

їхніх природних прав та укріплення моральності й гуманності суспільства. До видів підстав адміністративної відповідальності за жорстоке поводження із тваринами належать такі: фактичні, юридичні, процесуальні. Підкреслимо, що фактичною підставою для адміністративної відповідальності за жорстоке поводження із тваринами є склад реально вчиненого правопорушення, щодо якого доведена вся необхідна сукупність передбачених законом елементів і за вчинення якого в законі передбачено конкретні санкції.

Обґрунтовано, що додатковими юридичними підставами в деяких країнах СНД (Республіка Молдова та Республіка Білорусь), крім тих, які є в адміністративному законодавстві України, є: вчинення жорстокого поводження із тваринами групою осіб та повторне притягнення протягом року до адміністративної відповідальності особи, яку протягом року було піддано адміністративному стягненню за правопорушення щодо жорстокого поводження із тваринами.

ЛІТЕРАТУРА

1. Верейці О. Відповідальність за жорстоке поводження з тваринами. *Юридичний радник*. 2014. № 4 (76). URL: <http://yurradnik.com.ua>.
2. Про захист тварин від жорстокого поводження : Закон України від 21 лютого 2006 р. № 3447-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 27. Ст. 230.
3. Кримінальний кодекс України / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № № 25–26. Ст. 131.
4. Кодекс України про адміністративні правопорушення / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 1984. № 51. Ст. 1122.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охорони тваринного світу : Закон України від 9 квітня 2015 р. № 322-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 25. Ст. 194.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охорони біорізноманіття : Закон України від 9 квітня 2015 р. № 322-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2015. № 25. Ст. 195.
7. Шуміло О. Особливості детермінації жорстокого поводження з тваринами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія «Право». 2016. Вип. 36. Том 2. С. 117–122.
8. Бондаренко Н. Порівняльно-правова характеристика адміністративних стягнень за жорстоке поводження з тваринами (за законодавством України та окремих країн СНД). *Юридична наука* : науковий юридичний журнал. 2012. № 3. С. 74–79.

УДК 342.922

ОСОБЛИВОСТІ АДМІНІСТРАТИВНОЇ ПРОЦЕДУРИ РЕАЛІЗАЦІЇ АРЕШТОВАНОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ЧЕРЕЗ ЕЛЕКТРОННІ ТОРГИ

FEATURES OF THE ADMINISTRATIVE PROCEDURE FOR IMPLEMENTATION OF THE PROCESSED NON-CURRENT PROPERTY THROUGH ELECTRONIC BIDDINGS

Круговий О.О., здобувач кафедри адміністративного та митного права
Університет митної справи та фінансів

У статті розкриваються особливості адміністративної процедури реалізації арештованого нерухомого майна через електронні торги. Процедура реалізації арештованого нерухомого майна шляхом е-торгів, здавалось би, є більш-менш врегульованою, однак є низка прогалин у законодавстві щодо її підготовчих етапів та моментів, через якіможна по-різному тлумачити дії виконавців і саму процедуру реалізації арештованого нерухомого майна боржника. Так, у разі реєстрації неповнолітньої дитини в житловому приміщенні боржника процедура реалізації такого майна стає майже неможливою. Або, наприклад, у разі порушення процедури оцінки нерухомого майна можливі наслідки у вигляді скарг на дії виконавця або визнання судовим порядком звіту про оцінку нерухомого майна недійсним, що також ускладнює подальше здійснення процедури.

У зв'язку із зазначеним необхідно змінити підхід як до підготовчих етапів процедури звернення стягнення на майно боржника, так і до подальшої реалізації такого майна на е-торгах. Необхідно звернути увагу на наявні у виконавчому провадженні проблеми, окреслити їх, що допоможе виявити прогалини законодавства та вдосконалити положення закон.

Ключові слова: адміністративні процедури, адміністративні процедури реалізації арештованого нерухомого майна через електронні торги, орган виконавчої влади, стадії, суб'єкти публічної адміністрації.

В статье раскрываются особенности административной процедуры реализации арестованного недвижимого имущества на электронных торгах. Процедура реализации арестованного недвижимого имущества на электронных торгах, казалось бы, более-менее урегулирована, но существуют пробелы в законодательстве, касающиеся ее подготовительных этапов и моментов, из-за которых можно по-разному истолковывать действия исполнителей и саму процедуру арестованного недвижимого имущества должника. Так, в случае регистрации несовершеннолетнего ребенка в жилом помещении должника процедура реализации такого имущества становится почти невозможной. Или, например, в случае нарушения процедуры оценки недвижимого имущества должника возможны последствия в виде жалоб на действия исполнителя или признание в судебном порядке отчета об оценке про недвижимого имущества недействительным, что также усложняет дальнейшее выполнение процедуры.

В связи с вышеуказанным необходимо изменить подход к подготовительным этапам указанной процедуры и к реализации упомянутого имущества на е-торгах. Необходимо обратить внимание на наличие в исполнительном производстве проблемы, описать их, что поможет устранить пробелы в законодательстве и усовершенствовать его.

Ключевые слова: административные процедуры, административные процедуры реализации арестованного недвижимого имущества через электронные торги, орган исполнительной власти, стадии, субъекты публичной администрации.

The article reveals the peculiarities of the administrative procedure for the realization of arrested real estate through electronic trades. The procedure for realizing arrested immovable property through e-commerce would seem to be more or less settled, however, the preparatory stages for its actual implementation contain a number of gaps in the law and the points by which it is possible to interpret the actions of both the executors differently and the procedure of implementation of the arrested real estate of the debtor. So, in the case of the registration of a minor

child in the housing of the debtor, the procedure for the realization of such property becomes almost impossible. Or, for example, in the case of a violation of the procedure for assessing real estate, the possible consequences in the form of complaints about the actions of the executor or judicial recognition of the report on the assessment of immovable property invalid, which in turn complicates the further implementation of the procedure.

In connection with the above it is necessary to change the approach as to the preparatory stages of the procedure for collecting the debtor's property and for the further realization of such property on e-trades. It is necessary to pay attention to existing problems in the enforcement proceedings and to fully outline them, which in turn will help to identify gaps in legislation and improve the provisions of the law.

Key words: administrative procedures, administrative procedures for realization of arrested real estate through electronic tenders, executive body, stages, subjects of public administration.

Є. Легеза зазначає, що «адміністративний процес» і «адміністративна процедура» є різними категоріями, тобто охоплюють різні сфери. У першому разі законодавець чітко визначає сферу «адміністративного судочинства», а в другому – «порядок, що завершується прийняттям адміністративного акта і його виконанням» [13, с. 151].

Так, І. Зеленкова вказує на те, що в процесі здійснення стягнення на нерухоме майно боржника виконавець має провести опис такого майна результати якого закріплюються у відповідному протоколі. Опис нерухомого майна здійснюється за його місцезнаходженням. Мають бути дотримані вимоги щодо опису того чи іншого об'єкта нерухомого майна. Так, наприклад, якщо опису підлягає будівля, споруда, приміщення, квартири, обов'язково мають бути зазначені такі відомості, як загальна площа, кількість кімнат (приміщень), їхня площа, призначення, матеріали стін, кількість поверхів, поверх або поверхи, на яких розташоване приміщення (квартира), інформація про підсобні приміщення та споруди [3, с. 62].

Одним із нюансів опису нерухомого майна боржника є та обставина, що в разі відмови боржника щодо добровільного допуску виконавця до нерухомого майна з метою проведення його опису можливе примусове проникнення виконавця на підставі рішення суду за участю не менше двох понятих до житлового приміщення боржника чи на територію земельної ділянки боржника для опису нерухомого майна, яке підлягає арешту. Окрім цього, ч. 2 ст. 14 Закону України «Про виконавче провадження» регламентує також можливість залучення виконавцем працівників поліції [8]. Однак необхідно зазначити, що у зв'язку з відсутністю чіткої регламентації процедури проникнення до власності боржника на практиці виконавець фактично нічого не може зробити, і навіть така згадка в законі, як залучення працівників правоохоронних органів, не дає можливості здійснювати виконавчі дії.

Так, С. Фурса вказує про те, що в Україні в разі вилучення майна за участю органів внутрішніх справ останні проявляють бездіяльність, посилюючись на те, що вони повинні тільки спостерігати, щоби не порушувався громадський порядок, а питання примусового вилучення майна – це проблема державного виконавця, тепер у нього є важелі впливу на боржника, які зводяться до порушення кримінальної справи [11, с. 11].

Щодо цього М. Вінциславська зазначає, що за приписами Закону України «Про виконавче провадження» роль понятих зумовлена метою мінімізувати зловживання як із боку державних виконавців, так і з боку інших осіб, які беруть участь у виконавчому процесі [1, с. 299].

Також варто зазначити, що законодавством України не передбачено чіткої категорії осіб, які мають право виступати в ролі понятого під час вчинення виконавчих дій. На думку С. Фурси, понятими не можуть бути самі державні виконавці, а також працівники органів внутрішніх справ, прокурори та судді. Небажаним є і притягнення як понятих інших працівників державної виконавчої служби (наприклад, водіїв чи інших технічних працівників), працівників інших органів та організацій, що виконують вимоги державних виконавців [11, с. 10].

На думку І. Зеленкової, участь понятих сприяє попередженню, наприклад, учинення такого порушення законодавства виконавцем, як навмисне не зазначення певного майна під час проведення його опису або, скажімо, допо-

мога боржникові в приховуванні майна, що є об'єктом стягнення. Саме із цих міркувань науковець зазначає, що свідчення понятих можуть бути одним з інструментів доказування в справах про вчинення правопорушення виконавцем [3, с. 49–50].

Після проведення опису нерухомого майна боржника, на яке накладено арешт, майно не вилучається, як це може відбуватися з рухомим майном. Так, на підставі ст. 58 Закону «Про виконавче провадження» таке майно може бути передане на зберігання боржникові або ж іншим особам (зазвичай це члени сім'ї) під розписку. Зберігач арештованого нерухомого майна має право використовувати таке майно, якщо воно не загрожуватиме зменшенню вартості цього майна. Боржник та його члени сім'ї зберігають майно на безоплатній основі [8].

Окремо законом визначено умови зберігання нерухомого майна у виконавчому провадженні, зокрема, зберігач зобов'язаний дотримуватися торговельно-технологічних, санітарно-гігієнічних і протипожежних норм під час зберігання нерухомого майна, а також забезпечити його демонстрацію та передачу переможцю е-торгів [9].

Щоби реалізувати нерухоме майно боржника самого лише опису й арешту недостатньо. Так, для дотримання економічного складника ринкових відносин та для подальшого продажу нерухомої власності має бути визначена ціна такого майна, що є однією з обов'язкових умов договору купівлі-продажу. Визначення ціни нерухомого майна виконавцем самостійно або судом заборонено. Так, на етапі оцінки, або етапі визначення вартості нерухомого майна залучають спеціального суб'єкта оціночної діяльності. Згідно із ч. 3 ст. 57 Закону «Про виконавче провадження», саме цим суб'єктом за результатами проведення оціночної діяльності складається звіт про оцінку нерухомого майна [8]. Однак тут варто зазначити, що в разі реалізації на електронних торгах іпотечного майна його вартість встановлюється за рішенням суду на підставі поданих документів.

Відповідно до ч. 1 ст. 12 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», звіт про оцінку майна є документом, що підписується оцінювачами, які безпосередньо здійснювали визначення вартості майна, а також скріплюється підписом керівника цих оцінювачів [10].

У звіті про оцінку майна зазначаються висновки про фактичну вартість майна, яку визначають за декількома критеріями та із застосуванням спеціальних методів. Також звіт про оцінку майна є підтвердженням завершення етапу визначення ціни нерухомого майна [10].

Звіт про оцінку нерухомого майна може бути оскаржено боржником або кредитором шляхом звернення до суду. Однак, як зазначає законодавець, у такій ситуації посилання на результати оцінки майна (звіт) не є підставою для припинення процедури продажу майна, за винятком випадків, коли таке виконання зупинено судом [9].

Додатково, у контексті оцінки арештованого нерухомого майна, варто зазначити, що така оцінка має здійснюватися з урахуванням положень Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», який затверджено постановою Кабінету Міністрів України (далі – КМУ) № 1442 від 28 жовтня 2004 р. [12] та Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», який затверджено постановою КМУ № 1440 від 10 вересня 2003 р. [6].

Положення вказаних стандартів є обов'язковими під час здійснення діяльності суб'єктами, що проводять оцінку на професійній основі [10].

Варто зазначити, що на підставі п. 50 Національного стандарту № 1 перш ніж здійснювати оцінку майна необхідно провести належні підготовчі процедури, зокрема ознайомитися з майном, яке є об'єктом оцінки [6].

Дані положення містяться також у ст. 11 вже згаданого Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», де закріплено обов'язок замовників оцінки надати доступ до об'єкта оцінки відповідному суб'єктові, що проводить таку оцінку, а також забезпечити отримання ним належної достовірної інформації про майно [10].

Отже, як бачимо, перш ніж проводити оціночну діяльність нерухомого майна, яке є предметом стягнення у виконавчому провадженні, має бути забезпечено ознайомлення з таким майном. Водночас, як вказує С. Фурса, дане ознайомлення має відбуватися не лише за допомогою інформації, що міститься в наданих документах, а й безпосередньо у фізичному розумінні, тобто шляхом проведення огляду нерухомого майна, здійснення замірів такого майна тощо [11, с. 10].

У зв'язку із цим у разі порушення порядку здійснення оціночної діяльності виконавець, і державний, і приватний, наражається на оскарження своїх дій із боку учасників виконавчого процесу, адже в такому разі відбуватиметься порушення приписів Основного закону України, зокрема ст. 19, яка проголошує, що посадовими особами органів державної влади та місцевого самоврядування дії мають виконуватися виключно на підставі, у межах своїх повноважень та в законний спосіб [5].

У контексті оцінки нерухомого об'єкта І. Зеленкова підкреслює, що на підставі висновку експерта реалізація нерухомого майна може бути визнана недоцільною. Наприклад, значні пошкодження майна, його досить явний знос можуть бути такими причинами або, наприклад, якщо сума грошових коштів, яку планують отримати завдяки реалізації нерухомого майна, не покриє всіх витрат у виконавчому провадженні [3, с. 78].

Сьогодні ще не має усталеної судової практики з питань реалізації арештованого нерухомого майна шляхом е-торгів. Так, наприклад, норма закону передбачає, що майно має відчужуватися за ціною, яка зазначена у звіті про оцінку майна, що чинний 6 місяців. Однак судова практика та виконавчий процес у цьому плані різняться:

часто трапляється так, що нерухоме майно передається на реалізацію органом виконавчої служби із чинним звітом, проте під час самої реалізації вказаного майна цей звіт втрачає свою чинність.

Так, ВСУ в справі № 3–242гс16 від 6 квітня 2016 р. дійшов висновку, що звіт про оцінку майна можна вважати дійсним, якщо від дня його підписання до дня проведення прилюдних торгів пройшло не більше шести місяців. Після збігу цього строку обов'язковою умовою призначення й проведення прилюдних торгів є отримання нового звіту про оцінку майна. Також Суд однозначно заявив, що проведення електронних торгів із реалізації майна за ціною, визначеною звітом про оцінку майна, який утратив чинність, є порушенням установлених законодавством правил про порядок реалізації арештованого майна шляхом проведення електронних торгів [7].

Отже, суди мають встановлювати факт порушення норм законодавства, які регламентують проведення е-торгів, та у випадках, установлених законом, застосувати наслідки невиконання зазначених норм під час вирішення суперечки щодо визнання е-торгів недійсними.

Щоби е-торги конкретного нерухомого об'єкта можна було провести, ДП «СЕТАМ» на платформі електронних торгів створює order про лот із відповідним контентом, який містить назву, місцезнаходження, опис тощо. Після створення order система в автоматичному форматі визначає строк підготовки до проведення е-торгів, який становить:

1. Для лотів ціною до 5 000 грн – 10 календарних днів.
2. Зі стартовою ціною від 5 000,01 до 1 000 000 грн – 20 календарних днів.
3. Для лотів, ціна яких починається від 1 000 000,01 грн, – 30 календарних днів [9].

Додатково варто зазначити, що дату проведення електронних торгів система також формує автоматично, про що сповіщується на web-site у вигляді newsletter (інформаційне повідомлення). Датою початку проведення електронних торгів є наступний день після останнього дня підготовки до проведення е-торгів [9].

Newsletter про е-торги повинно містити відомості лише про один лот та, окрім загальної інформації (як-от дата й час початку електронних торгів, кінцевий строк подачі заявок, банківські реквізити тощо), також має містити інформацію про нерухоме майно (лот): його реєстраційний номер; вид та найменування, його склад, характеристики, опис, наявність дефектів, місцезнаходження, фото, стартову ціну продажу тощо. Вказана інформація безпосередньо береться ДП «СЕТАМ» із документів, що були надані замовником е-торгів, тобто державним або приватним виконавцем [9].

Як зазначає Д. Луценко, інформаційне повідомлення варто вважати однією з перших юридичних дій під час проведення е-торгів, оскільки ця дія провокує юридичні наслідки. Дослідник водночас не погоджується із Л. Довгопаловою, яка під час характеристики інформаційного повідомлення про проведення торгів вказує на те, що таке повідомлення є свого роду офертою. Д. Луценко обстоює позицію, що newsletter являє собою виключно пропозицію щодо здійснення правочину для бажаючих, не є офертою, оскільки не містить істотних умов договору [57, с. 178].

М. Дейнега наполягає на тому, що, зважаючи на правовий характер торгів, вони є не чим іншим, як пропозицією іншої сторони майбутнього договору, з визначенням усіх умов договору відповідно до оголошеного аукціону, окрім ціни. Визначення переможця торгів науковець вважає нічим іншим, як акцептом оферти, тобто в будь-якому разі в цей момент укладається договір. Укладати після цього ще один, письмовий, договір (хоч би й під виглядом протоколу про проведення аукціону) сенсу немає, як уважає автор. Це лише ускладнює відносини сторін і породжує зайві спори [2, с. 78].

Варто додати, що за кожним видом нерухомого майна є свої вимоги до інформації, яка має бути опублікованою

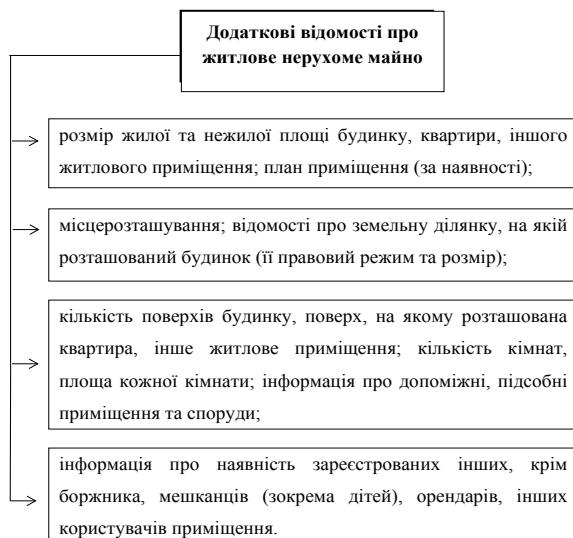


Схема 1. Додаткові відомості про житлове нерухоме майно

організатором е-торгів [9]. Так, якщо реалізації підлягає житловий будинок, квартира або інше житлове приміщення, має бути зазначено інформацію, вказану на Схемі 1.

Якщо ж реалізації підлягає, наприклад, земельна ділянка, в інформації про майно додатково зазначається її кадастровий номер та можливі обмеження на її використання; а також наявність комунікацій [4].

Варто також додати, що ДП «СЕТАМ» має право самостійно доповнити на web-site відомості про лот, однак суто в частині фотографій та опису майна.

За проведення електронних торгів із реалізації нерухомого майна ДП «СЕТАМ» отримує винагороду, яка дорівнює 5% від суми, отриманої від реалізації нерухомого майна. Окрім цього, варто додати, що в разі, наприклад, реалізації рухомого майна додатково мають бути компенсовані послуги щодо транспортування та зберігання майна [9].

Отже, можна зробити висновок, що процедура реалізації арештованого нерухомого майна шляхом е-торгів,

здавалось би, є більш-менш урегульованою, однак є прогалини в законодавстві щодо підготовчих етапів до її фактичного здійснення та моментів, через які можна по-різному тлумачити дії виконавців і саму процедуру реалізації арештованого нерухомого майна боржника. Так, у разі реєстрації неповнолітньої дитини в житловому приміщенні боржника процедура реалізації такого майна стає майже неможливою. Або, наприклад, у разі порушення процедури оцінки нерухомого майна можливі наслідки у вигляді скарг на дії виконавця або визнання судовим порядком звіту про оцінку нерухомого майна недійсним, що також ускладнює подальше здійснення процедури.

У зв'язку із зазначеним необхідно змінити підхід до підготовчих етапів процедури звернення стягнення на майно боржника і до подальшої реалізації такого майна на е-торгах. Необхідно звернути увагу на проблеми у виконавчому провадженні та повною мірою їх окреслити, що допоможе виявити прогалини законодавства й удосконалити його.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вінциславська М. Поняття та їх роль у виконавчому провадженні. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2013. № 59. С. 298–302.
2. Дейнега М. Сучасний стан та перспективи удосконалення правового регулювання проведення земельних торгів. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2015. № 232. С. 74–81.
3. Зеленкова І. Процедура звернення стягнення на майно боржника у виконавчому процесі : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ : Івано-Франківський університет права імені Короля Данила Галицького, 2017. 195 с.
4. Інструкція з організації примусового виконання рішень : наказ Міністерства України від 2 квітня 2012 р. № 512/5. *Офіційний вісник України*. 2012. № 27. Ст. 1018.
5. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
6. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. *Офіційний вісник України*. 2003. № 37. Ст. 1995.
7. Постанова Верховного Суду України від 16 квітня 2016 р. у справі № 3–242гс16. *Вісник Верховного Суду України*. URL: [http://www.viad/uk.net/clients/vsu/vsu.nsf/\(print\)/C5BC580BB34B5254C2257F940028088E](http://www.viad/uk.net/clients/vsu/vsu.nsf/(print)/C5BC580BB34B5254C2257F940028088E).
8. Про виконавче провадження : Закон України від 2 червня 2016 р. № 1404–VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2016. № 30. Ст. 542.
9. Про затвердження Порядку реалізації арештованого майна : наказ Міністерства юстиції від 29 вересня 2016 р. № 2831/5. *Офіційний вісник України*. 2016. № 76. Ст. 179.
10. Про оцінку майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658–III. *Офіційний вісник України*. 2001. № 34. Ст. 1577.
11. Фурса С. Деякі концептуальні підходи до вирішення проблем стягнення на майно боржника у виконавчому процесі України. *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2013. № 4 (98). С. 8–12.
12. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» : постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. *Офіційний вісник України*. 2004. № 44. Ст. 2885.
13. Легеза Є. Теорія публічних послуг: адміністративно-правова складова : монографія. Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2016. 452 с.