

**Долгополова Л. Н.,**  
*ассистент кафедры гражданского права №1*  
*Национального университета «Юридическая*  
*академия Украины им. Я. Мудрого»*

## **ПРИЗНАНИЕ ДОГОВОРА, ЗАКЛЮЧЕННОГО НА ТОРГАХ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ**

Договор, заключенный по результатам торгов (аукциона или конкурса), является разновидностью гражданско-правовых договоров. Именно поэтому такой договор может быть признан недействительным при условии несоответствия общим требованиям недействительности сделок, предусмотренных ГК. В то же время, законодатель предъявляет особые требования относительно недействительности такого договора, поскольку порядок его заключения осуществляется особым образом.

Основания недействительности договоров, заключенных по результатам торгов, в соответствии с положениями действующего законодательства, могут быть условно разделены на две группы.

1. Общие основания недействительности сделок, предусмотренных ГК (ст.ст.215-224). Согласно традиционному подходу они делятся на: несоблюдение общих требований в силу сделок (ст.203 ГК), которые установлены ГК, и отдельные основания недействительности - недостатки содержания, формы, субъектного состава сделок и т.д.

2. Специальные основания признания договора, заключенного по результатам торгов, недействительным. К ним, в соответствии с условиями специального законодательства, относятся:

- признание торгов (самой процедуры торга) недействительными
- признания торгов не состоявшимися
- другие специальные основания

Практика рассмотрения судами гражданских дел о признании недействительными торгов годы не отличалась последовательностью. Так в 2003г. Верховный Суд Украины по одному из рассмотренных гражданских дел выразил правовую позицию, согласно которой торги нельзя признавать недействительными из-за того, что по своей юридической природе они представляют собой всего лишь механизм продажи имущества, на которое обращено взыскание. При этом, во время проведения публичных торгов, сам процесс торга опосредуется заключением договора о передаче имущества в собственность, сторонами которого является покупатель - участник публичных торгов, которым может быть физическое или юридическое лицо, и продавец - представитель исполнительной службы в лице специализированной организации, которая организует и проводит публичные торги.

При этом, в судебной практике, которую одобряла и Судебная палата по гражданским делам Верховного Суда Украины, преобладала точка зрения, о невозможности признания торгов недействительными из-за отсутствия такого способа защиты в Законе, именно поэтому суды в удовлетворении таких исков стали отказывать. «Торги, которые сами по себе не являются договором, нельзя признавать недействительными из-за отсутствия в законодательстве такого способа защиты в отношении других юридических фактов, которые не являются сделками».

После длительных дискуссий Верховный Суд Украины изменил свое видение в подходах к решению соответствующей категории дел и выразил правовую позицию, изложенную в постановлении от 24 ноября 2010 г. по делу по иску закрытого акционерного общества «Коммерческий банк «ПриватБанк», физического лица Я.Л. , отдела ГИС Ивано-Франковского городского управления юстиции и специализированного государственного предприятия «Укрспецюст», о признании недействительными публичных торгов, договоров поручительства и залога, а также акта выселения лица».

Отменяя предыдущие судебные решения с передачей дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, коллегия судей Верховного Суда Украины указала, что по результатам публичных торгов заключается договор купли - продажи, который, как и любой другой договор, может быть признан недействительным на основании общих требований недействительности сделок, предусмотренных в ГК, а также в соответствии с требованиями специального законодательства. В дальнейшем такую правовую позицию Верховный Суд Украины использовал неоднократно.

Следовательно, дискуссионной представляется предложенная отечественной судебной практикой и нормами специального законодательства возможность признания договора, заключенного по результатам торгов недействительным на основании требований, установленных специальным законодательством. Указанные требования касаются оснований признания недействительными самих торгов, что в свою очередь обуславливает недействительность договора, заключенного по их результатам. Такие требования содержатся в многочисленных нормативных актах, регулирующих порядок организации и проведения торгов, различаются между собой в зависимости от их вида. Однако чаще при рассмотрении соответствующих дел суды ссылаются на следующие нарушения:

- 1) незаконный отказ в участии на торгах
- 2) необоснованное исключение из числа участников торгов
- 3) нарушение порядка проведения торгов, что привело к неправильному определению победителя

Обращает на себя внимание тот факт, что при признании торгов недействительными по основаниям, предусмотренным специальным законодательством, мы сталкиваемся с нетипичной ситуацией, когда для признания договора, заключенного по результатам торгов, суд должен сначала установить недействительность самой процедуры торгов, за чем последует недействительность их результата - договора, заключенного между победителем и их организатором. Однако можно ли признавать недействительной совокупность определенных юридически значимых действий, львиная часть которых сделками не является? И если да, то может ли признание недействительности самой процедуры торгов повлечь недействительность договора, заключенного по результатам такой процедуры? Ведь по логике ЦК порочной может быть только заключенная сделка. Иными словами, наличие оснований недействительности устанавливаются непосредственно для самого юридического факта, и все действия, которые такому факту предшествовали юридического значения не имеют. Следовательно, должно ли лицо, которое инициирует оспаривания торгов, указывать на так называемый каузальный момент, из которого следует его право требования. То есть насколько

процедуры, предшествующие заключению договора по результатам торгов, оказывают влияние на его действительность.

Для ответа на поставленные вопросы необходимо обратиться к юридической природе торгов. Так, в процессе организации и проведения торгов мы имеем дело со сложным фактическим (юридическим) составом, характерной особенностью которого является наличие четко определенной последовательности соответствующих юридических фактов. Как справедливо указывал О.А.Красавчиков, отсутствие одного из элементов такой совокупности приводит «к омертвлению» не только юридического состава в целом, но и отдельных его частей. Кроме того, «выпадение» даже одного из элементов обуславливает его существенное изменение. Итак, следует различать сам торг, как некую конкурентную процедуру выявления победителя и непосредственно договор, который заключается по результатам такой процедуры и опосредует весь процесс организации и проведения торгов. Кроме того, преддоговорная стадия без ее логического завершения - заключение договора, не имеет никакого практического смысла, однако специальное законодательство указывает, что такая процедура имеет непосредственное влияние на его действительность, из-за возможного наличия нарушений, которые могли привести к неправильному определению победителя торгов (стороны договора).

А значит, напрашивается вывод о том, что торги (включая процесс их организации, проведения и непосредственно договор по их результатам) должны быть переосмыслены в русле традиционных цивилистических конструкций. Такой основой может служить деление договоров на каузальные и абстрактные.

Цель договора всегда направлена на определенный правовой результат, который достигается в реализации взаимообусловленных встречных предоставлений. Поэтому наличие *causa* всегда свидетельствует о наличии встречных требований у сторон договора, а в иных случаях и о наступлении определенных юридических последствий в случае нарушения взаимообусловленности предоставлений на стадии реализации договора.

Итак, весь процесс заключения договора по результатам торгов - это юридический состав, в котором все юридические факты должны иметь определенную последовательность. В связи с этим, в случае признания недействительными торгов на основании недействительности преддоговорной процедуры или, например, признание порочным решения о самом проведении торгов, разрушается весь юридический состав процесса конкурентного отчуждения имущества. Исцелить такой процесс невозможно, поскольку отсутствует основание, по которому такой договор должен быть заключен.

Совсем иная ситуация складывается в случае признания недействительным договора (при наличии в нем пороков, не связанных с преддоговорной процедурой торгов). В таком случае, по терминологии О. А. Красавчикова, налицо незавершенный состав. Однако такой юридический состав может быть исцелен заново, путем проведения повторных торгов.

Выше изложенное, позволяет сделать некоторые выводы. Так, торги, как было указано выше, сделкой не являются. Однако сама процедура выявления победителя имеет непосредственное влияние на договор, который будет заключен по результатам их проведения. Указание закона о возможности признания торгов недействительными не означает, что данный механизм

заключения договора подчиняется правилам о недействительности сделок. Признание торгов недействительными означает, что торги не обусловили того результата, на который они направлены (т.е. лицо, с которым должен быть заключен договор, не определено или определено неправильно, с существенными нарушениями требований специального законодательства). Следовательно, недействительность в таком случае означает уничтожение правового эффекта (юридических последствий) наступления которых была направлена юридически важное действие в виде организации и проведения торгов. Таким образом, вполне естественно, что при наличии подобного дефекта в случае признания недействительными торгов, договор, заключенный по их результатам, также признается недействительным. При этом требование о признании торгов недействительными является самостоятельным и отличным от требования о признании недействительным договора, заключаемого по их результатам.