси является открытый аукцион на повышение начальной цены (английский аукцион). По указанной методологии чаще всего происходит отчуждение объектов недвижимости и прав на него, продажа оборудования и транспорта. Открытый аукцион на понижение цены и закрытый аукцион первой цены используются значительно реже, но хорошо себя зарекомендовали при продаже специфических товаров (например – предметы антиквариата, арт-объекты). Закрытый аукцион второй цены в Республике Беларусь пока не представлен в полной мере, однако основные его идеи с ноября 2020 г. используются для внедрения в методику проведения торгов в электронной форме.

Несмотря на существование нескольких типов аукционов, все они характеризуются необходимостью соблюдения требований к определению продаваемого имущества в качестве предмета торгов и четкого соблюдения процедуры проведения аукциона, что позволяют процесс организации и проведения аукционов рассматривать в единстве трех последовательных этапов:

– первый этап состоит из формирования предмета аукциона, установления начальной цены, а также определения правил проведения аукциона и продолжается до момента публикации извещения о проведении аукциона;

– второй этап начинается от момента публикации извещения о проведении аукциона и продолжается до момента фиксации его результатов в форме протокола о результатах аукциона и состоит из формирования состава участников аукциона и непосредственной процедуры аукциона;

– третий этап проведения аукционов продолжается до момента регистрации права собственности и предполагает осуществление расчетов с победителем аукциона [10].

Как показывает практика, самостоятельная реализация имущества собственником по причине недостаточного опыта, а в некоторых случаях просто незнания соответствующего законодательства, влечет за собой целый ряд негативных последствий. В свою очередь привлечение специализированной организации дает возможность заключить быструю сделку, когда все происходит открыто и предельно понятно. При этом на практике организатор торгов решает две естественные и взаимосвязанные задачи: максимизировать цену продажи и воспрепятствовать сговору участников.

В результате слаженной и грамотно организованной работе организатора торгов продавец имущества получает ряд преимуществ при осуществлении сделок купли-продажи имущества:

- утвержденную продавцом имущества либо оценочной организацией начальную цену объекта, с которой начинаются торги;
- юридическую проверку участников аукциона (проверка открытых судебных производств, наличие налоговой задолженности и записей в едином реестре сведений о банкротстве);
- окончательную дату приема заявлений на участие в торгах;
- возможность продажи предмета аукциона единственному зарегистрированному участнику торгов по начальной цене, увеличенной на пять процентов;
- штрафные санкции для победителя аукциона в случае его отказа от подписания итогового протокола либо договора купли-продажи;
- задаток как способ обеспечения обязательств покупателя.

Для покупателя имущества также существует ряд преимуществ при использовании механизма покупки через аукцион: короткие сроки проведения процедур; прозрачность и открытость процесса торгов; честная конкуренция, исключая неценовые методы ведения борьбы; равные права всех участников; доступность для представителей среднего и малого бизнеса.

В Беларуси основными специализированными организациями, занимающимися проведением аукционов выступают такие предприятия как:

- ЗАО «Центр промышленной оценки»;
- РУП «Институт недвижимости и оценки»;
- Государственное предприятие «Минский областной центр инвестиций и приватизации»;
- Коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости» (ГП «МГЦН»).

Важно отметить, что несмотря на часто перекликающиеся виды проводимых аукционов, у каждого организатора торгов есть своё основное направления деятельности. Так, ЗАО «Центр промышленной оценки» и РУП «Институт недвижимости и оценки» занимаются проведением торгов по продаже имущества хозяйственных обществ с долей государства, ГП «Минский областной центр инвестиций и приватизации» специализируется на продаже земельных участках в Минском районе, ГП «МГЦН» проводит аукционы по продаже земельных участков и недвижимого имущества (прав на него), находящегося в собственности г. Минска.

Далее проанализируем аукционы, организатором которых выступало ГП «МГЦН». Рассмотрим самые крупные из них по количеству участников и выставленных объектов: аукционы по продаже права заключения договоров аренды нежилых помещений и аукционы по продаже жилых помещений – квартир.

Так, в период с января по ноябрь 2020 г. государственным предприятием «МГЦН» проведен 31 аукцион по продаже права заключения договоров аренды помещений, суммарно выставлено 1439 объектов, из них реализовано 399 объектов. При этом средняя результативность такого вида аукционов составила более 36%, что незначительно превысило показатели 2019 г. – 33,98 % (под результативностью аукциона понимается соотношение выставленных на торги объектов к фактически реализованным).

Характерно, что с ростом количества выставляемых на аукцион объектов результативность торгов сохраняется на прежнем уровне. Однако, учитывая качественный и количественный состав сдаваемого в аренду недвижимого имущества, не ожидается существенного роста как количества выставляемых объектов, так и повышения результативности самих аукционов.

Необходимо отметить, что период с апрель по июль 2020 г. охарактеризовался минимальным количеством реализованных объектов и, соответственно, «антирекордной» ценой продажи выставленных объектов. В первую очередь это связано со сложной эпидемиологической обстановкой в стране. Этот факт отсрочил большинство сделок по аренде объектов общественного питания, торговли и оказания услуг населению.

Также государственным предприятием «МГЦН» проводятся аукционы по продаже квартир. Продавцами жилых помещений в таких аукционах выступают открытые акционерные общества (ОАО «МАПИД» и ОАО «МДК») и государственные предприятия г. Минска (УП «ЖРЭО Советского района г. Минска, УП «ЖРЭО Октябрьского района г. Минска и другие).

За период с января по ноябрь 2020 г. по поручению указанных организаций было проведено 12 аукционов. Несмотря на эпидемиологическую обстановку, аукционы по продаже квартир стали самыми массовыми за рассматриваемый период по числу участников: всего на них было зарегистрировано 175 участников. Из 101 выставленной квартиры продано на аукционе 86, при этом проведенные аукционы отметились достаточно высоким процентом реализации – 86%. На результативность данного вида аукционов традиционно влияют такие факторы как начальная цена жилых помещений, колебания валютных курсов и доступность кредитных ресурсов для физических лиц.

## ВЫВОДЫ

Таким образом, аукцион является наиболее публичным способом продажи, при котором продавец продает товар или право на него покупателю, предложившему наивысшую цену. Во время проведения открытых, конкурентных торгов несколько потенциальных покупателей состязаются за право приобрести желаемый объект. Победителем становится тот, кто назовет самую большую сумму. Причем зачастую окончательная цена, достигнутая в ходе торгов, оказывается выше рыночной. Использование этого инструмента дает возможность заключить быструю сделку, при этом все происходит открыто и предельно понятно.

Наличие у предприятий и организаций неиспользуемого имущества, которое чаще всего и является предметом торгов, не приносит дохода, однако требует определенных расходов на поддержание этих объектов в надлежащем состоянии, уплаты налогов и других обязательных платежей, отчислений амортизации. Кроме того, неиспользуемые объекты недвижимого имущества постепенно разрушаются, что значительно снижает их стоимость и сводит перспективу дальнейшей реализации к минимуму.

Аукционы по продаже имущества и прав на него в Республике Беларусь стали новой и прогрессивной формой купли-продажи имущества. Как показывает практика, использование механизма аукционов увеличивает интерес потенциальных покупателей к продаваемому имуществу.

Назначенная же дата торгов стимулирует потенциальных покупателей к более быстрому решению вопроса о покупке имущества даже при неблагоприятном состоянии рынка недвижимости и освобождает собственника имущества от процесса длительных переговоров по условиям и цене продажи объекта, которые зачастую могут иметь длительный характер с неопределенным результатом.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Калинина, Н. Копье, свеча, молоток. Европейские аукционы / Н. Калинина // Исторический журнал. – 2013. – № 11. – С. 77 – 85.
2. Покровский, И.А. История римского права / И.А. Покровский // [Электронный ресурс]. – 1999. – Режим доступа: <http://ancientrome.ru/publik/article.htm?a=1524230000>. – Дата доступа: 19.11.2020.
3. Vickrey, W. Counterspeculation, Auctions, and Competitive Sealed Tenders / W. Vickrey // [Electronic resource]. – Journal of Finance. – 1961. – Vol. 16, № 1. – P. 8 – 37. Mode of access: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1540-6261.1961.tb02789.x>. – Date of access: 14.10.2020.
4. Новая газета [Электронный ресурс]. – 2020. – Режим доступа: <https://novayagazeta.ru/articles/2020/10/13/87491-prodano>. – Дата доступа: 16.11.2020.
5. О приватизации государственного имущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в открытые акционерные общества : Закон Республики Беларусь, 19 янв. 1993 г., №2103-ХП // КонсультантПлюс: Беларусь. / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2020.
6. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь, 07 дек. 1998 г., № 218-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2020. Дата доступа: 15.11.2020.

7. О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов) : Указ Президента Респ. Беларусь, 05 мая 2009 г., № 232 // КонсультантПлюс: Беларусь. / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Мн., 2020. Дата доступа: 10.11.2020.

8. Электронная торговая площадка «МИНСК-НЕДВИЖИМОСТЬ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minskestate.by>. – Дата доступа: 23.10.2020.

9. Беляева О.А. Торги: теоретические основы и проблемы правового регулирования: автореферат диссертации. д-ра юрид. наук: 12.00.03 / О.А. Беляева; Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М., 2012. – 54 с.

10. Измалков С.Б. Теория экономических механизмов (Нобелевская премия по экономике 2007 г.) / С.Б. Измалков, К.И. Сонин, М.М. Юдкевич. – «Вопросы экономики». – М., – 2008. – № 1. – С. 4 – 26.

## REFERENCES

1. Kalinina, N. Spear, candle, hammer. European auctions / N. Kalinina // Historical Journal. – 2013. – № 11. – P. 77 – 85.

2. Pokrovskiy, I.A. History of Roman law (in Russian) / I.A. Pokrovskiy // [Electronic resource]. – 1999. Mode of access: <http://ancientrome.ru/publik/article.htm?a=1524230000>. – Date of access: 19.11.2020.

3. Vickrey, W. Counterspeculation, Auctions, and Competitive Sealed Tenders / W. Vickrey // [Electronic resource]. – Journal of Finance. – 1961. – Vol. 16, № 1. – P. 8 – 37. Mode of access: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1540-6261.1961.tb02789.x>. – Date of access: 14.10.2020.

4. New newspaper [Electronic resource]. – 2020. – Mode of access: <https://novayagazeta.ru/articles/2020/10/13/87491-prodano>. – Date of access: 16.11.2020.

5. On Privatisation of State Property and Transformation of State Unitary Enterprises into Open Joint-Stock Companies [Electronic resource]: Law of the Republic of Belarus, 19 Jan 1993, No. 2103-XII // Consultant Plus: Belarus. // YurSpektr LLC, National Legal Information Centre. Resp. Belarus. – Ministry of Foreign Affairs, 2020.

6. The Civil Code of the Republic of Belarus [Electronic resource]: Law of the Republic of Belarus, 7 Dec. 1998, No. 218-3 // Consultant Plus: Belarus. / LLC "YurSpektr", National Centre of Legal Information. Republic of Belarus. - Manuscript No., 2020. – Date of access: 15.11.2020.

7. On Some Issues of Holding Auctions (Tenders) [Electronic resource]: Decree of the President of the Republic of Belarus, 5 May 2009, No. 232 // ConsultantPlus: Belarus. // «YurSpektr» LLC, National Legal Information Centre. Resp. Belarus. – Moscow, 2020. – Date of access: 10.11.2020.

8. Electronic trading platform «MINSK-MALL PROPERTY» [Electronic resource]. – Mode of access: <http://www.minskestate.by>. – Date of access: 23.10.2020.

9. Belyaeva O.A. Trading: theoretical foundations and problems of legal regulation: abstract of dissertation. Dr. Law: 12.00.03 / O.A. Belyaeva; In-t law and comparative law under the Government of the Russian Federation. – М., 2012. – 54 P.

10. Izmailkov S.B. Theory of economic mechanisms (the Nobel Prize in economics) / S.B. Izmailkov, K.I. Sonin, M.M. Yudkevich. – «Economic questions». – М., – 2008. – № 1. – P. 4 – 26.