

**ДО ПИТАННЯ ПРО ВИЗНАННЯ ПРИЛЮДНИХ
ТОРГІВ З РЕАЛІЗАЦІЇ АРЕШТОВАНОГО
НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕДІЙСНИМИ**

Актуальним питанням сьогодні є практика оскарження результатів прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, що здійснюються в рамках виконавчого провадження. Довгий час цю проблему зумовлювало неоднакове застосування судами одних і тих самих норм, що регулюють дані правовідносини, а саме: ст.ст. 16, 203, 215 ЦК України [1], Закону України «Про виконавче провадження» за № 606-XIV від 21 квітня 1999 року (далі Закон № 606-XIV від 21 квітня 1999 року) [2] та Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації нерухомого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 27 жовтня 1999 року № 68/5 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 2 листопада 1999 року за № 745/4038 (далі — Тимчасове положення) [3]. Розглядаючи справи про визнання прилюдних торгів недійсними, суди перших та апеляційних інстанцій, у тому числі і касаційної інстанції, виходили з того, що сторони не мають права звертатись із таким позовом, оскільки чинне законодавство, зокрема положення ЦПК України [4] та Закону № 606-XIV від 21 квітня 1999 року, не містить правових норм, які б давали боржникам право звертатися з позовом про визнання публічних торгів недійсними, а містить лише норми щодо визнання публічних торгів такими, що не відбулися. Проте в 2012 році в даному спірному питанні було поставлено остаточну крапку.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 23 травня 2012 року було задоволено позов про визнання прилюдних торгів недійсними, з підстав того, що прилюдні торги проведені з порушенням Закону № 606-XIV від 21 квітня 1999 року та пп. 3.11, 4.12 Тимчасового положення.

При цьому ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 червня 2012 року визнано недійсними прилюдні торги з продажу нерухомо-

го майна з підстав порушення в момент вчинення правочину з реалізації майна вимог, встановлених ст.ст. 1–3, 5–6, ст. 203 ЦК України [1, ст.ст. 1–3, 5–6, ст. 203].

Неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права і, як наслідок, ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, стало підставою для перегляду даних рішень Верховним судом України в порядку ст. 355 ЦПК України [4, ст. 355].

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей, Верховний Суд України у своїй постанові від 24 жовтня 2012 року [5] виходив з аналізу правової природи процедури реалізації майна на прилюдних торгах, яка полягає в продажу майна, тобто в забезпеченні переходу права власності на майно боржника, на яке звернено стягнення, до покупця — учасника прилюдних торгів, та ураховуючи особливості, передбачені законодавством щодо проведення прилюдних торгів, складання за результатами їх проведення акта про проведення прилюдних торгів є оформленням договірних відносин купівлі-продажу майна на публічних торгах, а відтак є правочином. Такий висновок узгоджується й з нормами ст. ст. 650, 655 та ч. 4 ст. 656 ЦК України [1, ст.ст. 650, 655–656], які відносять до договорів купівлі-продажу процедуру прилюдних торгів. Отже, ураховуючи те, що відчуження майна з прилюдних торгів відноситься до угод купівлі-продажу, така угода може визнаватись недійсною в судовому порядку з підстав недодержання в момент її вчинення вимог, які встановлені чч. 1–3 та 6 ст. 203 ЦК України (ч. 1 ст. 215 цього Кодексу) [1, ст.ст. 203, 215]. Підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів, визначених саме Тимчасовим положенням. Що стосується порушень, допущених державним виконавцем при здійсненні своїх повноважень, передбачених Законом № 606-XIV від 21 квітня 1999 року, до призначення прилюдних торгів, у тому числі щодо відкриття виконавчого провадження, накладення арешту на майно, визначення вартості чи оцінки майна тощо (ст. ст. 18, 24–27, 32, 33, 55, 57 цього Закону) [2, ст.ст. 18, 24–27, 32, 33, 55, 57], то такі дії (бездіяльність) державного виконавця підлягають оскарженню в порядку, передбаченому цим Законом (зокрема, ч. 7 ст. 24, ч. 4 ст. 26, ч. 3 ст. 32, ч. 3

ст. 36, ч. 2 ст. 57, ст. ст. 55, 85 Закону) [2, ст.ст. 24, 26, 32, 36, 57, 55, 85]. Разом із тим аналіз положень Закону № 606-XIV від 21 квітня 1999 року й Інструкція про проведення виконавчих дій, затверджена наказом Міністерства юстиції України від 15 грудня 1999 року за № 74/5 та зареєстрована в Міністерстві юстиції України 15 грудня 1999 року за № 865/4158 [6] свідчить про те, що вони не встановлюють порядку та правил проведення прилюдних торгів, а лише закріплюють, як і ст. 650 ЦК України [1, ст. 650], такий спосіб реалізації майна, як його продаж на прилюдних торгах, і відсилають до інших нормативно-правових актів Кабінету Міністрів України та Міністерства юстиції України, якими повинен визначатися порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого майна (ст. 62 Закону № 606-XIV від 21 квітня 1999 року та пп. 5.11, 5.12 Інструкції № 74/5 від 15 грудня 1999 року) [2, ст. 62; 6, пп. 5.11, 5.12]. Таким чином, Верховний Суд України зазначив, що дії державного виконавця у виконавчому провадженні, які не стосуються правил проведення прилюдних торгів, мають самостійний спосіб оскарження й не можуть бути підставою для визнання прилюдних торгів недійсними. Звідси, підставами для пред'явлення позову про визнання прилюдних торгів недійсними є як недодержання державним виконавцем вимог Закону № 606-XIV від 21 квітня 1999 року [2], так і недодержання спеціалізованою організацією вимог Тимчасового положення [3]. При вирішенні спору про визнання прилюдних торгів недійсними судам необхідно встановлювати такі факти: чи мало місце порушення вимог Тимчасового положення та інших норм при проведенні прилюдних торгів; чи вплинули ці порушення на результати торгів; чи мало місце порушення прав і законних інтересів позивачів, які оспорюють результати торгів.

Література

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 за 35-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Про виконавче провадження: Закон України від 21 квітня 1999 року за № 606-XIV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0745-99>.

3. Про затвердження Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації нерухомого майна: Наказ Міністерства юстиції України від 27 жовтня 1999 року за № 68/5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0745-99>.
4. Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>.
5. Постанова Верховного суду України від 24.10.2012: рішення за № 27226081, судова справа № 6-116цс12 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Page/25>.
6. Про затвердження Інструкції про проведення виконавчих дій: наказ Міністерства юстиції України від 15 грудня 1999 року № 74/5 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0865-99>.