

7. Про товарні знаки : Декрет РНК від 10.11.1922 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.consultant.ru>.
8. Про промислові марки і товарні знаки : Постанова ЦВК і РНК СРСР від 07.03.1936 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.consultant.ru>.
9. Герц А.А. Порівняльне право про торговельні марки : [навч.-метод. посібник] / А.А. Герц. – Х. : Міленіум, 2010. – 112 с.
10. Про Тимчасове положення про правову охорону об'єктів промислової власності та раціоналізаторських пропозицій в Україні : Указ Президента України від 18.09.1992 р. № 479/92 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.
11. Про охорону прав на знаки для товарів і послуг : Закон України від 15.12.1993 р. № 3689-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.
12. Цивільний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 21.03.2012 р. – К. : Паливода А.В., 2012. – 380 с.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової охорони інтелектуальної власності : Закон України від 22.05.2003 р. № 850-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws>.

УДК 347.121 (477)

ДЕЯКІ ПИТАННЯ ВИЗНАННЯ ТОРГІВ (АУКЦІОНУ) НЕДІЙСНИМИ З ПІДСТАВ, ЩО ВИПЛИВАЮТЬ З ДІЙ ДЕРЖАВНОГО ВИКОНАВЦЯ У СВІТЛІ РЕФОРМУВАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА

SOME QUESTIONS RECOGNITION BIDDING (AUCTION) INVALID ON GROUNDS ARISING FROM THE ACTIONS OF THE USER IN LIGHT OF LEGISLATIVE REFORM

Луценко Д.С.,
аспірант Інституту законодавчих
передбачень та правової експертизи

Розглядаються основні проблемні питання, існуючі в доктрині, щодо питання визнання публічних торгів недійсними з підстав, що випливають з дій державного виконавця. Аналізується судова практика щодо визнання торгів недійсними та наводиться правовий аналіз різних правових підстав, що найчастіше застосовуються як підстава визнання торгів недійсними. Зроблено правовий аналіз норм, що регулюють питання визнання публічних торгів з реалізації арештованого майна недійсними, запропоновано способи вдосконалення законодавства для більш чіткого регулювання механізмів оскарження публічних торгів. Аналізується законодавче регулювання правового статусу суб'єктів правовідносин з реалізації майна з прилюдних торгів.

Ключові слова: публічні торги (аукціон), іпотека, застава, колізія правових норм, учасник публічних торгів, іпотечний договір.

Рассматриваются основные проблемные вопросы, существующие в доктрине, относительно признания публичных торгов недействительными на основании действий государственного исполнителя. Анализируется судебная практика о признании торгов недействительными, приводится правовой анализ различных правовых оснований, наиболее часто применяемые в качестве основания признания торгов недействительными. Сделан правовой анализ норм, регулирующих вопросы признания публичных торгов по реализации арештованного имущества недействительными, предложены способы совершенствования законодательства для более четкого регулирования механизмов обжалования публичных торгов. Анализируется законодательное регулирование правового статуса субъектов правоотношений по реализации имущества с публичных торгов

Ключевые слова: публичные торги (аукцион), ипотека, залог, коллизия правовых норм, участники публичных торгов, ипотечный договор.

The main problem areas in existing doctrine, regarding the recognition of public auction invalid on grounds arising from the actions of the bailiff. Analyzed the jurisprudence for the recognition of trading is a valid and legal analysis of the different legal bases, often used as a base recognition tender invalid. Made legal analysis of the rules governing the recognition of the public auction of seized property to be invalid implementation and the ways of improving legislation for clearer regulation mechanisms appealing public auction. Analyzes the legal regulation of the legal status of legal entities with the sale of property of public auction.

Key words: public bidding (auction), mortgage, pledge, conflict of laws, playing in public auction, mortgage contract.

Постановка проблеми. Останніми роками проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого майна набуло широкого застосування як спосіб продажу майна боржників у ході примусового стягнення заборгованості. У 2012–2013 рр. відмічалось стрімке зростання кількості проведених публічних торгів щодо продажу арештованого майна для задоволення

вимог кредиторів. Проведення значної кількості торгів (аукціонів) у ці роки можливо пояснити спробами законодавця щодо реформування законодавства у сфері звернення стягнення на майно боржників та реалізації його з публічних торгів.

Так, у травні 2013 р. на офіційному сайті Міністерства юстиції України було розміщено по-

відомлення про оприлюднення проектів наказів Міністерства юстиції України «Про затвердження порядку реалізації арештованого майна» та «Про визнання такими, що втратили чинність, наказу Міністерства юстиції України від 15.07.1999 № 42/5 та наказу Міністерства юстиції України від 27.10.1999 № 68/5», якими запропоновано ввести електронні торги як єдиний спосіб з реалізації арештованого майна. Даний порядок реалізації арештованого майна мав бути впроваджений з 01.01.2014 шляхом налагодження системи реалізації арештованого майна, шляхом проведення електронних торгів, що б дало змогу залучити до участі в торгах більш широке коло покупців, тим самим збільшити конкурентність самого принципу публічних торгів, що призведе до реалізації майна за більш високими цінами, а це, безсумнівно, є позитивним моментом для боржника, так як реалізація його майна покриватиме більшу суму заборгованості, а отже слугуватиме його інтересам. Саме впровадження нового механізму, який мав би виключити участь спеціалізованих торгуючих організацій (як організаторів торгів) з процедури реалізації майна, могло стати основним чинником для стрімкого зростання кількості проведених публічних торгів, за результатами яких було укладено договори купівлі-продажу арештованого майна.

Стан дослідження. У процесі розвитку такого інституту цивільно-правових правовідносин, як реалізація майна з публічних торгів, реалізація іпотечного майна є найбільш законодавчо врегульованою. Окремі аспекти укладення договорів за результатами публічних торгів досліджувалися такими науковцями як: О.О. Біляєва, М.І. Брагинський, В.В. Вітрянський, Л.М. Долгополова, Р.М. Майданик, В.В. Носік, О.О. Погрібний та іншими вченими.

Актуальність проведення наукового дослідження підстав визнання публічних торгів недійсними з підстав, що впливають з дій державного виконавця за законодавством України, зумовлена необхідністю вдосконалення системи законодавчого регулювання задоволення вимог кредиторів за грошовими зобов'язаннями шляхом реалізації майна боржників з публічних торгів для мінімізації випадків визнання таких правочинів недійсними, що, у свою чергу, у більшості випадків тягне за собою застосування двосторонньої реституції.

У зв'язку з цим, **мета цієї наукової публікації** полягає у висвітленні підходів у законодавчому регулюванні питань щодо підстав визнання публічних торгів недійсними за законодавством України, у пошуку шляхів заповнення прогалін чинного законодавства в проведенні підготовчих дій, що передують проведенню публічних торгів та безпосередньо процедурі торгу, а також у визначенні місця правовідносин, що виникають у результаті порушення прав учасників цивільно-правових правовідносин у процесі реалізації майна з публічних торгів у системі права.

В світлі реформування законодавства, що регулює правовідносини, щодо такого особливого способу відчуження майна, як проведення публічних торгів з реалізації арештованого майна, слід відмітити присутність вектору спрямованого на наближення українського законодавства до нормативних актів Європейського союзу та впровадження іноземного досвіду в правову доктрину України.

Отже, розглядаючи підстави визнання публічних торгів недійсними, варто визначити, що ж собою являють публічні торги. Як влучно зазначає О.О. Біляєва: «... торги є спеціальною процедурою, за допомогою якої укладається договір. Договір є результатом, а торги – засобом його досягнення. Самі по собі торги не тягнуть відчуження майна. Для цього необхідний договір купівлі-продажу, який, у свою чергу, є самостійним право чинном» [1]. Така позиція автора обумовлена положеннями ст. 650 та ч. 4 ст. 655 Цивільного кодексу України та положеннями п. 2.2. Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна затвердженого Наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999 № 68/5 (далі – Тимчасове положення).

Аналогічної позиції дійшов і Верховний Суд України як суд касаційної інстанції [3], зазначивши, що за результатами прилюдних торгів укладається договір купівлі-продажу, котрий, як і будь-який інший договір, може бути визнано недійсним із передбачених законом підстав. Так, згідно п. 4.14 Тимчасового положення, торги закінчуються підписанням протоколу про результати торгів, який має силу договору. Протокол повинен містити всі істотні умови договору купівлі-продажу [4, с. 50–51].

З аналізу зазначених правових норм та з урахуванням положень ч. ч. 1, 2, 3, 5, 6 ст. 2003 та ч. 1 ст. 215 Цивільного кодексу України, прилюдні торги є спеціальною процедурою реалізації майна, за результатами якої укладається договір купівлі-продажу, оформлений у вигляді акту проведення торгів. Такий договір як будь-який правочин може бути визнаний недійсним у судовому порядку з підстав недодержання в момент його вчинення стороною/сторонами вимог законодавства. У той же час законодавець висуває особливі вимоги щодо недійсності такого договору, оскільки порядок його укладення здійснюється в особливий спосіб.

Підстави недійсності договорів, укладених за результатами торгів, відповідно до положень чинного законодавства можуть бути умовно розподілені на дві групи:

1. Загальні підстави недійсності правочинів, що передбачені ЦК (ст. ст. 215–224). Відповідно до традиційного підходу вони класифікуються на загальні підстави – недодержання вимог дійсності правочинів, які встановлені ЦК і спеціальні підстави недійсності – вади змісту, форми, суб'єктного складу, волі і волевиявлення.

2. Спеціальні підстави визнання договору, укладеного за результатами торгів, недійсним. До них, відповідно до умов спеціального законодавства відносяться: визнання торгів недійсними; визнання торгів такими, що не відбулися; інші спеціальні підстави.

Отже, зважаючи на те, що договір, який укладається за результатами торгів, є цивільно-правовим договором, не викликає сумнівів можливість його визнання недійсним, на підставі невідповідності загальним вимогам чинності правочинів, які містить ст. 203 ЦК.

Дискусійною видається запропонована вітчизняною судовою практикою можливість визнання договору, укладеного за результатами торгів, недійсним на підставі вимог, що встановлені спеціальним законодавством. Вказані вимоги стосуються підстав визнання недійсними самих торгів, що, у свою чергу, зумовлює недійсність договору, укладеного за їх результатами. Такі вимоги містяться в численних нормативних актах, що регулюють порядок організації і проведення торгів, різняться між собою в залежності від їх виду. Проте найчастіше при розгляді відповідних справ суди посилаються на такі порушення: 1) незаконну відмову особі в участі в конкурсі (аукціоні) [15]; необґрунтоване виключення з числа учасників торгів [16]; порушення порядку проведення торгів, яке призвело до неправильного визначення переможця [17].

Звертає на себе увагу, що при визнанні торгів недійсними на підставах, передбачених спеціальним законодавством, ми стикаємося з нетиповою ситуацією, коли для визнання договору, укладеного за результатами торгів, недійсним, суд повинен спочатку встановити недійсність самої процедури торгів, наслідком якої буде недійсність їх результату – договору, укладеного між переможцем і організатором торгів. Проте чи можна визнавати недійсною сукупність певних юридично значущих дій, лівова частина з яких, як вже було вказано вище, правочинами не є. І якщо так, тоді чи буде визнання недійсною самої процедури торгів зумовлювати недійсність договору, укладеного за результатами такою процедури? Адже, за логікою ЦК, вади правочину, що можуть зумовити його недійсність, встановлюються щодо правочину, який вже укладено. Іншими словами наявність підстав недійсності встановлюються безпосередньо для самого юридичного факту, і всі дії, які такому факту передували, юридичного значення не мають.

Торги, як було зазначено вище, правочиним не є, проте сама процедура виявлення переможця має безпосередній вплив на договір, що буде укладено за результатами їх проведення. Вказівка закону про можливість визнання торгів недійсними не означає, що даний механізм укладення договору підпорядковується правилам про недійсність правочинів. Визнання торгів недійсними означає, що торги не зумовили того результату, на який вони були направлені (тобто особу, з якою повинен бути укладений договір, не виявлено або виявлено неправильно, з істотними порушеннями вимог спеціального законодавства). Таким чином, на нашу думку, цілком природно, що за наявності подібного дефекту при визнанні недійсними торгів, договір, укладений за їх результатами, також визнається недійсним. При цьому вимога про визнання торгів недійсними є самостійною і відмінною від вимоги про визнання недійсним договору, що укладається за їх результатом.

Отже, як впливає з вищезазначеного, підставами для оскарження договору купівлі-продажу, укладеного на торгах, можуть виступати порушення законодавства в ході проведення процедури торгів, що, у свою чергу, повинно вплинути на результат торгів. Що стосується порушення норм законодавства, що регулюють процедуру підготовчих дій (дії державного виконавця щодо оцінки, уцінки, передачі майна на торги, тощо), то це не є підставою для визнання торгів недійсними.

Сучасна судова практика не має єдиного підходу до застосування положень ст. 203, ст. 215 Цивільного кодексу України щодо визнання недійсними публічних торгів. Розбіжності у висновках судів різних інстанцій пропонується розглянути на прикладі цивільної справи № 22-ц/796/8405, що розглядалася в 2012–2014 рр. Дарницьким районним судом м. Києва у 2012 р. було ухвалено заочне рішення за позовом Особи 1 до ТОВ Торговий дім «Укспецреалізація», треті особи: Особа 2, Особа 3 про визнання недійсними прилюдних торгів з реалізації нерухомого майна, визнання протоколу прилюдних торгів, визнання недійсним свідоцтва про право власності на майно, придбане з прилюдних торгів.

Дарницький районний суд м. Києва, розглянувши справу, ухвалив рішення, яким позов Особи 1 задовольнив, визнавши недійсними прилюдні торги з реалізації предмета іпотеки, визнавши недійсним протокол прилюдних торгів з реалізації предмета іпотеки, визнавши недійсним свідоцтво на право власності на майно з підстав невідповідності строку дії оцінки майна на час реалізації майна з третіх торгів, нормам Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Третя особа, Особа 2, не погоджуючись з рішенням Дарницького районного суду м. Києва, звернувся до Апеляційного суду м. Києва з апеляційною скаргою на рішення Дарницького районного суду м. Києва з тих підстав, що дане рішення ухвалене з порушенням норм матеріального та процесуального права, а тому є необґрунтованим та незаконним.

Апеляційний суд м. Києва, за результатом розгляду апеляційної скарги Особи 2, ухвалив нове рішення, яким апеляційну скаргу задовольнив, рішення Дарницького районного суду м. Києва – скасував, у позові Особи 1 – відмовив.

В зв'язку з цим, позивач звернувся з касаційною скаргою на рішення Апеляційного суду Київської області з вимогою щодо його скасування та ухвалення нового судового рішення, яке залишило в силі рішення Дарницького районного суду м. Києва, ухвалене згідно із законом, що було помилково скасоване апеляційним судом.

Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних та кримінальних справ постановив Ухвалу по справі № 6–49960, якою касаційну скаргу Особи 1 задовольнив, заочне рішення Дарницького районного суду м. Києва залишив у силі.

При постановленні ухвали Вищий спеціалізований суд з розгляду цивільних та кримінальних справ, дослідивши матеріали справи, прийшов до висновку,

що за змістом ч. 1, 2 ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» реалізація арештованого майна, крім майна, вилученого з обігу згідно із законом, та майна, зазначеного в ч. 8 ст. 57 цього Закону, здійснюється шляхом його продажу на прилюдних торгах, аукціонах або на комісійних умовах. Суд вказує на необхідність застосування ч. ч. 1, 5 ст. 58 Закону України «Про виконавче провадження», яка визначає, що визначення вартості майна боржника проводиться державним виконавцем за ринковими цінами, що діють на день визначення вартості майна. Для оцінки за регульованими цінами, оцінки нерухомого майна, транспортних засобів, повітряних, морських та річкових суден державний виконавець залучає суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання, який провадить свою діяльність відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Даний нормативний акт визначає, що звіт про оцінку майна у виконавчому провадженні вважається чинним протягом шести місяців з дня його підписання суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання. Після закінчення цього строку оцінка майна проводиться повторно.

Отже, Вищий спеціалізований суд прийшов до хибної думки, що при визнанні публічних торгів недійсними можливе посилення на підготовчу стадію їх проведення, до якої відноситься і процедура оцінювання майна, виставленого на продаж.

Так як визнання результатів прилюдних торгів недійсними є видом визнання недійсним правочину про купівлю-продаж майна (ч. 4 ст. 656 ЦК). Перелік підстав визнання правочину недійсним чітко визначений в ч. 1 ст. 215 та ч. 1 ст. 203 Цивільного кодексу України.

Результати прилюдних торгів (укладений правочин) можуть бути визнані недійсними лише в разі порушення правил їх проведення, які вплинули на результати таких торгів. Положення ч. 1 ст. 215 ЦКУ є імперативним та не передбачає довільного тлумачення.

Дії державного виконавця у виконавчому провадженні, які не стосуються правил проведення прилюдних торгів, мають самостійний спосіб оскарження й не можуть бути підставою для визнання торгів недійсними, а тим паче ніяк не можуть впливати на видачу та оформлення протоколу прилюдних торгів та свідоцтва на право власності.

Чинним законодавством України передбачено проведення лише однієї оцінки і не передбачено проведення повторної оцінки в межах одного виконавчого провадження. Також звертаємо увагу, що в Законі чітко визначено, що якщо майно не продається на призначених прилюдних торгах за відсутністю зареєстрованих (бажаючих придбати майно) покупців, таке майно підлягає уцінці (ціна повинна бути зменшеною) і не проводиться повторна оцінка (оцінка визначає ринкову вартість), оскільки по такій ціні відсутні бажаючі. Згідно з ч. 2 ст. 49 Закону України «Про іпотеку», «Початкова ціна продажу предмета іпотеки на других прилюдних торгах може бути зменшеною не більше ніж на 25 відсотків. Початкова

ціна продажу предмета іпотеки на третіх прилюдних торгах може бути зменшена не більш як на 50 відсотків початкової вартості майна».

Згідно з ч. 1 ст. 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання вимог закону саме в момент його вчинення, а проведення оцінки майна відноситься до підготовчих дій, які проводить державний виконавець до передачі майна на реалізацію з прилюдних торгів, тому оцінка майна не може бути підставою для визнання прилюдних торгів недійсними, що підтверджується позицією Верховного суду України, викладеною нижче.

Висновки, до яких прийшов суд касаційної інстанції, йдуть в розріз з усталеною судовою практикою, щодо підстав визнання публічних торгів недійсними. Так, рішенням колегії суддів судової палати в цивільних справах Верховного суду України від 26.12.2012 [18] було встановлено та застосовано норми матеріального права, на відміну від подібних за змістом правовідносин, норми яких в оскаржуваній Ухвалі було застосовано невірно, а саме:

«Касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав.

Законом України «Про виконавче провадження» визначено загальні правові основи організації та діяльності державної виконавчої служби, її завдання та компетенцію, а також визначено учасників виконавчого провадження, закріплено їхні права та обов'язки, у тому числі право стягувачів і боржників та інших учасників виконавчого провадження на оскарження дій (бездіяльності) державного виконавця та порядок цього оскарження (ст. ст. 1, 2, 5, 7, 10, 11, 85, 111 Закону).

Відповідно до Закону України «Про виконавче провадження» та Інструкції про проведення виконавчих дій, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 15.12.1999 № 74/5, державний виконавець здійснює лише підготовчі дії з метою проведення прилюдних торгів, а самі прилюдні торги з реалізації майна організовують і проводять спеціалізовані організації, з якими державною виконавчою службою укладається відповідний договір.

Правила проведення аукціонів визначаються Порядком реалізації арештованого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 15.07.1999 № 42/5.

Виходячи з аналізу правової природи процедури реалізації майна на аукціоні, яка полягає в продажу майна боржника, на яке звернуто стягнення, та перехід права власності до покупця-переможця аукціону, слід зазначити, що має місце правочин, який може визнаватися недійсним у судовому порядку з підстав порушення встановлених законодавством правил проведення торгів, визначених порядком реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 15.07.1999 № 42/5.

Що стосується порушень, допущених державним виконавцем при здійсненні своїх повноважень, передбачених Законом України «Про виконавче провадження», до призначення аукціону, у тому числі щодо визначення вартості чи оцінки майна тощо, то

такі дії (бездіяльність) державного виконавця підлягають оскарженню в порядку, передбаченому цим Законом.

Отже, дії державного виконавця у виконавчому провадженні, які не стосуються правил проведення аукціону, мають самостійний спосіб оскарження й не можуть бути підставою для визнання аукціону недійсними.

Рішенням колегії суддів судової палати в цивільних справах Верховного суду України від 15.01.2014 [19] було встановлено та наступним чином застосовано норми матеріального права, на відміну від подібних за змістом правовідносин, норми яких в оскаржуваній Ухвалі були застосовані невірно, а саме: «Касаційна скарга підлягає задоволенню з таких підстав. Виходячи 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 звернуто стягнення, до покупця-учасника прилюдних торгів, та урахування особливості, передбачені законодавством щодо проведення прилюдних торгів, складання за результатами їх проведення акта про проведення прилюдних торгів є оформленням договірних купівлі-продажу майна на публічних торгах, а отже, є правочином».

Такий висновок узгоджується з нормами ст. ст. 650, 655 та ч. 4 ст. 656 ЦК України, які відносяться до договорів купівлі-продажу процедури прилюдних торгів, результатом яких є видача нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів на підставі складеного та затвердженого в установленому порядку акта державного виконавця про проведені торги (розділ 6 Тимчасового положення, пп. 244, 245, 248 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої Міністерством юстиції України від 14.06.1994 № 18/5; ст. 34 Закону України «Про нотаріат».

Отже, урахування 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 ч. 1–3 та 6 ст. 203 ЦК України (ч. 1 ст. 215 ЦК України).

Що стосується порушень, допущених державним виконавцем під час здійснення своїх повноважень, передбачених Законом України «Про виконавче провадження» до призначення прилюдних торгів, у тому числі щодо відкриття виконавчого провадження, накладення арешту на майно, визначення вартості чи оцінки тощо (ст. ст. 18, 24–27, 32, 33, 55, 57 цього Закону), 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).

Наведена судова практика є яскравим свідченням неоднозначного застосування судами норм матеріального та процесуального права що призводить до різних за змістом судових рішень. Цьому сприяє недосконалість законодавчого регулювання сфери реалізації майна шляхом його продажу на публічних торгах та відсутністю чітко визначених у спеціаль-

ному законодавстві підстав недійсності договору, укладеного на торгах. У зв'язку з цим пропонується доповнити тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна VII розділом «Підстави та способи захисту прав учасників (суб'єктів) публічних торгів» наступними положеннями:

8.1. Спори, що виникають з реалізації нерухомого майна, вирішуються шляхом переговорів, а в разі неможливості вирішення спору в позасудовому порядку, вирішуються судами з урахуванням положень ЦПК.

8.2. Угода, укладена за результатами проведення торгів може визнаватись недійсною в судовому порядку з підстав недодержання в момент її вчинення вимог, які встановлені ч. ч. 1–3 та 6 ст. 203 ЦК України (ч. 1 ст. 215 ЦК України).

8.3. Оспорювання торгів може бути здійснено однією із сторін правочину, укладеного за результатами проведення торгів або іншою заінтересованою особою, яка заперечує його дійсність.

З врахуванням інтеграційних процесів України в напрямку права Європейського Союзу, законодавство України перебуває в стадії реформування та впровадження нової системи реалізації арештованого майна (електронних торгів). Заслужує на увагу прийняття Тимчасового порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України 16.04.2014 № 656/5, зареєстрованого в міністерстві юстиції України 16.04.2014 за № 427/25204 (Тимчасовий порядок), в якому встановлено новий порядок проведення реалізації майна, який докорінно відрізняється від норм, закріплених у Тимчасовому положенні про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999 № 68/5 (Тимчасове положення). Слід відмітити, що останні зміни до Тимчасового положення було внесено Наказом Міністерства юстиції України від 24.4.2014 за № 681/5, яким зроблено змогу адаптувати Тимчасове положення до норм Тимчасового порядку, прийнятого 16.04.2014. Хоча основною відмінною рисою між цими двома підзаконними актами залишається спосіб проведення торгів та особа, на яку покладено права по реалізації арештованого майна. Дані розбіжності в двох чинних підзаконних актах не сприяють зменшенню випадків різного застосування одних і тих же норм матеріального права, так як проведення електронних торгів в областях, що підпадають під експеримент, процедурно є відмінною від процедури реалізації майна, передбаченої Тимчасовим порядком.

В зв'язку з цим, вважаємо за доцільне доповнити наказ Міністерства юстиції України від 16.04.2014 № 656/5 п. 8. «Тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 27 жовтня 1999 № 68/5, та Порядок реалізації арештованого майна, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 15.07.1999 № 42/5, визнати такими, що втратили чинність в об-

ластях, які підпадають під проведення експерименту та які визначені в п. 1 цього наказу».

Висновки. На основі проведеного аналізу можна дійти наступних висновків:

1. Доводиться, що законодавство України, перебуваючи в процесі інтеграційних процесів у напрямку адаптації до законодавства Європейського союзу, має значну кількість законодавчих прогалин у сфері регулювання правовідносин, що виникають із публічних торгів, у тому числі і регулювання питань підстав визнання публічних торгів недійсними.

В зв'язку з відсутністю усталеної судової практики щодо визначення підстав визнання договору купівлі-продажу, укладеного за результатами торгів недійсним, пропонується доповнити тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна VII розділом «Підстави та способи захисту прав учасників (суб'єктів) публічних торгів».

2. Обґрунтовується доцільність прийняття спеціального нормативно-правового акту, який би регулював процедуру проведення торгів та оформлення їх результатів, визначав способи та підстави їх оскарження.

3. З врахуванням чинності кількох нормативно-правових актів, що регулюють процедуру проведення торгів та визначають діаметрально різні способи їх проведення, пропонується доповнити наказ Міністерства юстиції України від 16.04.2014 № 656/5 п. 8 «Тимчасове положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого майна, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999 № 68/5, та Порядок реалізації арештованого майна, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 15.07.1999 № 42/5, визнати такими, що втратили чинність в областях, які підпадають під проведення експерименту та які визначені в п. 1 цього наказу».

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Беляева О.А. Аукционы и конкурсы. Комментарий судебно-арбитражной практики / О.А. Беляева. – М., 2010. – 200 с.
2. Гуменюк Н.Р. Механізм укладення договору на торгах у виконавчому провадженні / Н.Р. Гуменюк // Університетські наукові записки: Часопис Хмельницького університету управління та права. – 2008. – Випуск. 2. – 90 с.
3. Справа № 6–615 св 10 / Архів Верховного суду України за 2010 рік; справа №6–12341 св 09 / Архів Верховного суду України за 2011 рік.
4. Брагинский М.И. Конкурс / М.И. Брагинский. – М., 2005. – С. 50–51.
5. Носов А.М. Реализация имущества должника в порядке принудительного исполнения судебного решения / А.М. Носов // Журнал российского права. – 2003. – № 10. – С. 98–101.
6. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – Ч. 1. – М., 1997. – С. 3.
7. Голубева А.Р. Замещение должника / А.Р. Голубева // Эж – Юрист, 2004. – № 10. – 9 с. ; Кастальский В. Реализация предмета залога на торгах / В. Кастальский // Право и экономика, 2003. – № 8. – С. 51–54.
8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. – Книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., 2005. – 224 с.
9. Новоселова Л.А. Публичные торги и исполнительное производство / Л.А. Новоселова // Закон. – 2005. – № 1. – 97 с.
10. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М., 2002. – 20 с.
11. Новоселова Л.А. Недочеты механизма или отсутствие концепции? / Л.А. Новоселова // ЭЖ – Юрист, 2003. – № 28. – 1–2 с.
12. Скловский К.И. Все на продажу / К.И. Скловский // Бизнес-адвокат, 2001. – № 13.
13. Романюк Я.М. Особливості визнання недійсними договорів, укладених на прилюдних торгах / Я.М. Романюк // Вісник Верховного Суду України, 2011. – № 12(136). – С. 40–45.
14. Скловский К.И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах / К.И. Скловский // Весник ВАС РФ, 2001. – № 9. – 104 с.
15. Постанова Київського апеляційного господарського суду від 27.01.2010 р. у справі № 6/11.
16. Постанова Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 10.03.2010 у справі № 10/251–09(25/289–08).
17. Постанова Чернігівського апеляційного господарського суду від 28.04.2010 у справі № 456–21.
18. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/review/28841858>.
19. Єдиний державний реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/review/36756760>.