

ДОБРОВІЛЬНА ТА ПРИМУСОВА РЕАЛІЗАЦІЯ МАЙНА НА ПУБЛІЧНИХ ТОРГАХ

FREEWILL AND FORCED SALE OF PROPERTY AT PUBLIC AUCTION

Луценко Д.С.,

здобувач

*Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені Ф.Г. Бурчака
Національної академії правових наук України*

Аналізуються правові норми, що регулюють правовідносини в сфері реалізації майна через електронні торги, виявляються вирізняльні ознаки реалізації майна на електронних торгах за характером ініціативи їх проведення, розглядається порядок проведення публічних торгів, спосіб оформлення результатів торгу, порядок передання придбаного майна та момент виникнення права власності на придбане майно.

Ключові слова: договір, публічні торги, електронні торги, організатор торгів, нерухоме майно, купівля-продаж.

Анализируются правовые нормы, регулирующие правоотношения в сфере реализации имущества через электронные торги, определяются отличительные признаки реализации имущества на электронных торгах по характеру инициативы их проведения, рассматривается порядок проведения публичных торгов, способ оформления результатов торга, порядок передачи приобретенного имущества и момент возникновения права собственности на приобретенное имущество.

Ключевые слова: договор, публичные торги, электронные торги, организатор торгов, недвижимое имущество, купля-продажа.

Are analyzed legal rules governing relations in sphere of realization of real estate through electronic auction, are essential characteristics of property in electronic trading on nature of initiative of their conduct, considered procedure of public auction method execution trading results, order transfer of acquired assets and time of ownership on acquired property.

Key words: contract, public bidding, e-auctions, Bid, real estate purchase-sale.

Актуальність теми. Необхідність дослідження висвітленої в статті проблеми зумовлюється необхідністю наукового дослідження правового регулювання процедури укладення договору купівлі-продажу майна за результатами проведення публічних торгів за законодавством України, зокрема з урахуванням характеру ініціативи їх проведення, виокремлення вирізняльних ознак, що виокремлюють публічні торги, проведені за ініціативою власника майна від публічних торгів, проведених з ініціативи стягувача або на додержання вимог закону. Крім того, актуальність теми обумовлена недостатньою кількістю окремих наукових досліджень у сфері реалізації нерухомого майна через публічні торги.

Дослідженню питання торгів як способу укладення договору приділялась увага в роботах таких учених, як: М. Алябишев, О. Беляєва, О. Дзера, Л. Долгополова, Н. Кузнецова, М. Кукла, І. Кучеренко, В. Луць, Р. Майданик, О. Шерстобітов та інші вчені-правники.

Метою дослідження є аналіз різних правових норм, що порядок проведення публічних торгів із урахуванням ініціатора їх проведення та виду майна, що реалізується, а також внесення пропозицій щодо законодавчого регулювання даних правовідносин.

Виклад основного матеріалу. З урахуванням особливої правової природи публічних торгів, як процедури укладення договору купівлі-продажу, не можна залишити поза увагою питання волі продавця в договорах, укладених за результатами торгів.

При проведенні публічних торгів із реалізації нерухомого майна воля власника майна в більшості випадків

ігнорується, так як відчуження може бути здійснене й в примусовому порядку із застосуванням процедури проведення публічних торгів. Однак чинне законодавство забезпечує право на проведення публічних торгів із ініціативи власника майна (добровільна реалізація майна).

Враховуючи правову природу торгів як механізму, за допомогою якого в процесі торгу відбувається визначення контрагента, з яким буде укладено договір, наука цивільного права поділяє публічні торги (аукціони) за характером ініціативи (або причинами) їх проведення на:

- добровільні аукціони;
- примусові аукціони;
- аукціони на виконання вимог закону [18, с. 153].

Добровільні аукціони організовують власники майна з метою найвигіднішого продажу товарів, послуг, майна тощо. Примусові аукціони проводять спеціалізовані організації (організатори торгів) з метою примусового виконання виконавчих документів. Конкурентний спосіб укладення договорів покликаний сприяти ефективному ціноутворенню при реалізації майна на публічних торгах та сприяти залученню найбільш ширшого кола потенційних покупців до участі в процесі торгу.

Досліджуючи питання характеру ініціативи учасників торгів слід відмітити, що в залежності від ініціатора проведення торгів залежить ряд юридично значущих дій, що мають вплив на процедуру підготовки та проведення торгів.

При дослідженні питання нормативного регулювання процедури проведення публічних торгів слід

відмітити, що добровільна реалізація майна на публічних торгах регулюється численними законами, зокрема Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Митним кодексом України, законами України «Про виконавче провадження», «Про іпотеку», «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом», «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами», «Про приватизацію державного майна», а також низкою підзаконних актів. Зазначені законодавчі акти по-різному регулюють одні й ті ж відносини залежно від того, з яких підстав проводиться аукціон.

У свою чергу процедура примусового проведення публічних торгів виявляється більш чітко законодавчо врегульованою навіть при наявності різних за змістом нормативних актів, що регулюють правовідносини з реалізації майна на публічних торгах, а саме: Тимчасовим порядком реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 16.04.2014 року № 656/5, Порядком реалізації арештованого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 15.07.1999 року № 42/5, Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів із реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999 року № 68/5.

Основною відмінною рисою добровільної та примусової реалізації майна на торгах є визначення організатора торгів. Добровільна реалізація на торгах здійснюється підприємствами (фірмами), які спеціалізуються на їх проведенні. Такі торги можуть проводитися підприємствами, для яких торги не є основним видом діяльності, проте статутом передбачено право на їх проведення. До цієї організаційної форми належать торги, що проводяться біржами, салонами художників, музеями, постійно діючими виставками, торговельними організаціями та підприємствами тощо. Спеціалізовані фірми займаються організацією торгів і продажем на них аукціонних товарів як за свій рахунок, так і на комісійних засадах, і беруть на себе виконання всіх функцій з підготовки та проведення торгів.

У разі примусової реалізації майна організатором торгів виступає спеціалізована організація, яка наділена відповідними повноваженнями з боку держави. Тимчасовий порядок реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів чітко визначає організатором торгів державне підприємство, яке належить до сфери управління Міністерства юстиції України та уповноважене відповідно до законодавства на забезпечення здійснення заходів із створення та супроводження програмного забезпечення системи, технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, що містяться в системі, здійснення організації та проведення електронних торгів, забезпечення збереження майна, виконання інших функцій.

Отже, першою відмінною рисою примусової реалізації майна на публічних торгах від добровільної

є наявність законодавчо визначеного органу, що виступає організатором торгів із реалізації майна в ході відчуження його із застосуванням процедури проведення публічних торгів.

На нашу думку, з прийняттям Тимчасового порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, на нормативному рівні створено монополізацію сфери примусової реалізації майна шляхом проведення публічних торгів лише однією державною установою, що суперечить засадам недопущення монополізації секторів економіки та державній політиці децентралізації влади в цілому. Вбачається за доцільне визначити організатором торгів державне підприємство, яке належить до сфери управління Міністерства юстиції України, та юридичні особи, з якими Міністерством юстиції України на конкурентних засадах було укладено договір про надання послуг із організації та проведення торгів, уповноважені відповідно до законодавства на забезпечення здійснення заходів із створення та супроводження програмного забезпечення системи, технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, що містяться в системі, здійснення організації та проведення електронних торгів, забезпечення збереження майна, виконання інших функцій, необхідних для проведення торгів.

На нашу думку, законодавче закріплення єдиного підходу до визначення такого суб'єкта торгів, як організатор торгів, дозволить уникнути колізій в питаннях визначення уповноважених органів на проведення публічних торгів, звуть коло правових підстав для оскарження результатів торгів та призведе до монополізації сфери проведення публічних торгів.

Слід відмітити значну відмінність процедури передачі майна на реалізацію в залежності від характеру ініціативи їх проведення. Так, при примусовій реалізації майна на публічних торгах передачу майна на торги здійснює державний виконавець. У відповідності до п. п. 2–4 розділу II Тимчасового порядку реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів [17] державний виконавець у строк не пізніше п'яти робочих днів після закінчення 10-денного строку подачі заперечень сторін виконавчого провадження проти визначення вартості (оцінки) майна у разі відсутності таких заперечень готує і направляє до відповідного структурного підрозділу головного територіального управління юстиції у місті Києві та областях, що забезпечує реалізацію повноважень із питань державної виконавчої служби (далі – регіональний орган державної виконавчої служби), для проведення реалізації майна такі документи:

1) копію виконавчого документа, а в разі наявності зведеного виконавчого провадження – довідку державного виконавця щодо загальної кількості виконавчих документів та суми, що підлягає стягненню за ними;

2) копію акта опису й арешту майна;

3) копії документів, що характеризують майно, та копії правовстановлюючих документів, що під-

тверджують право власності або право користування майном;

4) копії документів, що підтверджують вартість майна (експертний висновок, акт оцінки майна);

5) у разі продажу майна державних підприємств та господарських товариств, у статутних фондах яких частка держави становить не менше 25 відсотків, – довідку про розмір частки державної власності в статутному фонді підприємства-боржника та копію повідомлення Фонду державного майна України про накладення арешту на майно такого боржника;

6) інші необхідні документи, передбачені Інструкцією з організації примусового виконання рішень, затвердженою наказом Міністерства юстиції України від 02 квітня 2012 року № 512/5, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 02 квітня 2012 року за № 489/20802 (зі змінами).

Керівник регіонального органу державної виконавчої служби, начальник відділу примусового виконання рішень Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України після отримання документів щодо передачі майна на реалізацію у строк до п'яти робочих днів перевіряє ці документи на відповідність вимогам законодавства, наявність відомостей про місце зберігання й демонстрації майна, та у разі виявлення порушень визначає їх перелік та встановлює строк для усунення порушень, а в разі, якщо відповідно до законодавства реалізація майна неможлива – документи щодо передачі майна на реалізацію повертаються до органу державної виконавчої служби, який їх направив, із зазначенням визначених законодавством підстав, що унеможливають реалізацію майна.

У разі встановлення відповідності документів вимогам законодавства чи після приведення їх у відповідність до вимог законодавства документи передаються організатору для внесення інформації про проведення електронних торгів у систему не пізніше наступного робочого дня з моменту отримання документів. Перевірка документів на відповідність вимогам законодавства організатором торгів не здійснюється.

При добровільній реалізації майна на публічних торгах передачу майна на торги здійснює власник майна шляхом укладення договору на проведення торгів із організатором торгів. Укладення даного договору є виявом бажання власника реалізувати належне йому майно на конкурентних засадах. При добровільній реалізації майна на торгах законодавчо не передбачено спеціальної процедури передачі майна, так як майно знаходиться у володінні ініціатора проведення торгів, і його подальшу передачу новому власнику (переможцю торгів) буде здійснювати безпосередньо продавець, а тому необхідність у фактичному переданні майна організатору торгів або його представнику визначається договором між сторонами.

На нашу думку, даний законодавчий підхід є обґрунтованим з урахуванням загальних принципів, закріплених у ст. 627 ЦК України [1], що сторони договору є рівними, укладають його на добровільних

засадах, та умови, визначені в договорі, вважають прийнятними для себе. Тому при укладенні договору на проведення торгів із реалізації майна сторони мають визначити такі істотні умови договору:

1. Найменування сторін – «Аукціоніст» і «Продавець».

2. Предмет договору – Аукціоніст проводить (найменування місця проведення аукціону, термін) прилюдний продаж майна Продавця за найвищу ціну, а Продавець надає своє майно для продажу.

3. Обов'язки Продавця – він повинен за обумовлену кількість днів до відкриття торгів надати індивідуально визначене в договорі майно або партії товарів відповідно до переліку.

4. Обов'язки Аукціоніста:

1) організовує прилюдний продаж майна Продавця в суворій відповідності з розробленими і встановленими Правилами аукціону, які повинні бути доведені до кожного учасника;

2) виплачує Продавцю протягом встановленого строку належну суму.

5. Винагорода Аукціоніста – Продавець виплачує Аукціоністу до початку торгів винагороду. Винагорода не може обчислюватися у вигляді процентного відрахування від остаточної суми операції. Отримання винагороди Аукціоністом від Покупця регламентується Правилами проведення аукціону.

6. Відповідальність сторін – регламентується чинним законодавством, Правилами аукціонного продажу та договором.

7. Юридичні адреси сторін.

Основною вирізняльною ознакою добровільної реалізації від примусової є те, що в результаті проведення торгів складається протокол торгів, в якому фіксуються результати торгу, найменування учасника, що став переможцем торгів, та ціна, за якою реалізоване майно. Однак даний протокол торгів із продажу майна не є підставою для видачі переможцю торгів свідоцтва про право власності на майно, придбане на торгах, на відміну від примусової реалізації майна, а лише є підставою для укладення договору купівлі–продажу між власником майна та переможцем торгів. Тобто, при добровільній реалізації майна на торгах не відбувається безпосереднього продажу майна (укладення договору купівлі–продажу), а лише відбувається визначення контрагента, з яким буде укладено договір за результатами торгів.

Що стосується питання оформлення результатів публічних торгів із примусової реалізації майна, то законодавством не передбачено укладення договору за результатами торгів, а, отже, протокол про їх проведення є документом, на підставі якого переможець стає власником відповідного майна, тобто такий протокол виконує функцію договору.

Як зазначає Л. Долгополова, слід визнати, договір за результатами проведення торгів укладається в усній формі, безпосередньо в момент оголошення переможця. Результати фіксуються в протоколі торгів, а наступне дублювання положень протоколу про проведення торгів у договорі є недоцільним [15, с. 97]. Однак, із таким висновком автора не можна погоди-

тися в повній мірі. Форма договору купівлі–продажу залежить від предмета даного договору (майна, що відчужується). Згідно з положеннями ст. 206 ЦК України правочин може бути вчинений в усній формі в разі, якщо він виконується сторонами у момент їх вчинення, за винятком правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, а також правочинів, для яких недодержання письмової форми має наслідком їх недійсність. Договори купівлі–продажу між юридичними особами та інші договори відповідно до вимог ст. 208 ЦК України повинні укладатися в письмовій формі. Договір купівлі–продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається в письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 657 ЦК України).

Тому, на нашу думку, не можна вважати, що договір купівлі–продажу майна укладається на торгах в усній формі, так як законодавством встановлено вимоги до письмової форми договорів купівлі–продажу, крім правочинів, визначених у ст. 206 ЦК України, а отже, на публічних торгах із примусової реалізації майна протокол, що складається за результатами торгів, виконує функцію письмового договору купівлі–продажу.

Досліджуючи питання вирізняльних ознак добровільної та примусової реалізації майна на публічних торгах, не можна оминати питання виникнення права власності на майно, придбане за результатами таких торгів. Згідно зі ст. 334 ЦК України [1] право власності у набувача майна за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не передбачено договором або законом. Право власності на майно за договорами, які підлягають нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

У зв'язку з цим важливим видається момент, з якого переможець торгів стає власником придбаного за результатами прилюдних торгів майна. Для визначення моменту переходу права власності на майно, придбане з торгів, до набувача істотне значення має вид майна (рухоме чи нерухоме), що відчужується в такий спосіб. Чинне законодавство України передбачає, що моментом переходу права власності на рухоме майно є момент фактичного передання речі у володіння набувача (ст. 334 ЦК України). Наведена норма має диспозитивний характер, тому момент переходу права власності і момент передання речі набувачеві може не збігатися.

Розглядаючи практичні аспекти примусової реалізації рухомого майна на публічних торгах, слід зауважити, що рухоме майно, яке реалізується з публічних торгів у ході виконавчого провадження, підлягає опису та вилученню у боржника, передачі на відповідальне зберігання іншій особі, якою в більшості випадків виступає стягувач чи представник

організатора торгів. Даний факт спрощує процедуру передачі речі набувачеві, а, отже, і створює передумови для збігу моменту переходу права власності і моменту передачі речі набувачеві.

Стосовно питання переходу права власності на нерухоме майно, придбане з торгів, то в законодавстві відсутнє чітке регулювання даного питання та не існує уніфікованої практики щодо його правозастосування. Наукові думки з приводу моменту переходу права власності на нерухоме майно можна умовно розділити на дві основні. Відповідно до першої, правовласності на майно набувається покупцем не раніше передання йому відповідного документа, так званої «купчої відомості». Друга ж думка полягає в тому, що майно стає власністю покупця незалежно від отримання ним документа, а безпосередньо в момент визначення переможця торгів, що пов'язується з моментом «удару молотком» ліцитатором [13, с. 73].

Таким чином, набуття права власності на нерухоме майно, придбане з торгів, пов'язується не з фактичним переданням майна новому власнику, а з моментом юридичного оформлення права власності на майно (державної реєстрації). Відтак, державна реєстрація речового права на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речового права на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Отже, право власності на рухоме майно виникає в момент передання відповідного майна набувачеві, а на нерухоме майно – в момент державної реєстрації права.

Висновки. За умов існування різних підходів до проведення публічних торгів та оформлення їх результатів за характером ініціативи їх проведення (добровільні, примусові), а також на підставі проведеного правового аналізу можна дійти таких основних висновків:

1. Наука цивільного права поділяє публічні торги (аукціони) за характером ініціативи (або причинами) їх проведення на: добровільні аукціони; примусові аукціони; аукціони на виконання вимог закону.

2. Першою відмінною рисою примусової реалізації майна на публічних торгах від добровільної є наявність законодавчо визначеного органу (державне підприємство, яке належить до сфери управління Міністерства юстиції України), що виступає організатором торгів із реалізації майна в ході відчуження його з застосуванням процедури проведення публічних торгів, на відміну від добровільної реалізації, при якій організатором торгів може бути підприємство (фірма), яке спеціалізується на їх проведенні.

3. Запропоновано визначити організаторами торгів державне підприємство, яке належить до сфери управління Міністерства юстиції України, та юридичних осіб, з якими Міністерством юстиції України на конкурентних засадах було укладено договір про надання послуг із організації та проведення торгів, уповноважені відповідно до законодавства

на забезпечення здійснення заходів із створення та супроводження програмного забезпечення системи, технологічного забезпечення, збереження та захисту даних, що містяться в системі, здійснення організації та проведення електронних торгів, забезпечення збереження майна, виконання інших функцій, необхідних для проведення торгів.

4. Відмічено значну відмінність процедури передачі майна на реалізацію в залежності від характеру ініціативи їх проведення. Так, при примусовій реалізації майна на публічних торгах передачу майна на торги здійснює державний виконавець. При добровільній реалізації майна на публічних торгах передачу майна на торги здійснює власник майна шляхом укладення договору на проведення торгів із організатором торгів. Укладення даного договору є виявом бажання власника реалізувати належне йому майно на конкурентних засадах.

5. Наступною вирізняльною ознакою добровільної реалізації є те, що в результаті проведення

торгів складається протокол торгів, в якому фіксуються результати торгу, найменування учасника, що став переможцем торгів, та ціна, за якою реалізовано майно. Однак даний протокол торгів із продажу майна не є підставою для видачі переможцю торгів свідоцтва про право власності на майно, придбане на торгах, на відміну від примусової реалізації майна, а лише є підставою для укладення договору купівлі–продажу між власником майна та переможцем торгів. Тобто, при добровільній реалізації майна на торгах не відбувається безпосереднього продажу майна (укладення договору купівлі–продажу), а лише відбувається визначення контрагента, з яким буде укладено договір за результатами торгів.

6. Право власності на рухоме майно, придбане за результатами публічних торгів, виникає в момент передання відповідного майна набувачеві, а на нерухоме майно – в момент державної реєстрації права на нього.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України. – [Електронний ресурс] // zakon2.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Господарський кодекс України. – [Електронний ресурс] // zakon1.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/436-15>.
3. Земельний кодекс України. – [Електронний ресурс] // zakon4.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Закон України «Про виконавче провадження». – [Електронний ресурс] // zakon2.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/606-14>.
5. Закон України «Про іпотеку». – [Електронний ресурс] // zakon4.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
6. Закон України «Про заставу». – [Електронний ресурс] // zakon1.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2654-12>.
7. Закон України «Про забезпечення вимог кредитора та реєстрацію обтяжень». – [Електронний ресурс] // zakon4.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1255-15>.
8. Інструкція з організації примусового виконання рішень. – [Електронний ресурс] // zakon1.rada.gov.ua. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0489-12>.
9. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О.В. Дзера (кер. авт. кол.), Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. – 2-е вид., допов. і перероб. – К.: Юрінком Інтер, 2005.
10. Боднар Т.В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві: Монографія. – К.: Юрінком Інтер. – 2005.
11. Майданик Р.А. Цивільне право. Практикум. 2-ге видання. // Р.А. Майданик. – К.: «Правова єдність», 2008. – 752 с.
12. Дзера О.В., Кузнецова Н.С., Луць В.В. та ін. Зобов'язальне право: теорія і практика К.: Юрінком Інтер, 1998. – 912 с.
13. Энгельман И.Е. Учебник русского гражданского судопроизводства / И.Е. Энгельман. – Юрьев: А., 1899. – 73 с.
14. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року, № 191-19 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44.
15. Долгополова Л.М. Укладення договорів на торгах: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03/ Л.М. Долгополова. – Х., 2013. – 97 с.
16. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року, № 191-19 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44.
17. Тимчасовий порядок реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів, затверджений наказом Міністерства юстиції України 16.04.2014 року № 656/5.
18. Алябашев М.С. Особливості укладення договорів на аукціоні. – дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / М.С. Алябашев. – К., 2009. – 153 с.