

4. Антонюк О. Зміст принципу непорушності права власності / О. Антонюк // Пілприємництво, господарство і право. – 2017. – № 5. – С. 5-9.
5. Фігель Ю. О. Обмеження прав людини в умовах воєнного стану / Ю. О. Фігель // Науковий вісник Львівської комерційної академії. Серія : Юридична. – 2015. – Вип. 2. – С. 222-230.
6. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

Горелік Дар`я Сергіївна,
курсант другого курсу ФПФПКП
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ
Науковий керівник:

Кобзар Тетяна Сергіївна,
кандидат юридичних наук,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ДОГОВОРОМ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Найбільш поширеним у цивільному обороті різновидом правочинів є договір купівлі-продажу. Існує думка, що в історичному аспекті договір купівлі-продажу з майже 4000 річним розвитком є родоначальником практично усієї загальної частини зобов'язального права. Він відомий з класичного римського права, де він визначався, як договір, за яким одна сторона *venditor* (продавець) зобов'язується надати іншій стороні *emptor* (покупцю) товар, а покупець зобов'язується сплатити продавцю за цей товар відповідну грошову вартість [1, с.73].

Нині предметом договору купівлі-продажу може бути товар, який є у продавця на момент укладення договору або буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому, майнові права, право вимоги [2].

Як доречно зауважує О. О. Полуніна, на сьогодні в науковій літературі існує декілька точок зору стосовно цієї проблеми, які умовно можна поділити на негативні і позитивні. Так, одні правники допускають можливість застосування до продажу майнових прав положень інституту купівлі-продажу, хоча й вказують на різну спрямованість цих відносин, інші ж взагалі, виходячи з того, що майнові права не можуть бути об'єктом права власності, вказують на сумнівність такого підходу, вважаючи його юридично некоректним. Інші ж науковці вважають, що майнові права не можуть бути об'єктом права власності, бо правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [3, с. 169].

З даного питання зазначено й у постанові Верховного Суду України від 30.01.2013 р. [4], а саме: «майнове право – це обмежене речове право, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому. Звідси майнові права слід розуміти як «право очікування», яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав».

Поглянувши на майнові права під іншим кутом зору, можемо стверджувати, що володілець майнових прав має, так би мовити, «право

вимоги», тобто має «право на отримання нерухомості у власність та реєстрації на себе права власності», адже зобов'язальні права теж носять майновий характер. Загальне правило щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) міститься в ч. 2 ст. 331 ЦК України, що пов'язується з моментом завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації – з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації – відповідно, з моменту державної реєстрації [5, с. 58].

Як об'єкт купівлі-продажу та об'єкт цивільних прав, що впливають з цього договору, майнове право має істотні відмінності, адже являє собою ідеальну категорію (існує абстрактно, виключно як юридичне явище). Тому для передання майнового права за договором купівлі-продажу додаткових спеціальних актів, які б знову підтверджували цей намір, не вимагається. А по суті їх не може існувати – достатньо самого правочину про відчуження майнового права. Оскільки майнове право, яке відчужується, може бути відокремлено від речі (на противагу праву власності, яке нерозривно пов'язано з річчю), остільки договір купівлі-продажу такого права є тим фактом, який є підставою для набуття майнового права. Сам процес фактичного передання права, може існувати лише в уяві, оскільки право є категорією юридичною, себто абстрактною [6, с. 55].

Окрім того, наприкінці 2015 року чималий резонанс наробила постанова Верховного Суду України від 2 грудня 2015 р. № 6-1732цс15 [7], згідно з якою за змістом договору купівлі-продажу майнових прав покупець отримує лише право на набуття права власності, але не саме право власності на нерухомість. А тому підстав для визнання за покупцем майнових прав на об'єкт інвестування немає. Рішення досить неоднозначне. А між тим договори купівлі-продажу майнових прав на квартири у будинках, що будуються, як укладалися, так і укладаються. Стрімкий розвиток інституту майнових прав у сфері житлового будівництва почався у 2006 – 2007 рр. Ще в 2007 р. Міністр України у листі № 19-50-2309 [8] роз'яснив, що до введення об'єкта будівництва в експлуатацію і реєстрації права власності на квартиру інвестор не може відчужувати (продавати, міняти, дарувати тощо) квартиру як об'єкт нерухомості, але може відчужувати свої майнові права на неї.

Тоді ж і для судових інстанцій виникла необхідність визначити свою позицію. Одна з перших ухвал Верховного Суду України від 17 вересня 2008 р. № 6-26887св07 з даного питання визнає існування майнових прав на етапі будівництва, коли нерухомості як такої ще немає [9].

Передусім, необхідно підкреслити – договір купівлі-продажу майнових прав є абсолютно законною підставою для придбання квартири у будинку, що будується, і наступного оформлення права власності на неї. Так, Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою КМУ від 25 грудня 2015 р. № 1127 (в редакції постанови КМУ від 23 серпня 2016 р. № 553) [10] чітко встановлює: «у випадку придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує придбання у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав».

Разом з тим, якщо слідувати логіці судової практики, майнові права, що придбаються за договором купівлі-продажу, не породжують автоматично у покупця право власності на нерухоме майно, в тому числі після його введення в експлуатацію. Для оформлення такого права має бути дотримана процедура, передбачена Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно

та їх обтяжень. Якщо ж процедура не дотримується, то й право власності, відповідно, не виникає. Більше того, у випадку ухилення продавця від передачі покупцю квартири і права власності на неї, суди відмовляються визнавати за покупцем право власності в судовому порядку. І це, безумовно, ризик для покупця. Його треба враховувати, але й переоцінювати не варто. По-перше, інвестування – це завжди ризик, в якій би формі воно не здійснювалося. Немає жодної схеми придбання квартири у будинку, що будується, яка б захищала інвестора цілком і повністю. Навіть розрекламовані фонди фінансування не є панацеєю від ризиків, адже відомо чимало прикладів, коли фінансова компанія вступала у змову із забудовником (або взагалі була його дочірньою структурою) і нехтувала своїми зобов'язаннями перед інвесторами; в результаті об'єкт «завмирав» на стадії напівготовності, а гроші «випаровувалися» у невідомому напрямку. Тож договори купівлі – продажу майнових прав містять в собі ризики, цілком порівнювані з ризиками інших схем придбання житла на стадії будівництва. По-друге, і це важливо: забудовник, який піклується про своє реноме, не допустить в своїй роботі подібних прецедентів, оскільки, завдяки відкритості реєстру судових рішень, такі ситуації на репутації забудовника ставлять жирний хрест. Відповідно, якщо забудовник – щойно відкрита фірма, яка не ввела в експлуатацію жодного об'єкта – ризик досить високий. Якщо ж забудовник може похвалитися прийнятими в експлуатацію будинками та відсутністю скандалів, велика ймовірність, що й на майбутнє ситуація не зміниться у гірший бік [11].

Таким чином, майнові права, що придбаються за договором купівлі-продажу, не породжують автоматично у покупця право власності на нерухоме майно, в тому числі після його введення в експлуатацію. Для оформлення такого права має бути дотримана процедура, передбачена Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Якщо ж процедура не дотримується, то й право власності, відповідно, не виникає.

Бібліографічні посилання:

1. Вавженчук В. Я. Договір купівлі-продажу: класична доктрина та проблеми українського цивільного права / С. Я. Вавженчук // Юридичний вісник. – 2010. - №4. - С. 73-76.
2. Пивільний колекс України : Колекс України від 16.01.2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 40-44. – С. 356 .
3. Полвніна О. О. Прелмет договору купівлі-продажу / О. О. Полвніна // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: ПРАВО. – 2014. – Випуск 29. – Том 1. – С. 168-171.
4. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 р. №6-168цс12 // Офіційний сайт Верховного Суду України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(print\)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(print)/DF7B0F694375DD61C2257B20003533D3).
5. Пленюк М. Трансформація майнових прав на нерухоме майно як юридичний факт – підстава виникнення права власності / М. Пленюк // Питання розвитку приватного права. – 2014. - №10. – С. 57-61.
6. Шимон С. І. Реалізація обов'язку передання «товару» в зобов'язаннях з купівлі-продажу речей та майнових прав / С. І. Шимон // Вісник Академії адвокатури України. – 2011. – №3. – С. 51-56.
7. Постанова Верховного Суду України від 2 грудня 2015 р. № 6-1732цс15 // Офіційний сайт Верховного Суду України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/EA9780D91148462CC2257F160054CC1D](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/EA9780D91148462CC2257F160054CC1D).

8. Лист Міністерства юстиції України від 22.06.2007 р. N 19-50-2309 // Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v2309323-07>.
9. Ухвала Верховного Суду України від 17 вересня 2008 р. № 6-26887св07 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS081170.html.
10. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 // Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.
11. Чаплян С. Особливості договору купівлі-продажу майнових прав на житло, що будується. Публікація від 17 квітня 2017 р. / С. Чаплян. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.seart.com.ua/uk/inform-panel/na-ptashinih-pravah>.

Приступа Діана Валентинівна,
курсант другого курсу ФПФПКП
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ
Науковий керівник:

Кобзар Тетяна Сергіївна,
кандидат юридичних наук, доцент кафедри
цивільного права та процесу
Дніпропетровського державного
університету внутрішніх справ

ВІДШКОДУВАННЯ МОРАЛЬНОЇ ШКОДИ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА

Україна розвивається як демократична та правова держава. Розвиток цивільно-правових інститутів відіграє значну роль у житті громадян. Необхідність таких інститутів у правовому просторі України викликана не лише розвитком ринкових відносин, а й встановленням конституційного, законного пріоритету прав людини, його честі та гідності в суспільних відносинах. Відшкодування шкоди (в тому числі і моральної) також є одним із інститутів.

У законодавстві передбачено два види шкоди, що підлягає відшкодуванню: шкоду матеріальну і шкоду моральну. Так, ст. 16 чинного Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р., в якій йдеться про захист цивільних прав та інтересів судом передбачає право кожної особи звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового інтересу, способами захисту якого є, поряд з іншими, відшкодування майнової шкоди та відшкодування моральної (немайнової) шкоди [3].

Судова практика також розділяє поняття «моральна шкода» та «немайнова шкода». Так, під моральною шкодою в Пленумі Верховного Суду України розуміються втрати немайнового характеру внаслідок моральних чи фізичних страждань, або інших негативних явищ, заподіяних фізичній чи юридичній особі незаконними діями або бездіяльністю інших осіб. В свою чергу є під немайновою шкодою, заподіяною юридичній особі, розуміються втрати немайнового характеру, що настали в зв'язку з приниженням її ділової репутації, посяганням на фірмове найменування, товарний знак, виробничу марку, розголошенням комерційної таємниці, а також вчиненням дій, спрямованих на зниження престижу чи підірив довіри до її діяльності [4].