

АНОТАЦІЯ

Анатійчук В.В. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. — Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». — ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника». Івано-Франківськ, 2020.

Дисертацію присвячено дослідженню теоретичної конструкції договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, виробленню науково обґрунтованих пропозицій для удосконалення законодавства у сфері цивільного обороту майнових прав. Розглянуто основні підходи до розуміння майнових прав, здійснено порівняльну характеристику правового регулювання майнових прав в країнах Європейського союзу та країнах СНД, пропонується авторське визначення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Обґрунтовано сутнісні ознаки майнових прав на об'єкт будівництва: 1) самотійність; 2) відчужуваність; 3) оборотоздатність; 4) можливість грошової оцінки; 5) здатність до трансформації в право власності на нерухомість. Аргументовано необхідність застосування негативного способу поділу речей при їх класифікації на рухомі і нерухомі. Таким чином, рухомими є всі інші речі, які не відносяться до нерухомих, незалежно від того, є вони за своїм характером матеріальними або нематеріальними.

На підставі аналізу зарубіжного цивільного законодавства констатовано, що в більшості країн за майновими правами закріплюється правовий статус речей та визнається можливість їх відчуження, тобто здатність бути предметом договору купівлі-продажу, а однією із сучасних тенденцій правотворення країн Європи є деталізація правового регулювання обороту майнових прав за цивільно-правовими договорами, перш за все за договором купівлі-продажу.

Зроблено висновок про те, що договір купівлі-продажу майнових прав є універсальною формою переходу між учасниками цивільного обороту тих об'єктів цивільних прав, які не мають уречевленої (матеріалізованої) форми. З'ясовано, що

досліджуваний договір є різновидом договору купівлі-продажу, однак має власний специфічний об'єкт, особливий суб'єктний склад, порядок укладення та виконання договору. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є консенсуальним, двостороннім, відплатним. Виявлено детермінанти договору: 1) об'єктивні: а) розширення кола об'єктів цивільних прав, б) заборона інвестиційних договорів в житлове будівництво, в) універсальність майнових прав як об'єкту цивільних прав; 2) суб'єктивні: а) зручність використання договору в цілях оптимізації оподаткування для продавця; б) зрозумілість умов класичної моделі договору купівлі-продажу для покупця.

Запропоновано авторську дефініцію договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва – договору, відповідно до якого одна сторона (покупець) прямо чи опосередковано передає або зобов'язується передати іншій стороні (продавцю) грошові кошти і натомість набуває право в майбутньому, після введення об'єкта будівництва в експлуатацію, отримати у власність окремий об'єкт нерухомого майна.

Доведено, що посеред різних назв досліджуваного договору, що використовуються в договірній практиці, формулювання «договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва» найбільш точно та всебічно відображає зміст врегульованих ним правовідносин. Підкреслено, що недопустимим є вживання «договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт незавершеного будівництва», оскільки на практиці це призводить до плутанини пов'язаної з існуванням «майнових прав» як об'єкту цивільних прав та «майнових прав» як суб'єктивних цивільних прав на об'єкт нерухомого майна, яким є об'єкт незавершеного будівництва.

Встановлено, що покупцем майнових прав на об'єкт будівництва може бути будь-яка фізична або юридична особа, а продавцем – виключно суб'єкт підприємництва, який отримав дозвіл на виконання будівельних робіт. У правовідносинах із продавцем покупець об'єкту житлового будівництва є слабшою стороною, оскільки: 1) договір, що укладається, є договором

приєднання; 2) покупець не володіє професійними знаннями у сфері будівництва.

На підставі дослідження правової природи та сутнісних ознак інвестиційних договорів, договорів пайової (дольової) участі у будівництві, договорів уступки права вимоги зроблено висновок про те, що договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва не можна віднести до жодного із вищезазначених цивільно-правових договорів. Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є самостійним видом цивільно-правового договору, на підставі якого покупець спочатку набуває майнові права на об'єкт будівництва, а після виконання продавцем всіх обов'язків передбачених договором – право власності на об'єкт нерухомості.

Аргументовано, що предметом договору купівлі-продажу є не одиничне майнове право, а саме сукупність майнових прав на об'єкт будівництва: 1) право на отримання об'єкту нерухомості після введення об'єкту в експлуатацію; 2) право на відчуження майнових прав на об'єкт будівництва третій особі; 3) право на відшкодування вартості майнового права забудовником у випадку неможливості завершення будівництва або введення його в експлуатацію чи реєстрації прав на нерухоме майно.

Доведено, що майнові права на об'єкт будівництва відповідають вимогам, які ставляться до предмету договору купівлі-продажу, оскільки вони не виконують функцію майнового еквівалента товару в цивільних правовідносинах, тобто можуть існувати окремо від нього і, відповідно, представляти самостійну майнову цінність. При цьому майнові права на об'єкт будівництва можуть виступати предметом відповідного договору купівлі-продажу не раніше моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт, оскільки саме з цього моменту виникає об'єкт будівництва. А зважаючи на особливості процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, зроблено висновок про те, що майнове право на об'єкт будівництва припиняється з моменту первинної державної реєстрації речових прав на новостворений об'єкт нерухомості.

Аргументовано, що предметом договору можуть бути як майнові права на окремий об'єкт будівництва, так і майнові права лише на його частину. В

останньому випадку покупці майнових прав в майбутньому набувають статусу власників у спільній частковій власності.

З'ясовано, що ціна та строк є істотними умовами договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт житлового будівництва в тих випадках, коли має місце розстрочення платежу. Характерними особливостями встановлення ціни в договорі купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є: 1) відсутність обмежень щодо визначення мінімальної та максимальної ціни в договорі; 2) розстрочення платежів; 3) вираження ціни в гривневому еквіваленті до іноземної валюти; 4) корегування ціни перед остаточним виконанням у зв'язку із зміною характеристик (а саме площі) об'єкту будівництва.

Доведено, що застосування до договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва положень про кількість, асортимент, якість, комплектність товару та його недоліки видається неможливим, оскільки такі характеристики непритаманні оплатному відчуженню нематеріальних об'єктів цивільних прав.

Виявлено особливості динаміки договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: 1) трансформація предмету договору, а саме майнових прав на об'єкт будівництва в об'єкт нерухомості; 2) розстрочка сплати ціни в переважній більшості договорів; 3) необхідність завершення будівництва об'єкту, здачі його в експлуатацію для належного виконання договору.

Обґрунтовано, що достатньою підставою для набуття майнового права на об'єкт будівництва є укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Передання документів, які підтверджують дійсність відчужуваного права, не є переданням майнового права. Відчуження майнового права відбувається у момент укладення договору, якщо інше не встановлено договором купівлі-продажу майнових прав. Договір вважається виконаним в момент введення об'єкту будівництва в експлуатацію, якщо інший більш пізній строк не встановлений самим договором, оскільки саме з цього моменту покупець отримує можливість самостійно зареєструвати право власності на об'єкт нерухомості. Обґрунтовано необхідність запровадження порядку державної

реєстрації саме майнових прав на об'єкт будівництва, а не державної реєстрації договорів їх купівлі-продажу.

Виділено найбільш типові порушення в зобов'язаннях купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: 1) продаж майнових прав неіснуючого об'єкту будівництва; 2) продаж уже раніше відчужених майнових прав; 3) порушення строків введення в експлуатацію об'єкту будівництва та передачі покупцю об'єкта нерухомості; 4) невідповідність збудованого об'єкта нерухомості характеристикам об'єкта будівництва заявленого в договорі; 5) прострочення сплати періодичних платежів за договором.

Аргументовано доцільність поширення правил про витребування майна з чужого незаконного володіння на майнові нематеріальні об'єкти, зокрема і майнові права на об'єкт будівництва.

Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані для подальших наукових розробок, удосконалення національного законодавства та практики його застосування, а також для підготовки навчальних посібників, монографій і викладання навчальних курсів студентам юридичних закладів вищої освіти.

Ключові слова: майнові права, купівля-продаж, об'єкт будівництва, майно, нерухомість, суб'єктивне право, житлова і нежитлова нерухомість, договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, розстрочка сплати ціни, оборотоздатність, порівняльний аспект майнових прав, об'єкт цивільних прав.

SUMMARY

Anatiychuk V.V. Contract of sale of property rights to the construction object. - Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.

Dissertation in support of the Doctor of Philosophy in Law, specialty 081 Law. –

Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. Ivano-Frankivsk, 2020.

The thesis is devoted to a research of a concept of the contract of sale of property rights to the construction object, the development of scientifically based proposals on the improvement of legislation in the field of civil turnover of property rights. The main approaches to the understanding of property rights are considered, a comparative characteristic of the legal regulation of property rights in the European Union and CIS countries are carried out, the author's definition of a purchase and sale contract of property rights to the construction object is proposed.

The essential features of property rights to the construction object are substantiated: 1) independence; 2) ability to alienation; 3) ability to turnover; 4) possibility of monetary valuation; 5) ability to transform into real estate. The necessity of application of a negative way of division of things on movable and immovable is argued. Thus, movable things are all other things that do not belong to the immovable, regardless of whether they are tangible or intangible in nature.

Based on the analysis of foreign civil law, it is stated that in most countries the legal status of things is fixed for the property rights and the possibility of their alienation is recognized, as well as the ability to be the subject of a contract of sale. One of the current trends in law of European states is detailing the legal regulation of the turnover of property rights under civil law agreements, primarily under the contract of sale.

It is concluded that the contract of sale of property rights is a universal form of transfer between the participants of civil turnover of those objects of civil rights that do not have a tangible form. It is discovered that the contract is a kind of contract of sale, but has its own specific object, special subject composition, the procedure for concluding and executing the contract. The contract of sale of property rights to the construction object is consensual, bilateral, and repayable. The determinants of the contract are revealed: 1) objective: a) expansion of the range of objects of civil rights, b) prohibition of investment contracts in real estate construction, c) universality of property rights as an object of civil rights; 2) subjective: a) easiness of use of the contract in order to optimize taxation for the seller; b) clarity of the terms of the

classical model of the sale contract for the buyer.

The author's definition of a purchase and sale contract of property rights to the construction object is proposed as an agreement according to which one party (buyer) directly or indirectly transfers or undertakes to transfer money to the other party (seller), and in return acquires the property rights to the construction object and the right in the future, after putting the construction object into operation, get the ownership of a separate real estate.

It is proved that among the various names of the researched contract that are used in contractual practice, the wording "contract of sale of property rights to the construction object" most accurately and comprehensively reflects the content of the legal relationship regulated by it. It is emphasized that the use of "contract of sale of property rights to the object of uncompleted construction" is unacceptable, because in practice it leads to confusion associated with the existence of "property rights" as an object of civil rights and "property rights" as the civil rights to real estate, which is the object of uncompleted construction.

It is established that the buyer of property rights to the construction object can be any natural or legal person, and the seller - only a business entity that has received a permit to perform construction work. In the legal relationship with the seller, the buyer of the residential building is a weaker party, because: 1) the contract is a contract of accession; 2) the buyer does not have professional knowledge in the field of construction.

Based on the study of the legal nature and essential features of investment agreements, agreements of equity participation in construction, agreements of assignment of the right of claim, it is concluded that contracts of sale of property rights to the construction object cannot be attributed to any of the above mentioned agreements. The contract of sale of property rights to the construction object is an independent type of civil contract, according to which the buyer acquires property rights to the construction object, and after the seller performs all obligations under the contract - ownership on the object of real estate.

It is argued that the subject of the contract of sale is not a single property right, but

a set of property rights to the construction object: 1) the right to get a real estate after the commissioning of the object; 2) the right to alienate property rights to the construction object to a third party; 3) the right on reimbursement of the value of the property right by the developer in case of impossibility to complete the construction or its commissioning or registration of rights on real estate.

It is proved that the property rights to the construction object meet the requirements of the subject of the contract of sale, because they do not perform the function of the property equivalent of the goods in civil law, may exist separately from it and, accordingly, represent an independent property value. In this case, the property rights to the construction object may be the subject of the relevant contract of sale not earlier than the moment of obtaining a construction permit, because it is from this moment that the construction object arises. And taking into account the peculiarities of the procedure of state registration of rights to immovable property, it is concluded that the property right to the construction object is terminated from the moment of initial state registration of rights to the newly created real estate.

It is argued that the subject of the contract can be both property rights to a particular object of construction, and property rights to only part of it. In the latter case, buyers of property rights in the future acquire the status of owners in joint partial ownership.

It is proved that the price and term are essential conditions of the contract of sale of property rights to the object of housing construction in cases where there is an installment payment. Definitive features of setting the price in the contract of sale of property rights to the construction object are: 1) the absence of restrictions on determining the minimum and maximum price in the contract; 2) installment payment; 3) expression of the price in national currency equivalent to foreign currency; 4) adjustment of the price before final execution because of the change of characteristics (namely the area) of object of construction.

It is proved that the application of provisions on quantity, range, quality, completeness of goods and its shortcomings seems impossible to the contract of sale of property rights to the construction object, because such characteristics are not inherent

in the paid alienation of intangible civil rights.

Peculiarities of the dynamics of the contract of sale of property rights to the construction object are revealed: 1) transformation of the subject of the contract, namely property rights to the construction object into the real estate object; 2) installment of the price in the vast majority of contracts; 3) the need to complete the construction of the facility, putting it into operation for the proper performance of the contract.

It is substantiated that a sufficient basis for the acquisition of property rights to the construction object is the conclusion of a contract of sale of property rights to the construction object. The transfer of documents confirming the validity of the alienated right is not a transfer of property rights. Alienation of property rights occurs at the moment of concluding the contract, unless otherwise provided by the contract of sale of property rights. The contract is considered fulfilled at the time of commissioning of the construction object, unless another later term is established by the contract, because from that moment the buyer gets the opportunity to register the right of ownership on the property. The necessity of introduction of the property rights state registration to the object of construction, instead of the state registration of purchase and sale contracts is substantiated.

The most typical violations in the obligations of purchase and sale of property rights to the construction object are identified: 1) sale of property rights on a non-existent construction object; 2) sale of previously alienated property rights; 3) violation of the terms of commissioning of the construction object and transferring to the buyer of the real estate object; 4) non-compliance of the constructed real estate object with the characteristics of the construction object stated in the contract; 5) delay in payment of periodic payments under the agreement.

The expediency of extending the rules on the reclaim of property from unlawful possession by other persons on intangible property, including property rights to the construction object, is argued.

The results of the dissertation research can be used for further research, improvement of national legislation and practice of its application, as well as for the preparation of textbooks, monographs and academic courses for the students of

law institutions of higher education.

Keywords: property rights, purchase and sale, object of construction, property, real estate, subjective right, residential and non-residential real estate, contract of sale of property rights to the object of construction, installment of price payment, transferability, comparative aspect of property rights, object of civil rights.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Анатійчук В.В. Майнові права як об'єкт цивільних прав. *Науковий вісник публічного та приватного права: Збірник наукових праць*. К.: Науково-дослідний інститут публічного права, 2017. Вип. 6. С. 60-64.

2. Анатійчук В.В. Захист майнових прав на об'єкти будівництва за договором купівлі-продажу. *Порівняльно-аналітичне право: електронне наукове видання*. 2018. №3. С. 96-98. URL: http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/3_2018.pdf. (дата звернення: 01.09.2018).

3. Анатійчук В.В. Договір купівлі-продажу майнових прав: порівняльно-правовий аспект. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія «Юридичні науки»*. 2018. Том 29(68). №4. С. 46-51.

4. Анатійчук В.В. Відмежування договору купівлі-продажу майнових прав від суміжних правових конструкцій. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2018. №51. С. 79-82.

5. Анатійчук В.В. Деякі особливості змісту договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія «Юридичні науки»*. 2019. Том 30 (69). №1. С. 36-40.

6. Victoria Anatiichuk. Some features of conclusion of contract of property rights sale to the construction object. *Visegrad journal on human rights*. 2020. №1 (volume 1). С. 22-27.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

7. Анатійчук В. В. Право оренди земельної ділянки як об'єкт договору купівлі-продажу. *Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 18 травня 2018 р.). Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 511-513.

8. Анатійчук В.В. Майнові права в зовнішньоекономічному договорі купівлі-продажу. *Юридична наука в ХХІ столітті: перспективні та пріоритетні напрями досліджень*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 11-12 травня 2018р.). Запоріжжя, 2018. С. 21-24.

9. Анатійчук В.В. Предмет договору купівлі-продажу майнових прав. *Реформування законодавства України та розвиток суспільних відносин в Україні: питання взаємодії*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Ужгород, 11-12 травня 2018р.). Ужгород, 2018. С. 21-24.

10. Анатійчук В.В. Ознаки майнових прав. *Правове регулювання суспільних відносин на шляху до сталого розвитку*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 15-20 травня 2018 р.). Київ, 2018. С. 197-199.

11. Анатійчук В.В. Генезис правового регулювання договору купівлі-продажу майнових прав в Україні. *Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Херсон, 1-2 червня 2018 р.). Херсон, 2018. С. 33-35.

12. Анатійчук В.В. Форма договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (Одеса, 17 вересня 2018 р.). Одеса, 2018. С. 472-476.

13. Анатійчук В.В. Ціна в договорі купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. *Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у XXI ст.*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Запоріжжя, 25-26 січня 2019 р.). Запоріжжя, 2019. С. 23-26.

Наукові праці, які додатково відображають результати дисертації:

14. Анатійчук В.В. Понятие договора купли-продажи имущественных прав на объекты строительства. *Legea si Viata: международный научно-практический правовой*. 2018. №9/2. С. 11-15.