

ВИСНОВОК

**про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації
Анатійчук Вікторії Василівни на тему: «Договір купівлі-продажу майнових прав
на об'єкт будівництва», поданої на здобуття ступеня доктора філософії зі
спеціальності 081 «Право»**

Обґрунтування вибору теми дослідження. В умовах ринкової економіки будівництво об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, операції щодо їх відчуження займають вагоме місце в цивільному обороті України. На практиці такі правовідносини досить часто опосередковуються договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, оскільки об'єкта нерухомості як такого ще не існує. Згадані договори особливо набули поширеності після закріплення майнових прав серед об'єктів цивільних прав в ЦК України та запровадження суттєвих обмежень щодо інвестування в житлове будівництво.

Незважаючи на його поширеність в цивільному обороті, даний різновид договору купівлі-продажу не отримав належної науково-теоретичної розробки. Невирішеними є питання правової природи майнових прав на об'єкт будівництва, моменту їх виникнення та припинення, правових ознак договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, моменту набуття майнових прав на об'єкт будівництва покупцем за договором тощо.

Серед наукових праць, що безпосередньо стосуються досліджуваної проблематики, варто назвати дисертаційні роботи С. І. Шимон «Майнові права як об'єкти цивільних правовідносин (теоретичні та практичні аспекти)» (2014 р.), О. С. Яворської «Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти» (2011 р.), В. А. Січевлюка «Інвестиційні договори на будівництво житла (цивільно-правовий аспект)» (2002 р.).

Теоретичною основою дисертаційної роботи стали праці українських та зарубіжних науковців в галузі цивільного права, таких як С. О. Бородовський, І. І. Банасевич, М. І. Брагінський, В. І. Борисова, В. А. Васильєва, М. К. Галянтич, Ю. О. Гладь, В. В. Головченко, А. В. Гордієнко, А. Б. Гриняк, О. В. Дзера, А. В. Зеліско, О. В. Ільків, А. М. Ісаєв, О. В. Коваленко, Є. Г. Комар, Ю. І. Корнієнко, В. М. Коссака, А. В. Коструба, Н. С. Кузнєцова, А. В. Луць, В. В. Луць, Р. А. Майданик, О. І. Міхно, О. О. Полуніна, В. І. Пушай, Р. Б. Сабодаш, В. А. Січевлюк, М. В. Скаржинський, А. В. Смітюх, І. В. Спасибо-Фатєєва, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневич, С. І. Шимон, О. Р. Шишка, О. С. Яворська та інші.

Вивчення та аналіз праць цих науковців дали змогу визначити й оцінити стан досліджуваної проблеми, виявити та проаналізувати питання, що постали на сучасному етапі у досліджуваній сфері, а також визначити шляхи їх вирішення. Одночасно слід відзначити, що на сьогодні в Україні відсутні монографічні дослідження з названої тематики, а згадані наукові праці не охоплюють всього масиву проблем. Вказане вище зумовило вибір теми дисертаційного дослідження і свідчить про її актуальність.

Тема дисертації затверджена Вченою радою Державного вищого навчального

закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» (протокол № 5 від 29.05.2018 р.). Дисертаційна робота виконана на кафедрі цивільного права в межах науково-дослідної роботи на тему «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в наступних положеннях, що виносяться на захист:

вперше:

1) сформульовано дефініцію договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва як договору, відповідно до якого одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майнові права на об'єкт будівництва другій стороні (покупцеві), а покупець їх приймає або зобов'язується прийняти і сплатити певну грошову суму та набуває право після введення об'єкта будівництва в експлуатацію отримати у власність об'єкт нерухомого майна;

2) здійснено періодизацію генезису правового регулювання в незалежній Україні договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: 1) *1991-2003 рр.* - відсутність нормативного закріплення майнових прав як предмету цивільно-правового договору; застосування в правовідносинах у сфері будівництва договорів про пайову участь у будівництві, інвестиційних договорів, договорів про спільну діяльність тощо; 2) *2003-2010 рр.* - закріплення майнових прав як окремого об'єкта цивільних прав; поступове їх включення до кола предмету договору купівлі-продажу; 3) *2010 рр.* - *до сьогодні* - заборона використання інвестиційних договорів, широке застосування договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва в договірній практиці;

3) доведено, що змістом майнових прав на об'єкт будівництва є: 1) право на отримання нерухомості після введення об'єкта будівництва в експлуатацію; 2) право на відчуження майнових прав на об'єкт будівництва третій особі (за згодою забудовника); 3) право на відшкодування вартості майнового права продавцем у випадку неможливості завершення будівництва, введення його в експлуатацію чи реєстрації прав на нерухоме майно;

удосконалено:

4) концепцію майнових прав на об'єкт будівництва як обмежених речових прав;

5) ознаки майнових прав на об'єкт будівництва, до яких відносяться: 1) самостійність; 2) відчужуваність; 3) оборотоздатність; 4) можливість їх грошової оцінки; 5) здатність до трансформації в право власності на нерухомість;

6) положення щодо належності договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт житлового будівництва з покупцем-фізичною особою до договорів приєднання та споживчих договорів;

7) положення щодо істотних умов договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва: 1) щодо предмета договору: передання у власність покупцю майнових прав на об'єкт, який буде створений в майбутньому; 2) щодо ціни договору: у випадку передбачення розстрочення платежу та застосування положення про продаж товару у кредит; 3) щодо строків: строки введення об'єкта будівництва в

експлуатацію, строки передання квартири чи нежитлового приміщення покупцю, оформлення права власності на об'єкт нерухомості;

дістало подальшого розвитку:

8) обґрунтування необхідності державної реєстрації майнових прав на об'єкт будівництва в реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень;

9) положення щодо детермінант (причин поширення) договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, до яких, зокрема, належать: 1) об'єктивні (включення майнових прав до кола об'єктів цивільних прав; заборона інвестиційних договорів в житловому будівництві; універсальність майнових прав; неформальний характер договору); 2) суб'єктивні (зручність використання договору в цілях оптимізації оподаткування продавця; зрозумілість для покупця тощо);

10) теза про те, що як об'єкт правовідносин майнове право на об'єкт будівництва виникає з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт та припиняється з моменту первинної державної реєстрації об'єкта нерухомості;

11) висновок про те, що договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва вважається виконаним в момент введення об'єкту будівництва в експлуатацію, оскільки саме з цього моменту покупець отримує можливість самостійно зареєструвати право власності на нерухоме майно;

12) положення про те, що покупець набуває майнових прав з моменту укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Обґрунтованість і достовірність отриманих результатів дослідження.

Положення, висновки та рекомендації, що містяться в дисертації, науково обґрунтовані та достовірні. Це обумовлено застосуванням сукупності методів дослідження, які використовувалися з урахуванням особливостей теми дисертації, поставленої мети і завдань, об'єкта й предмета дослідження. Методологічною основою дослідження стали загальнонаукові, філософські і спеціальні методи.

Застосування історико-правового методу дало змогу простежити розвиток і сучасний стан законодавства у сфері правового регулювання майнових прав на об'єкт будівництва (*підрозділ 1.1*). Формально-логічний метод сприяв виявленню суперечностей у понятійному апараті, що використовується у правовій регламентації відносин щодо відчуження майнових прав (*підрозділи 1.2, 1.3, 2.1*). За допомогою порівняльного методу визначені особливості та загальні риси правового регулювання відчуження майнових прав на об'єкт будівництва в країнах Європи та СНД (*підрозділ 1.4*). Використання системно-структурного методу дало можливість визначити місце й роль договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва серед інших цивільно-правових договорів пов'язаних з придбанням нерухомості (*підрозділ 1.3*). Метод тлумачення (буквального, логічного, системного) дозволив здійснити аналіз змісту актів цивільного законодавства у сфері обороту майнових прав на об'єкт будівництва (*підрозділ 1.2., 2.1.*).

Методи узагальнення та прогнозування застосовано в процесі формулювання висновків до розділів та загальних висновків. Крім основних методів використано й інші методи, зокрема, аналізу, моделювання, за допомогою яких було сформульовано пропозиції щодо вдосконалення чинного цивільного законодавства.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що

сформульовані в дисертаційній роботі положення, висновки та пропозиції можуть бути використані: у *науково-дослідній діяльності* – для подальших досліджень цивільного обороту майнових прав; у *правотворчій діяльності* – для розробки та подальшого вдосконалення положень актів законодавства України, що регулюють відносини щодо набуття права власності на об'єкти нерухомості; у *навчальному процесі* – при викладанні навчальної дисципліни «Цивільне право України», «Господарська право України» та спецкурсів з проблем договірної права, а також при підготовці відповідних методичних розробок, підручників і навчальних посібників; у *правозастосовній діяльності*, насамперед, в договірній практиці у сфері будівництва нерухомості та в судовій практиці при вирішенні спорів, що виникають з договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Апробація матеріалів дисертації. Положення дисертації доповідалися й обговорювалися на засіданнях кафедри цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника».

Основні результати дослідження були оприлюднені на наступних науково-практичних конференціях: Міжнародна науково-практична конференція «Юридична наука в ХХІ столітті: Перспективи та пріоритетні напрями досліджень» (м. Запоріжжя, 11-12 травня 2018 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Реформування законодавства України та розвиток суспільних відносин в Україні: питання взаємодії» (м. Ужгород, 11-12 травня 2018 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Правові та інституційні механізми забезпечення розвитку України в умовах європейської інтеграції» (м. Одеса, 18 травня 2018 р.), VIII Міжнародна науково-практична конференція «Правове регулювання суспільних відносин на шляху до сталого розвитку» (м. Київ, 15-20 травня 2018 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Особливості нормотворчих процесів в умовах адаптації законодавства України до вимог Європейського Союзу» (м. Херсон, 1-2 червня 2018 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 17 вересня 2018 р.), Міжнародна науково-практична конференція «Право і держава: проблеми розвитку та взаємодії у ХХІ ст.» (м. Запоріжжя, 25-26 січня 2019 р.).

Повнота викладу матеріалів дисертації в публікаціях здобувача. Основні положення дисертаційної роботи викладені у чотирнадцяти наукових працях, зокрема у п'яти наукових статтях, опублікованих у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України із юридичних наук, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави, яка входить до Європейського Союзу, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в семи тезах доповідей на наукових конференціях.

Список публікацій здобувачки за темою дисертації та відомості про апробацію матеріалів дисертації:

статті у наукових виданнях, що входять до переліку фахових видань України з юридичних наук:

**Список публікацій здобувачки за темою дисертації та відомості про
апробацію матеріалів 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. *Leges et Viata: международный научно-практический правовой*. 2018. №9/2. С. 11-15

Загальний висновок:

Дисертаційна робота Анатійчук В.В. на тему «Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва» за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у вищих навчальних закладах (наукових установах), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261 (зі змінами та доповненнями) від 03 квітня 2019 року № 283), п. 10 Порядку проведення експерименту з присудження ступеня доктора філософії, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 06 березня 2019 р. № 167.

Дисертація Анатійчук Вікторії Василівни на тему: «Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва» рекомендується до захисту на здобуття ступеня доктора філософії у разовій спеціалізованій вченій раді за спеціальністю 081 «Право».

Рецензенти:

**професор кафедри цивільного права
ДВНЗ «Прикарпатський національний
університет імені Василя Стефаника»
доктор юридичних наук, доцент**



А.В. Зеліско

**доцент кафедри цивільного права
ДВНЗ «Прикарпатський національний
університет імені Василя Стефаника»
кандидат юридичних наук, доцент**



І. І. Банасевич

