

Проблемні питання наслідків продажу чужого майна з торгів

З поступовим розвитком ринкових відносин знову стали затребувані забуті, але з успіхом застосовувані раніше правові форми організації економічних відносин. Останніми роками в нашій країні проводиться велика кількість торгів (аукціонів і конкурсів) у найрізноманітніших сферах. Причини такого широкого застосування цього способу укладання цивільно-правових договорів полягають у прагненні знайти найбільш вигідного контрагента за договором, що укладається, і тим самим із більшим ступенем вірогідності задовольнити власні інтереси.

Проте не зважаючи на надзвичайну популярність укладення договорів у такий спосіб, в юридичній літературі приділяється недостатньо уваги як проблемі укладення договору за результатами торгів так і іншим, пов'язаним з нею питанням теоретичного і практичного характеру. Наприклад, потребують окремого визначення проблеми наслідків відчуження чужого майна за результатами проведення торгів.

Зазначимо, що теоретичною розробкою зазначених питань в різні часи займалися О. А. Беяневич, О. В. Дзера, А. С. Довгерт, М. Й. Брагінський, В. В. Вітрянський, О. В. Кохановська, І. М. Кучеренко, Н. С. Кузнєцова, Р. А. Майданик, Л. О. Новосьолова, І. В. Спасибо-Фатєєва та інші вчені.

Проблема придбання майна від неправомочного відчужувача є однією з найскладніших і суперечливих в науці цивільного права. Дискусія з цього питання продовжується вже впродовж достатньо довгого часу і досі не є завершеною¹. При цьому реалізація чужого майна з публічних торгів і можливість його витребування власником є тільки однією з її вагомих складових, яку не можна залишити поза увагою.

Так необхідно звернути увагу на те, що в процесі продажу майна з торгів слід відрізнити продаж чужого майна особою, яка має на це право (зокрема,

¹ Черепяхин Б.Б. Юридическая природа и обоснования приобретения права собственности от неуправомоченного отчуждателя, сб. Антология уральской цивилистики, 1925–1989

державним виконавцем), і особою, яка не має права продавати річ, що їй не належить. На це свого часу звертав увагу Б.Б.Черепакін, відзначаючи наявне «зіставлення продажу майна з публічних торгів, коли посадова особа, яка здійснює продаж з торгів, має право продавати річ, що їй не належить, і добросовісного придбання від не власника у випадках, що обмежують віндикацію..., коли продавець не має права продавати чужу річ...»².

Таким чином, в порядку реалізації чужого майна з торгів необхідно розрізняти:

³⁵₁₇ продаж майна уповноваженою законом особою (державним виконавцем);

³⁵₁₇ продаж майна особою, яка не має відповідних прав щодо його відчуження.

Спробуємо детально проаналізувати наведені випадки і відповідні наслідки такого продажу.

1. Продаж (реалізація) майна боржника з торгів відбувається в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження». Законодавець покладає обов'язок з реалізації такого майна на державного виконавця або спеціалізовану організацію. Таким чином, продавцем майна, що реалізується з торгів, є державний виконавець, фактично стороння особа, яка набуває відповідних прав на відчуження майна боржника відповідно до положень законодавства. В такому випадку боржник (власник майна) і стягувач виступатимуть зацікавленими особами. Виручена від реалізації майна сума розподіляється між ними: державному виконавцю – у розмірі збору, що стягується за здійснення виконавчих дій; стягувачу – у розмірі суми боргу; боржникові – у розмірі суми залишку після всіх належних виплат. Проблемним питанням при цьому залишається захист інтересів третіх осіб (боржника і стягувача) при застосуванні наслідків недійсності договору, укладеного за результатами торгів, проведених у процесі

² Копейкін А.Б. Міжнародний досвід захисту прав власників – добросовісні набувачі нерухомості і системи реєстрації прав на нерухоме майно і договорів з ним // Підприємництво, господарство, право. 2002. №2 (226). С. 47–56.

виконавчого провадження. Відомо, що загальним наслідком визнання правочину недійсним (ст. 216 ЦК) є застосування двосторонньої реституції, а саме повернення сторін правочину у попередній стан, тобто в те положення, яке існувало на момент його вчинення. Сторонами договору, який було укладено за результатами торгів є учасники торгів.

У випадку реалізації майна в процесі виконавчого провадження особою, якій має бути повернене майно, виступає державний виконавець, оскільки він був продавцем цього майна і саме йому воно повертається покупцем для повторної реалізації. Тому навіть якщо торги визнаються недійсними за позовом зацікавленої особи – власника майна (боржника), останнє, проте, йому повернене не буде, оскільки він не є стороною правочину. Таким чином, через застосування наслідків недійсності договору, укладеного за результатами торгів, на стороні продавця (виконавча служба в особі державного виконавця або спеціалізованої організації) виникає незаконне володіння майном, яке було повернуто внаслідок застосування двосторонньої реституції. Однак при цьому необхідно розуміти, що реституція означає лише повернення стороною правочину речі, переданої за результатом вчинення недійсного правочину, що не вирішує питання про право відповідної особи на майно і не виключає подальших титульних вимог на річ. Це означає, що така ситуація не може виключати можливість застосування власниками майна (боржником або стягувачем) речових способів захисту, наприклад, пред'явлення віндикаційних вимог.

2. В результаті продажу з торгів майна особою, яка не має відповідних прав щодо його відчуження, відбувається порушення прав титульного власника. Отже з метою їх поновлення, необхідно обрати відповідний спосіб захисту: реституцію або віндикацію. При цьому застосування реституції фактично не вирішує питання повернення майна титульному власнику, через те, що він не виступає стороною такого договору. Отже між власником і недобросовісним відчужувачем виникає не особистий, а речовий зв'язок. З

цього слідує можливість пред'явлення титульним власником виключно вимоги з віндикації речі. Доречі, Пленум Верховного Суду України від 06 листопада 2009 р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»³ висловив аналогічну позицію. Зокрема, що **«...застосування реституції та повернення майна за недійсним правочином, враховуючи положення ст.216 ЦК, є можливим тоді, коли предметом спору є правочин за участю власника і першого покупця (набувача). Якщо ж титульний власник майна стороною відповідного правочину не був, з метою відновлення його прав доцільно застосовувати вимоги з віндикації...»** .

Таким чином, титульний власник майна, який не є стороною договору, що укладався на торгах обмежений у можливості заявляти відповідні реституційні вимоги.

В контексті викладеного доцільно порівняти сучасний і дореволюційні підходи законодавця до вирішення проблеми відчуження з торгів майна неправомочним власником.

У дореволюційному законодавстві доля проданої з торгів речі, яка не є власністю боржника, вирішувалася неоднаково стосовно того, до яких видів речей вона належала: рухомих чи нерухомих. Куплені з публічного торгу рухомі речі безповоротно ставали власністю набувача, хоч би вони не належали боржникові (або особі, від імені якої проводився продаж) і навіть якщо такі речі виявилися краденими. Титульний власник речі, проданої з публічного торгу, мав право стягувати збитки, з винної особи⁴.

У той же час при продажу нерухомого майна, що не належало боржникові, торги визнавалися недійсними. **Майно в цьому випадку поверталось його титульному власникові.** Покупцеві, при цьому, надавалося право стягнути виплачену ним за договором суму з боржника або

³ Постанова Пленуму Верховного суду України від 06.11.2009 р. Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними [Електронний ресурс]– // Режим доступу: [www/zakon.rada.gov.ua](http://zakon.rada.gov.ua) – Заголовок з екрану.

⁴ Васьковський К.В. Підручник цивільного процесу. Видання 2-е. М.: Ізд, Башмакових, 1917- 3, 381, 389;

з кредиторів, що задовольнили власні вимоги з суми, вирученої в результаті реалізації майна⁵.

Отже при реалізації з торгів нерухомого майна розрізняли два випадки:

³⁵₁₇ Майно піддавалося публічному продажу як таке, що належить певній особі. Відповідно до договору, що укладався за його результатом, право власності переходило від власника до набувача; якщо ж згодом виявлялося, що такого права не існувало, то воно і не могло бути відчужене, а продаж, не зважаючи на формальну правильність, повинен був визнаватися недійсним. Оскільки перехід права власності, якого не існувало відбуватися не може.

³⁵₁₇ Майно, що перебувало у заставі, продавалося з публічних торгів на задоволення вимог кредиторів. В наведеній ситуації майно, на яке зверталось стягнення, відчужувалося з публічних торгів на підставі рішення суду. Відчужувачами і організаторами публічних торгів, відповідно до законодавства виступали судові виконавці.

На відміну від дореволюційного, чинне законодавство (ст. 388 ЦК) встановлює, що майно, придбане добросовісним набувачем, може бути витребуване у нього власником, тільки якщо воно загублене власником або особою, якій майно передане у володіння, або викрадене у нього, або вибуло з володіння іншим шляхом без їх волі. Таким чином, навіть якщо визнаний в судовому порядку недійсний правочин і не породжує ніяких наслідків крім тих, що пов'язані з його недійсністю, права третіх осіб, які було набуто в результаті його вчинення, визнаються такими, що зберігають свою силу⁶.

Отже основним відмінностями підходів дореволюційного і сучасного законодавства до визначення наслідків продажу майна неправомочним

⁵ Шершеневич Г.Ф. Підручник російського цивільного права (за виданням 1907 г). №: Фірма «СПАРК», 1995. С. 208.

⁶ Перетерский И.С. Соглашения, договоры. (Гражданский кодекс РФСР – научно-практический комментарий) / Під ред. Прушинского, СІ. Раевича Вип. V. М: Юр. издат. НКЮ РФСР, 1929, С–12

відчужувачем є відповідні критерії. Дореволюційний законодавець розрізняв такі наслідки залежно від виду майна, яке продавалося з торгів: рухоме чи нерухоме. При цьому, як вже зазначалося, рухоме майно ставало власністю покупця не залежно від наявності відповідних прав у відчужувача. Тобто не підлягало ввіндованню. Нерухоме майно, навпаки, завжди поверталося титульному власникові. Сучасний законодавець ставить відповідні наслідки в залежність від добросовісності набувача. Таким чином, добросовісність відноситься до категорії, що характеризує підстави набуття права власності з точки зору їх законності або незаконності. Згідно зі ст. 388 ЦК добросовісним визнається набувач, який не знав і не міг знати про те, що майно придбане у особи, яка не мала права його відчужувати. Крім того, власник саме у момент придбання речі вважає, що здійснює правомірне заволодіння майном, оскільки не знав і не міг *знати* про факти, які перешкоджали переходу права власності на річ, що відчужувач речі не є власником або не уповноважений на її відчуження. Поведінка добросовісного набувача визнається правомірною, але, згідно із законом, сам факт придбання чужої речі без достатньої правової підстави об'єктивно означає незаконність володіння. Законодавством встановлено презумпцію добросовісності набувача⁷. Для її спростування повинно бути доведено, що набувач навмисно або з грубої необережності не взяв до уваги конкретні обставини, з яких було зрозуміло, що річ відчужується неправомірно.

Отже, чинне законодавство передбачає такі наслідки продажу майна третьої особи з публічних торгів:

1. Якщо річ, яка продана на торгах вибула з володіння власника **без його волі**, то її може бути ввіндовано з чужого незаконного володіння, тобто з володіння набувача, в тому числі добросовісного⁸.

7

⁸ Опыт практического комментария российских гражданских законов (комментарий на IV книгу 1 ч. X). Т. I. Общая часть. Спб.: Тип. М. Меркушева, 1914. С. 180–188; 191–193

2. Якщо було продано річ, яка вибула з володіння власника **з його волі**, витребувати майно у покупця власник не може, не дивлячись на те, що такі торги будуть визнані недійсними.

Наведене підтверджується і позицією Верховного Суду України. Так, в ухвалі колегія суддів судової палати у цивільних справах зазначила: «Якщо власником заявлений позов про визнання недійсним договору купівлі–продажу і повернення майна, переданого покупцеві, і при вирішенні даного спору буде встановлено, що покупець відповідає вимогам, що пред'являються до добросовісного набувача (ст. 388 ЦК), в задоволенні позовних вимог про повернення майна повинно бути відмовлено»⁹.

Застосовуючи наведене положення, Господарський суд м. Києва, вказав наступне: «Доводи заявника про те, що ЗАТ "Ленінвест" є добросовісним набувачем, слід визнати обґрунтованими. Дійсно, спірна будівля увійшла до складу майна, що приватизувалося, з відома власника, ЗАТ "Ленінвест" придбала будівлю в результаті прилюдних торгів, які не визнані недійсними, отже, воно не знало і не могло знати, що майно включене в план приватизації Управлінням рефрижераторного флоту незаконним шляхом...– В даній ситуації власником заявлений позов про визнання недійсною угоди приватизації і повернення майна, переданого покупцеві. Але при вирішенні даного спору встановлено, що покупець відповідає вимогам, що пред'являються до добросовісного набувача (ст. 388 ЦК), отже, в задоволенні позовних вимог про повернення майна повинно бути відмовлено».

Необхідно звернути увагу на те, що хоча сучасний законодавець і не розрізняє наслідки продажу чужого майна з торгів залежно від його виду. В судовій практиці питання продажу на торгах чужого рухомого майна залишене невирішеним, що створює певну правову невизначеність. Тим більше, що в юридичній літературі були висловлені різні підходи до вирішення даної проблеми.

⁹ Постанова Верховного суду України від 21 грудня 2006р. у справі № 14/292пн.

Одні автори (наприклад, К.І. Скловський¹⁰), дотримуються думки, що річ, придбана сумлінно від особи, що не мала права на її відчуження, не стає власністю покупця.

Інші (наприклад, Є.О. Суханов¹¹), – в цілому заперечуючи можливість придбання права власності навіть при відмові власникові у віндикаційному позові. Проте, відзначають, що, відмовляючи власникові у задоволенні його віндикаційного позову, суд ніби підтверджує законність договору з придбання спірного майна, яка і стає фактом (титолом), що породжує право, для нового власника.

Треті автори (наприклад, О.П. Сергєєв¹², О.А. Бєляневич¹³) вважають, що у разі відмови у віндикаційному позові на підставах, передбачених ЦК, у добросовісного набувача в результаті складного фактичного складу виникає право власності.

Дотримуючись останньої точки зору, а також враховуючи положення ЦК, вважаємо, що добросовісний набувач майна на торгах набуває права власності на нього в тих випадках, коли при наявності передбачених в законі умов віндикація неможлива не залежно від того яке майно відчужувалося рухоме чи нерухоме. При цьому зазначений спосіб набуття права власності повинен бути віднесений до первинних, оскільки право покупця ніяк не пов'язане ні з правом відчужувача, ні з правом попереднього власника. Крім того, слід враховувати, що таке майно не може бути витребуване у особи, яка стала власником спірного майна в результаті проведення державним виконавцем торгів, які визнані недійсними за позовом зацікавленої сторони.

¹⁰ Скловский К.И. «Приобретение собственности от неуправомоченного отчуждателя» //Право и экономика. 1999. №6. С. 18

¹¹ Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юрид. лит., 1991. С. 226

¹² Цивільне право. – / Під ред. О. П. Сергєєва, Ю.К. Толстого 4-е видання перероб. і доп. Том 1. М.: Проспект 2000.С. 450

¹³ Бєляневич О.А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти): Монографія. / О.А. Бєляневич – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 592 с.