

*Л. Долгополова аспірант кафедри  
цивільного права №1 Національного  
Університету «Юридична академія  
України імені Ярослава Мудрого»*

### **Вади договорів укладених на торгах**

Торги як один із конкурентних способів укладення договору щільно пов'язані із законами ринку і відображують їх найбільш послідовно, що має прояв у конкуренції, яка дозволяє учасникам торгів задовольнити власні інтереси: власник майна отримує комерційну вигоду у вигляді найвищої ціни або найкращих умов виконання договору, а учасники торгів - можливість уникнути суб'єктивного фактору при виборі контрагента за договором, наприклад, при проведенні конкурсних торгів на виконання певних робіт чи надання послуг.

Проте не зважаючи на надзвичайну популярність укладення договорів за результатами торгів правове регулювання і теоретичне дослідження відносин, пов'язаних з їх проведенням, має обмежений характер. Зазначимо, що їх розробкою в різні часи займалися О. А. Беляневич, О. В. Дзера, А. С. Довгерт, М. Й. Брагінський, В. В. Вітрянський, О. В. Кохановська, І. М. Кучеренко, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, Л. О. Новосьолова, І. В. Спасибо-Фатєєва та інші вчені.

Однак останнім часом в юридичній літературі приділяється недостатньо уваги як проблемі укладення договору за результатами торгів так і іншим, пов'язаними з нею питанням теоретичного і практичного характеру. Саме тому відповідне дослідження є актуальним теоретичним завданням сьогодення.

Торги є одним із способів укладення договору, а саме – механізмом, що дозволяє визначити контрагента з яким його буде укладено. Такого контрагента визначають в процесі проведення торгів.

При цьому основним критерієм виступає наявність необхідних вимог (стосовно ціни або умов виконання робіт), що будуть визнані найкращими для задоволення інтересів організатора. Особа, яка виграла торги, і організатор торгів підписують договір. Однак торги включають в себе ряд юридично значимих дій, характеристика яких необхідна для визначення структури відповідних правовідносин.

Особа, яка прийняла рішення про використання торгів для укладання договору (наприклад, власник, який вирішив таким чином продати своє майно), може здійснювати будь-які дії, пов'язані з проведенням майбутніх торгів, до опублікування інформації про їх проведення (наприклад, проводити попередню оцінку такого майна, визначати вимоги до учасників торгів тощо). Ці дії є підготовчими і не породжують ніяких зобов'язань для особи, що їх здійснює, а також не включаються в процес організації і проведення торгів.

Першою юридично важливою дією в механізмі укладення договору за результатами торгів є опублікування інформації (повідомлення) про проведення торгів, оскільки саме з цією дією закон пов'язує виникнення ряду юридично значущих наслідків.

Оголошення про проведення торгів нерідко помилково розглядають як оферту по відношенню до договору, який буде укладено за результатами торгів. ЦК визначає публічну оферту як пропозицію, що містить всі істотні умови договору, з якої вбачається воля особи, що робить таку пропозицію, укласти договір на вказаних у пропозиції умовах з будь-якою особою, що прийме зазначені умови (ст.641 ЦК). Оголошення про проведення торгів адресовано невизначеному колу осіб, проте в ньому відсутні всі істотні умови договору, який передбачається укласти з переможцем торгів (одна з таких умов - ціна, яка власне, і повинна бути виявлена в ході торгу при наступному укладенні договору купівлі-продажу); з такого оголошення також не слідує, що продавець має намір укласти договір з кожною особою, яка прийме пропозицію.

Опублікування інформації (повідомлення) про торги, на нашу думку, слід розглядати як запрошення робити оферти у встановленому законом порядку. Опублікування повідомлення про проведення торгів є односторонньою дією організатора торгів, в силу якого виникають передбачені законом наслідки. На відміну від договору зазначена дія породжує наслідки, зумовлені не волею особи, яка вчинила дію, а безпосередньо законом.

На нашу думку, зобов'язання учасників торгів виникають із юридичного складу, що складається з двох юридичних фактів: проведення торгів і договору. Це означає, що для виникнення правовідносин між учасниками і організатором торгів необхідна наявність сукупності фактів, що мають юридичне значення. Останнє слідує з того, що наявність фактів, які входять до юридичного складу, тягне «відомі, хоча і незакінчені правові наслідки», тобто наявність факту юридичного складу, що є передумовою виникнення прав та обов'язків суб'єктів. Крім того, всі дії, які складають процедуру торгу як такі не містять договірної природи, тобто оголошення про проведення торгів, подача заявок учасниками торгу, внесення завдатку, безпосередньо торг, як дії ліцитатора по виявленню майбутньої сторони за договором, у сукупності спрямовані на досягнення єдиної мети – укладення договору за результатами цієї процедури.

Підтвердженням наведеного може слугувати приклад, коли в результаті проведення всіх наведених підготовчих дій договір все ж таки не укладений. Наприклад, через відсутність необхідної квоти учасників торгу, або якщо жоден з учасників не запропонував більшої ціни ніж та, що була оголошена ліцитатором. За таких умов очевидно є відсутність необхідної ознаки договору – спрямованість на виникнення, зміну чи припинення правовідносин адже у разі відсутності укладення договору за результатами торгів немає ніяких правових наслідків які б породжували, змінювали або припиняли юридичні права або обов'язки учасників торгу. Таким чином, торги необхідно розглядати з точки зору юридичного складу, який передбачає наявність двох юридичних фактів.

Перший юридичний факт - проведення торгів (процедура торгу) – безпосередньо спрямований на досягнення кінцевої мети проведення торгів – укладення цивільно-правового договору.

Другий юридичний факт – безпосередньо договір, що укладається за результатами торгів і має всі ознаки, притаманні цивільно-правовим договорам. Шляхом проведення торгів може бути укладено будь-який договір, якщо відповідний порядок не суперечить його змістові.

Отже договір, укладений за результатами торгів (аукціону або конкурсу), є різновидом цивільно-правових договорів. Саме тому такий договір може бути визнано недійсним за умови невідповідності загальним вимогам чинності правочинів, передбачених Цивільним кодексом. В 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:

- А. Визнання торгів недійсними;
- Б. Визнання торгів такими, що не відбулися;
- В. Анулювання результатів торгів;

Спробуємо проаналізувати зазначені пункти.

1. Зважаючи на те, що договір, який укладається за результатами торгів є цивільно-правовим, не викликає сумнівів можливість його визнання

недійсним, на підставі невідповідності загальним вимогам чинності правочинів, які містить ст.203 ЦК., а саме вимогам щодо змісту правочину, який не може суперечити ЦК України, іншим засадам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства (п. 1); дієздатності особи. (п. 2); волевиявлення учасника правочину. (п. 3); форми правочину. (п. 4); правових наслідків правочину. (п. 5). Тобто невідповідність договору укладеного за результатами торгів наведеним вище вимогам дійсності правочинів, що містить ЦК, зумовлює недійсність такого договору із наступним застосуванням відповідних наслідків недійсності.

**2. А.** 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 в 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 у конкурсі (аукціоні)<sup>1</sup>;
- 2) необґрунтоване виключення з числа учасників торгів<sup>2</sup>
- 3) порушення порядку проведення торгів, яке призвело до неправильного визначення переможця<sup>3</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Постанова Київського апеляційного господарського суду від 27.01.2010 р. у справі № 6/11

<sup>2</sup> Постанова Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 10.03.2010 у справі № 10/251-09(25/289-08)

<sup>3</sup> Постанова Чернігівського апеляційного господарського суду від 28.04.2010 у справі № 456-21

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.

Для відповіді на поставлені питання необхідно проаналізувати використання терміна «недійсність» у цивільному законодавстві. Зокрема, у ЦК цей термін застосовується до: визнання прав інтелектуальної власності недійсними (ст.ст.469, 479, 499); недійсності заборони відступлення права грошової вимоги (ст. 1080); визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину (ст. 1301); недійсності права вимоги (ст.ст.197, 519); недійсності зобов'язання (ст.ст. 198, 548, 565); недійсності акта (ст. 882); недійсності чека (ст. 1102) тощо. Наведене доводить факт невиправданого розширення розуміння і підстав застосування поняття «недійсність».

Торги, як було зазначено вище, правочином 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<sup>4</sup> 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 особа, 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,

---

<sup>4</sup> ЗУ «Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти», Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2008, N 18, ст.198

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.

**Б.** Крім можливості визнання торгів недійсними, спеціальне законодавство передбачає можливість визнання їх такими, що не відбулися. Основна відмінність таких торгів від недійсних полягає в тому, що недійсні торги юридично відбулися, але через наявність певних дефектів можуть бути позбавлені юридичної сили. Торги, що не відбулися, могли бути фактично проведені, проте з правової точки зору не існували, тому відповідних наслідків не породжують. Звідси, у разі судового розгляду торги, що не відбулися, не можуть бути визнані судом недійсними, зважаючи на відсутність предмету спору.

*Як приклад можна навести постанову Вищого господарського суду щодо визнання недійсним проведеного конкурсу і застосуванням наслідків нікчемності договору, укладеного за його результатами. Суд встановив, що «саме по собі формулювання рішення комісії про те, що переможцем конкурсу визнається клуб, не свідчить про недійсність конкурсу, що фактично не відбувся...»<sup>5</sup>*

Законодавством України передбачено ряд підстав для визнання торгів такими, що не відбулися<sup>6</sup>. Проте відсутність їх уніфікації викликає певні складнощі на практиці. Так організатор може оголосити торги такими, що не відбулися, в наступних випадках:

- 1) якщо на торги з'явилися менше двох покупців або жодного;
- 2) якщо жоден учасник не зробить надбавки проти запропонованої первинної ціни лоту;
- 3) якщо переможець торгів повністю не вніс грошові кошти за лот до встановленого строку;

---

<sup>5</sup> Постанова судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 08.02.2005 р. по справі № 20–5/080–8/114 //Вісник господарського судочинства. – 2004. – № 2. – С.58 – 60.

<sup>6</sup> ЗУ «Про закупівлю товарів, робіт і послуг за державні кошти», *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2008, N 18, ст.198

4) якщо переможець торгів ухилився від підписання протоколу (договору).

Отже, за наявності передбачених законом підстав торги можуть бути визнані такими, що не відбулися, як до початку так і в процесі проведення торгів, але до укладання договору за їх результатом. У першому випадку публічні торги повинні бути оголошені такими, що не відбулися, не пізніше, ніж наступного дня після того, як мала місце яка-небудь із вказаних у законі обставин. Організатор торгів ухвалює рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, яке оформлюється протоколом. В зазначеній ситуації торги як такі не проводяться, тому ніяких юридичних наслідків не породжують.

Якщо ж за наслідками торгів, визнаних згодом такими, що не відбулися, з переможцем торгів був укладений договір, то останній визнається в судовому порядку недійсним, із застосуванням наслідків недійсності правочинів.

В обох випадках, оскільки правовий результат, на досягнення якого було спрямоване проведення торгів, не був досягнутий, організатор повинен провести повторні торги.

Необхідно звернути увагу на те, що не можуть бути визнані недійсними торги, що не відбулися. Тому перш ніж аналізувати підстави визнання торгів недійсними, необхідно переконатися в тому, що вони відбулися. В той же час наслідки визнання торгів недійсними і такими, що не відбулися, однакові – договір, укладений на торгах, визнається недійсним.

**В. п. 3.24 Правил торгівлі антикварними речами<sup>7</sup>, п.32 Порядку продажу на аукціонах майна, що перейшло у власність держави<sup>8</sup>, передбачена можливість анулювання результатів аукціону стосовно лоту у випадку несвоєчасної оплати переможцем уторгованих на аукціоні речей.**

---

<sup>7</sup> Про затвердження Правил торгівлі антикварними речами: Наказ Мінекономіки, комітету європейської інтеграції, Мінкультури від 29.12.2001 р. № 322/795 // Офіційний вісник України.– 2002.–№ 5.– Ст. 204.

<sup>8</sup> Про затвердження Порядку продажу на аукціонах майна, що перейшло у власність держави : Наказ Міністерства юстиції України в ред. від 28.01.2003 р. № 6/5 // Офіційний вісник України.– 2003. – № 8. – Ст. 326.



Наслідком анулювання результатів проведення торгів є визнання договору, укладеного за його результатами недійсним. Таким чином, наслідки наведеної процедури є ідентичними з наслідками визнання торгів недійсними і торгів, що не відбулися – в усіх випадках договори, що було укладено за їх результатами визнаються недійсними.

Також незрозумілою є прописана законодавцем підстава анулювання результатів аукціону через несвоєчасну оплату переможцем аукціону відповідного лоту. Тобто фактичне прострочення платежу, коли оплата зроблена, але із запізненням на місяць, тиждень, день, годину (конкретний строк запізнення з оплатою жодним Положенням про аукціон не встановлений). Вбачається, що відповідна норма суперечить основній меті проведення аукціону: визначення найбільш вигідного контрагента за договором. Тому на нашу думку, не припустимим є використання терміна «анулювання», яке не тільки не має легального визначення але і як було вказано вище за своєю природою та наслідками не відрізняється від інших спеціальних підстав визнання договору укладеного за результатами торгів недійсним.

Залишається припустити, що в цьому випадку маємо справу з недоліками законодавчої техніки. Тому, з метою уніфікації судової практики, а також діючого законодавства в сфері торгів, на законодавчому рівні необхідно чітко прописати критерії розмежування підстав та наслідків визнання договорів укладених за результатами торгів недійсними.

Зазначене дозволяє зробити висновок про істотні недоліки законодавчого врегулювання організації і проведення торгів, а також наслідків їх проведення при наявності відповідних вад. Крім того, недостатня розробка наведених проблем, потребує подальшого комплексного теоретичного дослідження.

**Долгополова Л. Недостатки договоров заключенных на торгах**

В статье проводится анализ недостатков сделок заключенных по результатам торгов, а именно последствия и основания признания таковых недействительными.

***Ключевые слова:*** торги, сделки, недействительность

**Dolgopolova L. Disadvantages of contracts concluded at auctions**

The article analyzes the drawbacks of transactions concluded on the bidding results namely the consequences of recognition and a base such as invalid.

***Keywords:*** auctions, transactions, invalidity