

Summary

Karpov R. V. Mortgages: features of use. — Article.

The article discusses how to use a mortgage to refinance the mortgage lenders. An assessment of ways to refinance is given and the main features of each are identified with a civil viewpoint.

Keywords: mortgage, refinance, endorsement, pledge, mortgage-backed securities, repurchase agreements.

УДК 347.451.048

Є. С. Сєвєрова

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМИ ПРИЛЮДНИХ ТОРГІВ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Визнання угод недійсними є однією з розповсюджених категорій спорів, які виникають у практиці, не останнє місце серед яких займають спори щодо визнання недійсними прилюдних торгів.

Новий Цивільний кодекс України дещо змінив підходи та оцінювальні категорії, в ньому з'явилися нові формулювання, однак чіткої відповіді з приводу підстав та можливості визнання недійсними прилюдних торгів він не містить.

Відсутність спеціальних норм, присвячених цьому питанню, призводить до різного тлумачення одних і тих самих положень законодавства та не сприяє його однаковому застосуванню. Протягом останніх років позиція Верховного Суду України щодо можливості визнання торгів недійсними змінювалася кілька разів, та до теперішнього часу практику розгляду такої категорії спорів не можна вважати усталеною, залишається це питання і поза увагою законодавців.

Розповсюдженість категорії спорів про визнання недійсними прилюдних торгів зумовлена порушеннями при здійсненні заходів з виконання рішення суду, звернення стягнення на майно в порядку забезпечення виконання зобов'язань і тому визначення правильного способу захисту прав має практичне значення, не менш актуальним є і питання з'ясування правової природи зазначеного інституту.

Порядок реалізації арештованого майна передбачено Законом України «Про виконавче провадження» [1], Інструкцією про проведення виконавчих дій, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 21 квітня 2005 р. [2]; Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 27 жовтня 1999 р. № 68/5 (далі — Положення про проведення торгів) [3].

Певні положення про порядок та процедуру проведення прилюдних торгів майна, яке є предметом іпотеки, визначаються ст. ст. 41, 43–45 Закону України «Про іпотеку» [4]. Порядок проведення розрахунків за майно, придбане на прилюдних торгах, оформлення результатів прилюдних торгів та розподіл

коштів від реалізації предмета іпотеки, а також порядок оскарження результатів прилюдних торгів передбачені ст. ст. 46–48 цього ж Закону.

За змістом зазначених законодавчих актів прилюдні торги є продажем майна, за яким його власником стає покупець, який під час торгів запропонував за нього найвищу ціну. При цьому реалізація арештованого майна, за винятком майна, вилученого за законом з обігу, здійснюється спеціалізованими організаціями, які залучаються на тендерній (конкурсній) основі, на підставі договорів між Державною виконавчою службою та спеціалізованими організаціями. Такий спосіб реалізації майна є примусовим, оскільки здійснюється без волевиявлення власника майна.

Характерними ознаками договору купівлі-продажу майна є передача майна у власність покупцеві із сплатою певної грошової суми. При продажу майна з публічних торгів також відбувається передача майна у власність особи, яка на засадах змагальності запропонує найвищу ціну. При цьому та обставина, що передача майна відбувається примусово, не дає підстав для зміни статусу такої угоди на іншу, а тому продаж майна з прилюдних торгів є одним з різновидів договору купівлі-продажу майна.

У свою чергу, така ознака, як продаж майна на засадах конкурентності, дає підстави вважати продаж з публічних торгів одним із різновидів аукціонних продажів проте у примусовому порядку [5, 8].

Слід зазначити, що у римському цивільному праві існував правочин *addictio in diem*, особливості якого пояснюються історією римського аукціону. Як зазначав Т. Момзен, до аукціонного продажу звертався той, хто бажав легко і швидко позбутися речей, йому не потрібних чи надлишкових; до аукціону звертався і той, хто при раптовій нагальній потребі у грошах бажав у короткий термін їх здобути. З того часу, коли організація і здійснення аукціонів перейшли в руки банкірів, які поряд з іншими фінансовими операціями займалися здійсненням аукціонного продажу для своїх клієнтів, аукціон і пов'язані з ним операції слугували в Римі тим, чим у наш час слугує інститут торгових маклерів та угода торгової комісії [6, 7].

На підтвердження можливості розглядати публічні торги як різновид договору купівлі-продажу вказує ч. 4 ст. 656 ЦК України, відповідно до якої до договору купівлі-продажу на біржах, аукціонах (публічних торгах), договору купівлі-продажу валютних цінностей і цінних паперів застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не встановлено законом про ці види договорів купівлі-продажу або не впливає з їхньої суті.

Втім зазначені положення іноді залишаються поза увагою в правозастосовній діяльності, що призводить до штучного звуження способів захисту прав.

Оскільки випадки порушення процедури та порядку торгів, на жаль, є непоодинокими, то особи, які вважають свої права та інтереси порушеними, вимушені шукати можливі способи захисту власних прав.

Узагальнюючи практику вирішення спорів з визнання торгів недійсними, можна визначити кілька проблем, які, наш погляд, не знаходять остаточного вирішення.

Так, майже незмінною протягом останніх років можна вважати практику судів, рішеннями яких відмовлялося у задоволенні вимог про визнання торгів недійсними через те, що такі вимоги не відповідають передбаченим законом способам захисту прав.

В якості прикладів можна навести численні рішення Верховного Суду України, доводи яких зводяться до того, що в діючому цивільно-процесуальному законодавстві, Законі України «Про виконавче провадження» відсутні норми, які б давали право боржникам звертатися із позовом про визнання торгів недійсними, равно як і відсутні визначення умов визнання їх такими, а містяться лише норми про визнання публічних торгів такими, що не відбулися [7].

Другим аргументом на підтвердження неможливості визнання торгів недійсними є посилання на ч. 2 ст. 388 ЦК України, яка гарантує особам, які придбали майно в порядку, встановленому для виконання судових рішень, захист їх прав від можливої віндикації, і боржники не є стороною в таких правовідносинах.

Аналогічною є норма ст. 145 ЦК України 1963 р., яка передбачала, що якщо майно за плату придбано у особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не повинен був знати (добросовісний набувач), то власник вправі витребувати це майно від набувача лише у разі, коли майно загублено власником або особою, якій майно було передано власником у володіння, або викрадено у того чи іншого, або вибуло з їх володіння всупереч їх волі. Витребування майна з цих підстав не допускалося, якщо майно було продане в порядку, встановленому для виконання судових рішень.

Однак погодитися в повній мірі з такою позицією, на наш погляд, неможливо.

Дійсно, Законом України «Про виконавче провадження» передбачено право боржника та стягувача на оскарження дій (бездіяльності) державного виконавця по питанням виконавчого провадження. Крім того, у відповідності до розділу УП ЦПК України боржники мають право звернутися зі скаргою до суду, якщо вважають, що рішенням, дією чи бездіяльністю державного виконавця або іншої посадової особи державної виконавчої служби, під час виконання судового рішення, порушені його права чи свободи.

В той же час, якщо передбачені законом вище перелічені заходи є можливими для стягувача чи боржника, однак унеможливлені для захисту прав інших осіб — не учасників виконавчого провадження, права та інтереси яких є порушеними внаслідок проведення публічних торгів. Наприклад, у разі реалізації майна, яке належить іншій особі — співвласнику, який є таким в силу закону, проте своєчасно не оформив своїх прав і довір ці обставини в суді.

Крім того, можливість звернення зі скаргою під час виконавчого провадження є дійовим заходом відновлення прав боржника, але у разі якщо орган, який виконує рішення, суворо дотримується обов'язку про повідомлення останнього про виконавчі дії.

Проте практика свідчить про те, що випадки реалізації майна без відома боржника є непоодинокими, і тоді скарги на дії виконавця фактично по закінченні виконавчого провадження не будуть адекватним способом захисту прав.

Відсутність в Законі України «Про виконавче провадження» норм, які б передбачали підстави визнання торгів не дійсними, не дають підстав для обмеження права заінтересованої особи обрати такий спосіб захисту прав, який передбачений цивільним законодавством, тим більш, що ст. 16 ЦК України визнання правочину недійсним визнається загальновідомим способом захисту прав без обмежень стосовно виду угоди.

Відтак довід про відсутність правових підстав для визнання продажу майна з публічних торгів недійсним навряд чи є переконливим, а посилання на наявність лише норм про визнання торгів такими, що не відбулися, не спростовує викладеного, тим більш, що за змістом визнання торгів такими, що не відбулися, означає відсутність умов для їх проведення, однак не охоплює випадку наявності таких вад в процедурі та процесі їх проведення, з якими пов'язується оспорюваність правочину.

Норма ч. 2 ст. 388 ЦК України, ст. 145 ЦК України 1963 р. про неможливість витребування майна, проданого в порядку, встановленому для виконання судових рішень, у добросовісного набувача, регулює відносини, що виникають у разі пред'явлення віндикаційного позову.

Витребування майна та реституція як способи захисту прав є різними і одночасно застосовуватися не можуть, а відтак вимоги про визнання правочину недійсним та реституція як їх наслідок не виключають можливості повернення майна власнику, оскільки таких обмежень не передбачено.

Підтвердженням викладеного є п. 10 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику цивільних справ про визнання правочинів недійсними» за яким реституція як спосіб захисту цивільного права застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору і не може застосовуватися як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі [8].

Крім того, публічні торги можуть відбутися у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки на підставі виконавчого напису нотаріуса, тобто не в порядку виконання рішення суду.

У разі виявлення порушень законодавства під час проведення торгів на виконання виконавчого напису, навряд чи можна скористатися ст. 388 ЦК України, оскільки її норми розраховані на випадок продажу у порядку, встановленому для виконання судових рішень.

Таким чином, незалежно від правових підстав проведення публічних торгів їх зміст як угоди залишається незмінним, що свідчить про нелогічність висновку про унеможливлення визнання їх недійсними через відсутність правових норм про це, а також перешкод, передбачених ст. 388 ЦК України, оскільки допускає різні праві підходи до одного й того ж правового явища.

Крім того, теза про неможливість витребування майна сприятиме зловживанням при здійсненні дій з реалізації майна, оскільки з часу укладення договору і набуття покупцем статусу власника майна відновлення прав інших осіб буде унеможливлене.

З огляду на викладене, доводи про неможливість витребування майна в повній мірі не є беззаперечними.

Іншою проблемою, яка виникає при вирішенні справ з приводу визнання торгів недійсними, є відсутність єдиного погляду на природу акту, який посвідчує укладання угоди, а відтак на відповідь потребує питання про те, який саме документ має бути визнано недійсним.

Специфіка набуття права власності в результаті придбання майна з прилюдних торгів полягає в тому, що як такий договір купівлі-продажу не посвідчується, а під час проведення торгів складається кілька документів. Так, відповідно до ст.62-2 Закону України «Про виконавче провадження» після повного розрахунку покупця за придбану нерухомість на підставі протоколу про реалізацію предмета іпотеки та документів, що підтверджують розрахунок за придбану нерухомість, державний виконавець складає акт про реалізацію предмета іпотеки. На підставі копії цього акта нотаріус видає покупцеві свідоцтво про придбання нерухомого майна.

Матеріали судової практики свідчать про те, що суди у деяких випадках за наслідками визнання торгів недійсними скасовують результати торгів, а у задоволенні вимог про визнання протоколу проведення торгів та акта недійсними відмовляють, виходячи з того, що такі документи не є актами нормативного характеру і не породжують прав та обов'язків для сторін, і лише фіксують факт проведення торгів [9].

На думку інших, саме протокол є тим документом, який оформлює результат прилюдних торгів, в якому зазначено сторони договору — організатора торгів як продавця та переможця торгів як покупця, а також його істотні умови — предмет договору та ціна, за яку він купується, тому саме він має визнаватися недійсним [10, 8].

Слід зазначити, що за змістом протокол відрізняється від акта тим, що порівняно із останнім містить дані про номер лота; його назву; стартову та продажну ціну майна; суму сплаченого гарантійного внеску; розмір винагороди спеціалізованої організації, яку покупець повинен додатково сплатити, та реквізити рахунку спеціалізованої організації для її сплати; пропозиції покупців; відомості про покупця, який запропонував у ході торгів найвищу ціну (переможець торгів). Тобто поряд із відомостями, які є суттєвими умовами договору, містить і такі, які до умов договору не відносяться.

Акт про торги містить саме ті відомості, які необхідні для з'ясування того, на яких умовах укладений договір, проте лише фіксує факт проведення торгів.

Свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів, яке видається нотаріусом, за своїм змістом не є правочином, оскільки лише посвідчує право на майно.

Таким чином, з огляду на зазначені обставини, найбільш ознакам договору відповідає саме протокол, як такий, що свідчить про згоду покупця на певних умовах придбати майно у власність. В той же час, внесення плати за придбане майно не збігається у часі із підписанням протоколу, та у разі невнесення суми покупки протягом встановленого часу, переможцем може бути визнано іншу особу (ст. 46 Закону України «Про іпотеку»).

Відтак виникає питання з приводу того, чи можна вважати договір укладеним до здійснення його оплати, в той час як неукладений договір не можна визнавати недійсним, що в кінцевому підсумку не дає можливості вважати тезу про протокол як документ, що засвідчує факт укладення угоди, беззаперечною.

Уявляється, що питання про це потребує врегулювання на законодавчому рівні, а до цього часу визнання торгів недійсними без зазначення визнання такими протоколу чи акту не буде суперечити способам захисту прав, тим більш, що у ст. 16 ЦК України немає їх вичерпного переліку.

Підбиваючи підсумки викладеному, можна дійти висновку про те, що правова природа продажу майна з публічних торгів дає підстави для визнання торгів недійсними за правилами визнання недійсними угод, зокрема на підставі ст. 48 ЦК України 1963 р., ст. ст. 203, 215 ЦК України як угоди, що не відповідає вимогам закону у разі невиконання вимог щодо процедури, порядку проведення торгів, передбачених відповідними нормами законодавства, і відсутність спеціальної норми про це у діючому законодавстві не є перешкодою для цього.

Література

1. Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 24. — Ст. 207.
2. Офіційний вісник України. — 1999. — № 51.
3. Офіційний вісник України. — 1999. — № 44.
4. Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
5. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт [та ін.]. — К. : Юрінком Інтер, 2002. — 640 с.
6. Мітюков Л. К. «In diem addiktio», як приватний випадок продажу з публічного торгу. — К., 1904.
7. Рішення Верховного Суду України від 27.05.2009 по справі 6-23315св08 // Нормативні акти України. Інформаційно-пошукова система. — К. : Інформтехнологія, 2010 ; Ухвала Верховного Суду України від 22.07.2009 по справі № 6-23388св07 // Нормативні акти України. Інформаційно-пошукова система. — К. : Інформтехнологія, 2010.
8. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними : постановою Пленуму Верховного Суду України від 6 листоп. 2009 р. № 9 // Вісник Верховного Суду України. — 2009. — № 12.
9. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 06.08.2008 по справі №18/181 // Нормативні акти України. Інформаційно-пошукова система. — К. : Інформтехнологія, 2010 ; Ухвала Вищого адміністративного суду України від 01.12.2009 по справі № К-10352/08 // Нормативні акти України. Інформаційно-пошукова система. — К. : Інформтехнологія, 2010.
10. Романюк Я. М. Коментар постанови Пленуму Верховного Суду України від 6 листопада 2009 року № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» / Я. М. Романюк. — К. : Істина, 2011. — 96 с.

Анотація

Сеєрова Є. С. Проблемні питання визнання недійсними прилюдних торгів у судовому порядку. — Стаття.

Стаття присвячена дослідженню правової природи договору купівлі-продажу нерухомого майна, який укладається внаслідок реалізації майна з прилюдних торгів, та визначенню кола проблемних питань, що виникають у процесі розгляду спорів щодо недійсності публічних торгів, запропоновані шляхи їх врегулювання. Обґрунтовано доводи про віднесення публічних торгів до різновидів договору купівлі-продажу та можливість визнання їх недійсними за правилами визнання недійсними угод, передбачених цивільним законодавством.

Ключові слова: договір купівлі-продажу, публічні торги, примусовий продаж майна, стягувач, боржник, добросовісний набувач, виндикаційний позов, реституція.

Аннотация

Северова Е. С. Проблемные вопросы признания недействительными публичных торгов в судебном порядке. — Статья.

Статья посвящена исследованию правовой природы договора купли-продажи недвижимого имущества, который заключается вследствие реализации имущества с публичных торгов, и определению круга проблемных вопросов, возникающих в процессе рассмотрения споров по поводу признания торгов недействительными, предложены пути их урегулирования. Обоснованы доводы о необходимости отнесения публичных торгов к разновидностям договора купли-продажи, и возможность признания их недействительными по правилам признания недействительными сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Ключевые слова: договор купли-продажи, публичные торги, принудительная продажа имущества, взыскатель, должник, добросовестный приобретатель, виндикационный иск, реституция.

Summary

Severova E. S. Disputable Issues of Invalidation of Public Sale in Court. — Article.

The article is dedicated to examination of legal nature of the immovable property purchase contract, that is concluded as a result of realization the property at public auction as well as to determining the range of problem issues that arise in disputes concerning the public auction invalidity. The ways of solving these problems are provided. Arguments on referring the public auction contracts to purchase contracts are grounded as well as the possibility for their invalidation under civil law rules provided for contracts invalidation.

Keywords: purchase contract, public auction, forced sale of property, plaintiff, debtor, bona fide purchaser, vindication claim, restitution.