

До \_\_\_\_\_ суду м. \_\_\_\_\_  
Адреса: \_\_\_\_\_

Позивач: \_\_Особа1\_\_  
ідентифікаційний номер: \_\_\_\_\_  
адреса: м. \_\_\_\_\_

Відповідач-1: Відділ примусового виконання рішень  
управління ДВС ГУЮ у м. \_\_\_\_\_  
Адреса: \_\_\_\_\_

Відповідач-2: Державне підприємство «Інформаційний  
центр»  
Міністерства юстиції України  
04050, м. Київ, вул. Мельникова, 81-А

Третя особа-1 на стороні відповідачів: Публічне  
акціонерне товариство  
«\_\_\_\_\_ Банк»  
ідентифікаційний код: \_\_\_\_\_  
юридична адреса: \_\_\_\_\_

Третя особа-2 на стороні відповідачів: \_\_\_\_\_  
Ідентифікаційний номер: \_\_\_\_\_  
Адреса: м. \_\_\_\_\_

Адреса спірного об'єкту нерухомості:  
м. Київ, вул. \_\_\_\_\_

### **ПОЗОВНА ЗАЯВА про визнання недійсними результатів прилюдних торгів**

\_\_\_\_\_ між Закритим акціонерним товариством «\_\_\_\_\_ Банк», правонаступником якого є Публічне акціонерне товариство «\_\_\_\_\_ Банк» (Іпотекодержатель) та \_\_Особа1\_\_ (Іпотекодавець) було укладено іпотечний договір, відповідно до умов якого з метою забезпечення належного виконання Іпотекодавцем вимог Іпотекодержателя, що випливають з кредитного договору № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, Іпотекодавець передає в іпотеку Іпотекодержателю майно, а саме квартиру, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_. Вказаний іпотечний договір посвідчено приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу \_\_\_\_\_ за реєстраційним номером \_\_\_\_\_.

Рішенням \_\_\_\_\_ районного суду м. \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ задоволено позов ПАТ «\_\_\_\_\_ Банк» до Особа1., стягнуто з Особа1 на користь ПАТ «\_\_\_\_\_ Банк» заборгованість за Кредитним договором № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, яка станом на \_\_\_\_\_ року становить \_\_\_\_\_ грн., та заборгованість за Кредитним договором № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, яка станом на \_\_\_\_\_ року становить \_\_\_\_\_, а також судові витрати.

\_\_\_\_\_ районним судом м. \_\_\_\_\_ було видано виконавчий лист на виконання вказаного рішення.

\_\_\_\_\_ ПАТ «\_\_\_\_\_ Банк» звернувся до відділу примусового виконання рішень управління Державної виконавчої служби головного управління юстиції у м. Києві з заявою про відкриття виконавчого провадження та накладення арешту на все майно та кошти, що належать Особа1

Постановою державного виконавця відділу примусового виконання рішень управління Державної виконавчої служби головного управління юстиції у м. Києві від \_\_\_\_\_ відкрито виконавче провадження ВП \_\_\_\_\_ з виконання виконавчого листа № \_\_\_\_\_, виданого \_\_\_\_\_.

Матеріали виконавчого провадження свідчать про те, що державним виконавцем вчинялись дії, спрямовані на виявлення майна боржника (як-то направлення запитів до реєстраційних органів), внаслідок яких в тому числі було встановлено, що Особа1 на праві приватної власності належить квартира, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ державним виконавцем ВПВР УДВС ГУЮ у м. Києві було складено акт опису і арешту майна, а саме квартири, яка знаходиться за адресою м. Київ, вул. \_\_\_\_\_.

Відповідно до висновку з незалежної оцінки майна - квартири № 61, що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_, ринкова вартість (початкова вартість на прилюдних торгах) вказаної квартири становить \_\_\_\_\_ грн.

Державним виконавцем на адресу ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України \_\_\_\_\_ за вих.№ \_\_\_\_\_ було направлено заявку на реалізацію нерухомого майна, а саме,

квартири що знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_ згідно акту опису та арешту майна від \_\_\_\_\_, в межах виконання виконавчого листа № \_\_\_\_\_, виданого \_\_\_\_\_ районним судом м. Києва \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ Державним підприємством «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України було направлено сторонам повідомлення, в якому зазначено відомості щодо реалізації спірної квартири шляхом проведення електронних торгів (реєстраційний номер лота, відомості про майно, день та час проведення торгів, початкова ціна продажу майна).

\_\_\_\_\_ Державним підприємством «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України було проведено прилюдні торги, про що складено протокол електронних торгів.

Позивач вважає, що зазначені торги були проведені з істотним порушенням чинного законодавства та їх результати підлягають визнанню недійсними з огляду на наступне.

Зі змісту ч.1, 4 ст. 62 Закону України «Про виконавче провадження» випливає, що реалізація арештованого майна здійснюється шляхом його продажу на прилюдних торгах в порядку, визначеному Міністерством юстиції України.

Порядок проведення прилюдних торгів регулюється Тимчасовим положенням про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 27.10.1999р. №68/5 (надалі - Тимчасове положення).

Відповідно до пункту 1.2 Тимчасового положення прилюдні торги з реалізації арештованого нерухомого майна за заявкою державного виконавця організовує і проводить спеціалізована організація, з якою органом державної виконавчої служби укладено відповідний договір.

Матеріали виконавчого провадження ВП \_\_\_\_\_ не містять відомостей про такий договір, укладений між ВПВР УДВС ГУЮ у м. Києві та ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України.

Також, пунктом 3.12 Тимчасового положення передбачено, що для участі в прилюдних торгах покупець подає спеціалізованій організації: заяву про участь у прилюдних торгах; документи, що підтверджують сплату гарантійного внеску. Організатор прилюдних торгів зобов'язаний забезпечити безперешкодне прийняття всіх заяв на участь у прилюдних торгах, а також забезпечити вільний доступ покупців до місця проведення прилюдних торгів.

Згідно п.3.5 Тимчасового положення, спеціалізована організація, яка проводить прилюдні торги, не пізніше ніж за 30 днів до дня проведення прилюдних торгів публікує в порядку, визначеному Положенням про Єдиний державний реєстр виконавчих проваджень, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 20 травня 2003 року № 43/5, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 21 травня 2003 року за № 388/7709 (зі змінами), на відповідному веб-сайті та не менше ніж на трьох загальнодоступних веб-сайтах на вибір спеціалізованої організації інформацію про нерухоме майно, що реалізується. Відповідна інформація розміщується на загальнодоступних веб-сайтах на термін не менше, ніж до дати проведення прилюдних торгів. Одночасно ця інформація має бути розміщена не менше ніж у двох друкованих засобах масової інформації, які розповсюджуються за місцезнаходженням майна, що реалізується. Оголошення про проведення прилюдних торгів має бути розміщене не пізніше семи днів з моменту укладення договору про реалізацію майна, а у випадку проведення повторних торгів - не пізніше семи днів з моменту уцінки майна. Спеціалізована організація не пізніше ніж за 15 днів до дня проведення прилюдних торгів публікує за місцезнаходженням предмета іпотеки принаймні в двох місцевих друкованих засобах масової інформації повідомлення про проведення прилюдних торгів.

Таким чином, на організатора прилюдних торгів покладено обов'язок забезпечити повідомлення максимально широкого кола потенційних учасників прилюдних торгів про проведення таких торгів. Така норма спрямована на захист прав як боржника, так і стягувача, оскільки чим більша кількість учасників буде залучено до участі у прилюдних торгах, тим вищою може бути ціна реалізації майна, а отже і частина заборгованості, яку буде погашено.

Між тим, відповідач-2 в порушення п.3.5 Тимчасового положення не розмістив ані на загальнодоступних веб-сайтах, ані у друкованих засобах масової інформації, які розповсюджуються за місцезнаходженням майна, що реалізується, інформацію про нерухоме майно, а також не здійснив публікацію у засобах масової інформації повідомлення про проведення прилюдних торгів, чим істотно обмежив коло можливих потенційних покупців.

Позивач вважає, що процедура примусової реалізації майна позивача була порушена з самого початку, оскільки організатором торгів не було забезпечено належне повідомлення потенційних учасників про призначення торгів.

Створення штучних умов недопущення до участі у торгах потенційних учасників призвело до відсутності конкуренції серед покупців на квартиру та її продажу за мінімальною ціною. Натомість, дотримання відповідачем-2 порядку належного повідомлення про можливість прийняти участь у прилюдних торгах в засобах масової інформації та на загальнодоступних веб-сайтах могло вплинути на ціну придбання квартири, оскільки реалізація могла відбутися за ціною вище стартової.

Незважаючи на допущені порушення, ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України \_\_\_\_\_ визнало прилюдні торги такими, що відбулися, визначило переможцем торгів \_\_\_\_\_ Г., про що складено протокол проведення електронних торгів № \_\_\_\_\_. Ціна продажу майна, що реалізується, склала \_\_\_\_\_ грн., що дорівнює стартовій ціні.

Враховуючи те, що відчуження майна шляхом проведення прилюдних торгів відноситься до угод купівлі-продажу, такий правочин може на підставі статті 215 Цивільного кодексу України визнаватись недійсним в судовому порядку з підстав недодержання в момент його вчинення вимог, які встановлені ст. 203 ЦК України.

При цьому, згідно висновків Верховного Суду України, наведених у постанові 24 жовтня 2012 року №6-116цс12 якщо підставами недійсності укладеного за результатами прилюдних торгів правочину є недодержання вимог закону в момент його укладення, тобто безпосередньо за результатами прилюдних торгів, то підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів, визначених Тимчасовим положенням №68/5.

Відповідно до п. 7.1 Тимчасового положення №68/5, прилюдні торги вважаються такими, що не відбулися, у разі: відсутності покупців або наявності тільки одного покупця; якщо жоден із покупців не запропонував ціну вищу за стартову ціну лота.

В даному випадку наявні наступні підстави для того, щоб вважати прилюдні торги такими, що не відбулися: у прилюдних торгах брав участь лише один учасник, якого в подальшому було визнано переможцем торгів; ціна, що була ним запропонована, дорівнює стартовій ціні – \_\_\_\_\_ грн.

Отже, в силу вимог п. 7.1 Тимчасового положення №68/5, прилюдні торги з реалізації нерухомого майна, які оформлені протоколом проведення прилюдних торгів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року, є такими, що не відбулися, а тому ДП «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України не мало жодних правових підстав визнавати \_\_\_\_\_ переможцем торгів.

Відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК України, підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.

Частиною 1 статті 203 ЦК України передбачено, що зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

Позивач вважає, що Державним підприємством «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України не здійснено належної організації прилюдних торгів у відповідності до вимог п. п. 3.5-3.6 Тимчасового положення №68/5, внаслідок чого зацікавлені особи не були належним чином повідомлені про торги, що виключило конкуренцію на торгах та могло істотно вплинути на формування ціни під час проведення торгів. В силу пункту 7.1 Тимчасового положення №68/5 прилюдні торги з реалізації нерухомого майна, які оформлені протоколом проведення електронних торгів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ є такими, що не відбулися, тому правових підстав визначити переможця торгів не існувало, а державний виконавець не мав підстав скласти акт про реалізацію предмета іпотеки від \_\_\_\_\_ року на підставі протоколу № \_\_\_\_\_ проведення електронних торгів.

Крім того, слід зазначити, що поняття застави встановлено ч. 1 ст. 572 Цивільного кодексу України. Так, в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи (ч.1 ст. 575 Цивільного кодексу України).

У відповідності до положень ст. 589 Цивільного кодексу України у разі невиконання зобов'язання, забезпеченого заставою, заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави. За рахунок предмета застави заставодержатель має право задовольнити в повному обсязі свою вимогу, що визначена на момент фактичного задоволення, включаючи сплату процентів, неустойки, відшкодування збитків, завданих порушенням зобов'язання, необхідних витрат на утримання заставленого майна, а також витрат, понесених у зв'язку із пред'явленням вимоги, якщо інше не встановлено договором.

Як зазначено у ст.1 Закону України «Про іпотеку», іпотека - це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження», з дотриманням вимог цього Закону (ч. 3 ст. 33 Закону України «Про іпотеку»).

З аналізу наведених норм вбачається, що реалізація предмета іпотеки на прилюдних торгах саме в порядку звернення на нього стягнення можлива лише за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса про звернення стягнення на предмет іпотеки.

У ч. 1 ст. 39 Закону України «Про іпотеку» визначено, що, у разі задоволення судом позову про звернення стягнення на предмет іпотеки, у рішеннях суду зазначаються: загальний розмір вимог та всі його складові, що підлягають сплаті іпотекодержателю з вартості предмета іпотеки; опис нерухомого майна, за рахунок якого підлягають задоволенню вимоги іпотекодержателя; заходи щодо забезпечення

збереження предмета іпотеки або передачі його в управління на період до його реалізації, якщо такі необхідні; спосіб реалізації предмета іпотеки шляхом проведення прилюдних торгів або застосування процедури продажу, встановленої статтею 38 цього Закону; пріоритет та розмір вимог інших кредиторів, які підлягають задоволенню з вартості предмета іпотеки; початкова ціна предмета іпотеки для його подальшої реалізації.

Жодних відомостей з тих, що встановлені законом для судового рішення, яким звертається стягнення на предмет іпотеки, рішення \_\_\_\_\_ районного суду м. Києва від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ не містить.

Таким чином, у зв'язку з відсутністю рішення суду або виконавчого напису нотаріуса про звернення стягнення на спірне нерухоме майно, прилюдні торги відбулися з реалізації саме арештованого нерухомого майна, а тому їх організація та проведення повинні були здійснюватися у відповідності до Тимчасового положення про порядок проведення прилюдних торгів з реалізації арештованого нерухомого майна, а посилання державного виконавця на Закон України «Про іпотеку» є безпідставним.

Викладене підтверджується також тим фактом, що державним виконавцем вчинялись дії, спрямовані на виявлення майна боржника (про що зазначено вище), чого не могло бути у випадку звернення стягнення на предмет іпотеки.

Відповідно до ч.1 ст. 151 Цивільного процесуального кодексу України суд за заявою осіб, які беруть участь у справі, може вжити, передбачені цим Кодексом, заходи забезпечення позову.

Предметом даного позову є визнання недійсними результатів прилюдних торгів з реалізації майна, що належить позивачу, а саме квартири за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_

Метою звернення з даним позовом є забезпечення прав та інтересів позивача в ході примусової реалізації його майна, запобігання незаконному позбавленню його права власності, проведення прилюдних торгів з повним дотриманням передбаченої законом процедури.

Невжиття заходів забезпечення зазначеного позову може утруднити чи зробити неможливим досягнення мети звернення до суду, а також виконання рішення суду. Тому, з метою уникнення безпідставного подальшого відчуження вищезазначеного нерухомого майна, а саме квартири, яка знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_ особою, яка незаконно визнана переможцем торгів, вважаю за необхідне просити суд накладити арешт на вищезазначене нерухоме майно.

З огляду на вищевикладене, керуючись ст.ст. 11, 16, 203, 215-216, 526, 546, 575 Цивільного кодексу України, ст.ст. 3, 118-120, 151-152 Цивільного процесуального кодексу України,

#### **ПРОШУ:**

1. Визнати недійсними результати прилюдних торгів, оформлені протоколом проведення електронних торгів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, з реалізації арештованого нерухомого майна, а саме квартири, яка знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_, що належить Особа1.

2. Визнати недійсним акт від \_\_\_\_\_ про реалізацію предмета іпотеки, складений старшим державним виконавцем відділу примусового виконання рішень управління Державної виконавчої служби Головного управління юстиції у м. Києві \_\_\_\_\_.

3. З метою забезпечення позову накладити арешт на спірне нерухоме майно, а саме квартиру, яка знаходиться за адресою: м. Київ, вул. \_\_\_\_\_

4. Стягнути з відповідачів на користь Особа1 судові витрати.

#### **Додатки:**