

ЧАСТИНА ТРЕТЯ

Долгополова Л. М., асистент кафедри
цивільного права №1 НЮУ ім. Я. Муд-
рого, кандидат юридичних наук

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.

Проблема придбання майна від неправомочного відчужувача є однією з найскладніших і суперечливих в науці цивільного права. Дискусія з цього питання існує вже впродовж достатньо довгого часу і досі не є завершеною. 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, 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 ввідикацію..., коли продавець не має права продавати чужу річ...»

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

- продаж майна уповноваженою законом особою (державним виконавцем);

- 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 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 вимог 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 вимог. 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 вимог речі. До речі, Пленум Верховного Суду України від 06 листопада 2009 р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» 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 застосувати вимоги з вимог» .

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

Отже при реалізації з торгів нерухомого майна розрізняли два випадки:

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.

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

Таким чином, 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 виндиційовано з чужого незаконного володіння, тобто з володіння набувача, в тому числі добросовісного

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.

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.

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

Інші (наприклад, Є. О. Суханов), — 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. Сергеев, О. А. Беляневич) 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.