

У статті визначено відмінності договору купівлі-продажу майнових прав від звичайної купівлі-продажу. Предмет договору – майнове право впливає на особливості цього правочину. Насамперед спрямування на набуття майнового права. На відміну від традиційної купівлі-продажу – передача майна у власність. Особливо це проявляється у відносинах з купівлі майнових прав на житло, яке ще не збудоване. Має місце не традиційна купівля-продаж, а квазі купівля-продаж. Тому це договір з набуття майнових прав на житло. Він має кваліфікаційні ознаки.

Ключові слова: майнові права, набуття майнових прав, повноваження набути майнове право, право власності, судова практика, право на право.

Постановка проблеми. Договір купівлі-продажу майнових прав є не поіменованим договором. Чинний Цивільний кодекс України (надалі - ЦК) у Гл. 54 не містить його легального визначення, хоча в договірній практиці він є поширеним і відомим. Майнові права сьогодні виступають як вид об'єкта цивільних прав (статті 177,178 ЦК). І їх перелік є великим. Вітчизняна судова практика в справах по спорах з купівлі-продажу майнових прав не є одноманітною. Усе це викликає проблеми в практиці, особливо при набутті майнових прав на житло. Отже, визначення суті договору, який регламентує відносини з набуття майнових прав, є потрібним і прагматичним.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У юридичній літературі питання щодо купівлі-продажу майнових прав не є новим. Існує три позиції вчених. Професор Р. О. Стефанчук вважає, що майнові права можуть бути як предмет купівлі-продажу обмежено, а саме лише зобов'язальні та виключні права [1, с.17-18]. С. І. Шимон переконана, що майнові права стали такими, як і речі, гроші [2, с. 13]. На думку О. С. Яворської: «Майнове право не може бути об'єктом права власності» [3, с. 17]. Можна погодитися частково з кожною, оскільки це все особливості прояву майнового права. Однак не погоджуємося з тим, що дослідження не вирішать проблему [4, с. 183-184]. Потрібно визначити суть договору купівлі-продажу майнових прав та його особливості. Чи це дійсно купівля-продаж?

Формування цілей. Автор має на меті з'ясувати в статті відмінність звичайного договору купівлі-продажу від договору купівлі-продажу майнових прав, визначити його кваліфікаційні ознаки та особливості.

Виклад основного матеріалу. Чинний ЦК на відміну від свого попередника ЦК 1963 р. предметом договору купівлі-продажу визначає й майнові права (ч. 2 ст. 656 ЦК). І далі вказано, що до договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не випливає зі змісту або характеру цих прав. На останнє треба звернути увагу, бо це диспозитивна норма, яка використовується не завжди правильно й викликає проблеми в правозастосовній практиці. Про це окремо буде вказано далі.

Подібно до нашого законодавства про цей договір ідеться і в НЦУ (Німецькому цивільному уложенні), § 453 «Купівля-продаж» прав. Однак

треба звернути увагу на п.2 параграфа, де вказано, що продавець несе витрати з обґрунтування й передачі права [5]. Подібного положення в ЦК України немає, що викликає негативні наслідки в практиці. ЦК Російської Федерації має аналогічні до ЦК України положення про можливість майнових прав бути предметом договору купівлі-продажу, якщо інше не випливає зі змісту чи характеру цих прав (п. 4 ст. 454 ЦК Російської Федерації). Ю. В. Романець вдало проаналізував це нове положення й зазначив про дві характерні риси: «По-перше, відносини з продажу майнових прав мають іншу спрямованість, ніж договір купівлі-продажу, спрямований на передачу майна у власність. Через це більшість положень про купівлю-продаж, що віддзеркалює цю спрямованість, до продажу майнових прав не застосовується. По-друге, продаж майнового права та оплатна передача майна у власність мають одну спільну ознаку...відплатна передача певного майнового блага другій особі» [6, с. 259]. Погоджуючись з автором, додамо, що без відповіді лишилося питання, на що спрямований договір купівлі-продажу майнових прав? Логічно – на набуття їх для задоволення своїх потреб, зокрема житла. На якому ж правовому титুলі існують ці майнові права? Вище було зазначено, що є радикальна позиція про неприпустимість загалом цих прав. Однак практика та життя роками доводить і протилежне. Вони є й реалізуються.

На наше переконання, має рацію О. С. Яворська [3]. Однак потрібно обґрунтувати чому саме майнові права не можуть бути у власності особи, зокрема покупця. Дійсно, майнове право є об'єктом цивільних прав, відноситься до майна, є не споживаною річчю, визнається речовим правом (ст. 190 ЦК). Треба звернути увагу на те, що в Римському праві й у всіх країнах континентального права відоме таке поняття, як «цесія», «переведення боргу», «відступлення прав» (статті 516, 520 ЦК). На якому титুলі відбувається набуття права чи переведення боргу, чи зміна в суб'єктивному складі зобов'язань? Ідеться не про титул, а про набуття певних повноважень (прав) чи обтяження боргом (обов'язком) особи. Отже, можна висновувати, що при купівлі-продажу майнових прав спрямування договору – *набуття майнових прав* (курсив – У.І.Б.). Інакше кажучи, ідеться про «право на право» (у буквальному розумінні). Запроваджено таке поняття в цивільному праві Німеччини, яке ґрунтується на класичній догматиці.

У юридичній літературі є думки, що не треба вживати термін «право на право» [7, с. 72] і легального визначення «майнове право» немає (відносять до майна). Прихильник такого підходу А. С. Яковлев вважає, що останнє складається з активів (певні майнові права) та пасивів (борги). Майно також є сукупністю майнових прав, що не дозволяє визначити поняття «майнове право». Хоча вчений припускає рух майнових прав у договорах купівлі-продажу, міни, дарування тощо [7, с. 75]. Не можна погодитися з таким підходом, оскільки майнове право – речове право. На жаль, учений про це не згадав.

За такого підходу стає зрозумілою негативна позиція більшості цивілістів минулого часу (19-20 століття до Жовтневої революції 1917 року) до питання купівлі-продажу майнових прав, зокрема професора

Г. Ф. Шершеневича [8, с. 90]. За часи СРСР купівля-продаж майнових прав у ЦК не передбачалась. Хоча приклади такої купівлі існували, зокрема купували права на прокат у кінотеатрах закордонних художніх фільмів тощо. З ринковими перетвореннями 1991 року почалася нова ера і цивільних відносин, які набули характеру ринкових і приватних. Відомо, що держава, розпочавши приватизацію в Україні, запустила в обіг цінні папери (акції, майнові сертифікати, житлові чеки тощо). Саме вони й містять повноваження володільця, зокрема майнові права, а отже, мають свою ціну. Тому погоджуємося з позицією, що можна бути власником того майна, яке є уречевленим, бо дійсно і зовні всі бачать нас як власників майна: є річ і є власник. Якщо ж річ «безтілесна», то як доведемо свої повноваження і як це побачать зовні? Тому стосовно питання про майнове право і треба говорити як про безтілесну річ, «специфічний» об'єкт. Однак вони як і інші об'єкти (уречевлені) мають користь, ціну й обертаються. Наприклад, відомий договір факторингу передбачає надання банком кредиту за відступлення права грошової вимоги (ст. 1077 ЦК). Для банку інтерес – заробити на різниці між сумою, яку він надав фактично й тою, що він стягне з боржника. У ст. 1078 ЦК указано, що предметом факторингу може бути право грошової вимоги. За аналогією, можна припустити, що предметом договору купівлі-продажу майнових прав будуть саме певні права чи конкретне право, скажімо, право на набуття права власності на житло, але це попередній висновок.

Як свідчить судова практика, позивачі не завжди правильно визначають свої позовні вимоги, що пов'язано з предметом договору купівлі-продажу майнових прав на житло. Верховий Суд це виправляє. Причиною є те, що заявники вважають себе власниками житла, хоча фактично вони лише набули право бути власником. Причиною також є й помилки судових інстанцій. Відомо, власником житла стає покупець, який купив це житло на підставі договору.

Для ілюстрації можна навести декілька судових справ і рішень по них, які стосуються предмета нашого дослідження. До того ж наголосимо, що в основному в договорах указується предмет – майнові права на житло. Однак реалізація цього (виконання договору) не завжди відбувається. Зокрема, через порушення договору забудовником.

Як відомо, у договірній практиці сторони мають багато способів для досягнення мети в отриманні речі, майна у власність. І купівля-продаж не єдиний спосіб досягнення цієї мети (багато різновидів купівлі-продажу, інших договорів подібного спрямування: купівля деривативу). Інакше кажучи, діє принцип «свободи договору» у приватному праві. Проте він не означає всюдозволеність. Не можна погодитися з тим, щоб створювалися небезпечні договірні конструкції як через об'єктивні, так і суб'єктивні причини. Об'єктивні – недоліки законодавства, суб'єктивні причини завичай – особистий фактор. В ідеалі в разі досконалого законодавства перший чинник відпадає. Другий буде завжди, тому потрібно змінювати ситуацію. Аналізувати практику для встановлення меж свободи в діях сторін,

які шукають способи досягнути поставленої мети. Уносити зміни в чинні положення цивільного законодавства. Цьому має передувати база, правозастосовна практика судових інстанцій у вирішенні певної проблеми. Як відомо, практика – критерій істини. Це дозволяє відшукати й відкинути «мертві» норми, які діють не в житті, а лише на папері. На наше переконання, позитивне право існує для задоволення інтересів і потреб учасників цивільного обороту. Звернемося до вітчизняної судової (правозастосовної) практики для досягнення цілі нашого дослідження.

Розглянемо судову справу, у якій позивач вимагав визнати за собою право щодо майнових прав на квартиру, які він купив за договором купівлі-продажу. За цим договором продавець зобов'язувався після завершення будівництва вказаного будинку у визначений строк передати покупцеві за актом передачі-приймання квартиру. Фактично позивач набув право вимагати передачі майнових прав на квартиру. Позивач на виконання умов договору сплатив вартість майнових прав на квартиру в розмірі 212 тис. 25 грн. Проте продавець, порушивши умови договору, житловий будинок не збудував і не ввів в експлуатацію. Судова палата в цивільних справах Верховного Суду України надала Правовий висновок у справі № 6-290цс16 від 16.03.2016: «Майнові права на об'єкт незавершеного будівництва визначено предметом іпотеки Законом України від 25 грудня 2008 року № 800-VI «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», яким було внесено зміни до законодавчих актів України, зокрема до Закону України «Про іпотеку». У справі, яка переглядається, спірні договори іпотеки майнових прав на не закінчені будівництвом квартири було укладено 01, 02 та 16 липня 2008 року, тобто з порушенням вимог Закону України «Про іпотеку» (у редакції, чинною на час укладення цих договорів), унаслідок чого відповідний пункт цих договорів підлягає визнанню недійсним. За правилами ст. 392 ЦК України позов про визнання права власності може бути пред'явлено, по-перше, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; по-друге, якщо особа втратила документ, який засвідчує її право власності. У справі, яка переглядається, за змістом договору купівлі-продажу майнових прав позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно. Отже, підстав для визнання за ним права на майнові права на об'єкт інвестування на підставі статей 331, 392 ЦК України немає» [9]. Аналогічне рішення суд прийняв і в іншій справі (Постанова Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України від 18.11.2015 № 6-1858цс.15 [10]. Отже, суди розрізняють, яке право виникло в покупця (набувача) майнових прав за договором купівлі-продажу.

Для правильного розуміння наведемо суть справи № 6-290 цс 16. від 16.03.2016. До Верховного Суду України звернулася Особа 1 до товариства «Альянс-Висотбуд», ПАТ «Укрсоцбанк» про визнання права на майнові права, визнання договорів іпотеки частково недійсними. Громадянин-інвестор 09.11.2009 уклав договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру з ТОВ «Альянс-Висотбуд» у незавершеному будівництвом

будинку, сплатив гроші (212 тис. грн) і очікував квартири. Однак раніше 16.07.2008 ТОВ «Альянс-Висотбуд» отримало кредит від банку й уклало договір іпотеки об'єкта незавершеного будівництва (зокрема й зазначеної квартири). Будівельна фірма за договором купівлі-продажу зобов'язалася завершити будівництво до 2-го кварталу 2010 року й передати квартиру за актом приймання-передачі покупцеві. Цього не було виконано. Суд першої інстанції задовольнив позовні вимоги Особи 1, визнав за нею право на майнові права на об'єкт інвестування – однокімнатну квартиру загальною площею 38,55 квадратних метрів згідно з умовами договору купівлі-продажу майнових прав від 09.11.2009. Апеляційний суд Одеської області своїм рішенням скасував рішення суду першої інстанції, ухвалив нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог (Особа 1) покупцеві відмовив. Судова палата в цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ залишила рішення апеляційного суду без змін.

Особа 1 звернулася із заявою про перегляд Верховним Судом України рішень апеляційної та касаційної інстанцій, просила скасувати ці рішення та залишити чинними рішення суду першої інстанції. Верховний Суд з'ясував, що спірна квартира була віддана в іпотеку банку до укладання договору купівлі-продажу з Особою 1. Суд першої інстанції правильно вказав про недійсність цього договору іпотеки майнових прав через заборону закону на час укладання договору. Було встановлено, що ці дві судові інстанції порушили закон – неправомірно поширили на відносини зазначений вище закон.

Цікавою видається позиція в цій справі. Як указав суд: «Майнові права на нерухомість – об'єкт будівництва (інвестування) не вважаються речовими правами на чуже майно, оскільки об'єктом цих прав є не чуже майно, а також не вважаються правом власності, оскільки об'єкт будівництва (інвестування) не існує на момент встановлення іпотеки, а тому не може існувати й право власності на нього. *Майнове право, що є предметом договору купівлі-продажу, – це обумовлене право набуття в майбутньому права власності на нерухоме майно (право під відкладальною умовою), яке виникає тоді, коли виконані певні, але не всі правові передумови, потрібні й достатні для набуття речового права*» [9] (курсив – У.І.Б.). Отже, суд визнає існування концепції «права на право». Як видно, суд не встановив спрямування договору. Хоча логічно це зробити можна з огляду на вищезазначене.

Судова інстанція вказує, що майновими визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, серед них права, які є складовою частиною права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права та право вимоги. Майнове право, яке можна визначити як *право очікування*, є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав. 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 (курсив – У.І.Б.) [9]. Останнє речення і вказує суть

майнового права за чинним цивільним законодавством України. Головно – воно не є правом власності, а є обмеженим речовим правом, яке надає володільцеві (набувачеві) можливість отримати право власності на майно в майбутньому. Інакше кажучи, покупець купляє «можливість» набути право власності на певне майно. На відміну від звичайної купівлі-продажу, де покупець стає власником товару, речі, майна з моменту передачі предмета договору чи укладання договору тощо (ст. 344 ЦК). Відмінність також і в тому, що у звичайних (традиційних) відносинах купівлі-продажу зазвичай предмет договору наявний фізично. Ідеться про конкретне майно, що має ціну. А при купівлі-продажу майнових прав цього немає. Отож і спрямування буде відмінним від традиційної купівлі-продажу, а саме *на набуття права купити в майбутньому майно, яке буде створено (збудовано)* (курсив – У.І.Б.). Скажімо, покупець хоче отримати повноваження купити те чи інше майно, коли воно з'явиться. Однак ч. 1 ст. 656 ЦК як предмет купівлі-продажу визначає як товар, що є на момент укладення договору, так і товар, який буде створений (придбаний, набутий) продавцем у майбутньому. Треба розуміти це положення буквально й не розширено, аби не ускладнювати відносини. Тому недоречно його застосування до купівлі-продажу майнових прав (ч. 2 ст. 656 ЦК). Товар не є майновим правом.

Слушними є роз'яснення Верховного Суду про те, чому покупець не набув права власності на житло: «У справі, яка переглядається, позивач виконав свої грошові зобов'язання за договором купівлі-продажу майнових прав, повністю сплативши вартість об'єкта будівництва, установлену цим договором, тобто вчинив дії, спрямовані на виникнення правових передумов, потрібних і достатніх для набуття права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва або для набуття права на майнові права на цей об'єкт. Проте право власності на спірну квартиру в позивача не виникло. Порядок оформлення права власності на об'єкт інвестування після прийняття такого об'єкта до експлуатації врегульовано чинним на час укладення договору купівлі-продажу майнових прав Законом України від 19 червня 2003 року № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Законом України від 18 вересня 1991 року № 1560-ХІІ «Про інвестиційну діяльність». За змістом договору купівлі-продажу майнових прав позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно [9]. Це ще раз доводить відмінність спрямування цих договорів. Як впливає з обставин справи – житло не було добудовано і в експлуатацію не було введено. На наш погляд, у разі завершення об'єкта будівництва й прийняття його до експлуатації ситуація змінилася б, позивач мав би право вимагати виконання обов'язку з передачі квартири у власність. Вона існує як об'єкт права власності. А в нинішній ситуації він має право вимагати від забудовника виконання договору: завершення будівництва, уведення в експлуатацію і потім – передачі квартири (відповідно до змісту договору). Інакше кажучи, відсутність об'єкта права власності – збудованого й прийнятого до експлуатації будинку унеможливує виникнення майнових прав на нерухоме майно. Іноді це використовують навмисно для

повторного продажу недобросовісні контрагенти. Це є небезпечним для покупця, бо перевірити неможливо.

Верховний суд задовольнив заяву Особи 1 частково, а саме залишив чинними частини рішення суду першої інстанції про недійсність договорів іпотеки майнових прав і зняття заборони відчуження на вказану квартиру. Стосовно прав на майнові права вища інстанція їх не визнала, залишила висновок апеляційного суду в цьому без змін [10].

Тому треба розрізнити два різні за змістом поняття, які мають місце при купівлі майнових прав на житло: 1) повноваження чи можливість набуття майнового права; 2) набуття конкретного майнового права на майно, яке вже реально існує, правового титулу «права власності». Не можна мати того чого ще немає. З огляду на це відокремлюємо купівлю-продаж майнового права на житло від звичайної купівлі-продажу (Гл. 54 ЦК). Йдеться про розпорядження певними повноваженнями для набуття прав (зокрема права власності). Тому можна запропонувати відокремити цей договір і назвати його «договір про набуття майнових прав». Через це ми не розділяємо позицію А. С. Яковлева, який припускає рух майнових прав у договорах купівлі-продажу, міни, дарування тощо [7, с. 75]. Це можливо щодо окремих видів майнових прав (майнові авторські, право вимоги, право оренди). Стосовно решти треба враховувати особливості кожного виду майнового права. На нашу думку, не потрібно ускладнювати правові конструкції. Якщо в практиці будуть використовувати договір про набуття майнових прав замість договору купівлі-продажу – це буде сприяти зменшенню помилок і кількості порушень законних інтересів учасників цивільних відносин.

Якби позивач у справі використав договір управління майном і вкладав кошти у фонд інвестування, то рішення суду було б іншим, на захист його прав. Отже, перед тим як укладати (інвестувати) кошти, потрібно порадитися з фахівцями й прийняти правильне рішення. Зі справи випливає, що ліпше дотримуватися вивірених механізмів регулювання цивільних відносин.

Згідно з вищевикладеним можна дійти певних висновків. Майнові права є особливим об'єктом цивільних прав і за суттю можуть бути як дозволи на використання певних об'єктів цивільних прав (якщо ці об'єкти є), чи виступати як повноваження особи набути певне право на об'єкт у майбутньому. У традиційній купівлі-продажу йдеться про набуття речі (майна) у власність (правовий титул). У разі майнових прав – набуття їх особою щодо дальшої реалізації для отримання права власності на житло, яке вже є. Майнове право без об'єкта – це випадок алеаторності (ризик) у правочині. Тому в практиці сьогодні укладають договори на часткову участь у будівництві житла, купівлі у кредит, набувають житло, вступаючи до житлово-будівельних кооперативів.

Окрім зазначеного, треба звернути увагу на широке використання сьогодні в кінобізнесі купівлі-продажу часток у франшизах, тобто прав на фільм, рекламу, прокат. Йдеться про купівлю прав на використання кінофільмів. Як відомо, вони виступають об'єктами авторського права й

підпадають під його регулювання. Сьогодні в Україні у сфері бізнесу активно застосовують відомі цивільному праву об'єкти (майнові права) для передачі їх у користування комплексно разом з торгівельними марками, назвами, технологіями та обладнанням тощо. Проте при цьому не дотримуються легальної назви цих відносин, які передбачено в ЦК України (ст. 1115). Таке становище є хибним, бо якщо справа дійде до суду – застосують положення ЦК з огляду на зміст правочину, який було укладено. Головна відмінність у тому, що йдеться не про продаж майнових прав, а про їх передачу в користування. Тому-то різне правове регулювання й правові наслідки укладання цих договорів. Скажімо, відомий продаж прав оренди певного майна, особливо в комунальній власності. Помітно, що майнові права нині пронизують сучасні приватні відносини, але на різних правових режимах.

Запропонуємо такі кваліфікаційні ознаки договору про купівлю-продаж майнових прав чи договору про набуття майнових прав:

1) спрямованість на набуття певних майнових прав, 2) їх зв'язок з певним майном (рідчю), 3) їх не уречевлена форма, 4) значення для задоволення потреб учасників цивільних відносин, 5) їх обіг. До того ж розділяємо позицію В. В. Петрюк [11, с. 60-61], однак уважаємо, що ознак договору більше. Вони дають підставу відмежовувати його від інших суміжних договірних конструкцій.

Висновки. Отже, треба відрізнити традиційну купівлю-продаж від «квазі купівлі-продажу». Причиною є різна спрямованість цих договорів, схожих за назвою: звичайна купівля-продаж – передача майна у власність, у купівлі-продажу майнових прав – набуття певного майнового права. Додільно вживати назву «договір про набуття майнових прав». Проте є й спільне – оплатний характер відносин. При набутті майнових прав на житло потрібно виділяти два етапи: 1 – виникнення права набути майнове право в особи (до моменту поки житла ще немає), 2 – виникнення майнового права в особи (з моменту, коли житло вже є й уведено в експлуатацію). Відсутність уведеного в експлуатацію об'єкта житла (чи не передача збудованого) означає відсутність майнового права на нього; при цьому особа має право вимагати набути його. Це складає алеаторність цього договору. При складанні договорів з передачі майнових прав треба чітко розуміти особливості того чи іншого майнового права, що виступає його предметом. Варто використовувати запропоновані законодавцем конструкції договірних відносин для задоволення потреб покупців житла. Надалі можна дослідити особливості набуття інших майнових прав, що не пов'язані з житлом. Отже, сфера обігу майнових прав є широкою. До того ж поняття «набуття» має велике правове навантаження на відміну від купівлі-продажу, яка має одну єдину мету.

Використані джерела:

1. Договірне право України. Особлива частина : навч. посіб. / Дзера О. В. та ін. Київ: Юрінком Інтер, 2009. 991с.
2. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2014. 664 с.

3. Яворська О. С. Договірні зобов'язання про передання майна у власність: цивільно-правові аспекти. автореф. дис... докт.юр.наук : 12.00.03. Київ, 2011. 36 с.
4. Цивільне право: підручник: у 2 т./ Борисова В. І. та ін. 2-ге вид., перероб. та доп. Харків: Право, 2014. Т.2. 816 с.
5. Гражданское уложение Германии. Вводный закон к Гражданскому уложению; пер. с нем. / Бергман В. 2-е изд., доп. Москва: Волтерс Клувер, 2006. 728 с.
6. Романец Ю. В. Система договоров в гражданском праве России. Москва: Юристъ, 2001. 494 с.
7. Крысанова Н. В. Рецензия на книгу А. С. Яковлева «Имущественные права как объекты гражданско-правовых отношений. Теория и практика». Реферативный журнал. Социальные и гуманитарные науки. Серия 4. Государство и право. №2. 2006. С. 72-75.
8. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т.2. Москва: Статут, 2005. 462 с.
9. Правовий висновок у справі № 6-290цс16 від 16.03.2016 р. Верховного Суду України. URL : <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/861E612FA592744BC2257F81003CE534>.
10. Постанова Судової палати в цивільних справах Верховного Суду України № 6-18558 цс15 від 18.11.2015 р. URL : www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/.../6-1858цс15.
11. Петрюк В. В. До питання про формування нових видів договорів купівлі-продажу за ЦК України. *Правова реформа та забезпечення демократизаційних процесів і національної безпеки в Україні*: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції 8-9 вересня 2017 р. м. Одеса. Одеса: Міжнародний гуманітарний університет, 2017. С. 59-62.

Стаття надійшла до редколегії 14.05.2018

Утехин И. Б. Договор купли-продажи имущественных прав: теория и практика

В статье определены отличия договора купли-продажи имущественных прав от обычной купли-продажи. Предмет договора – имущественное право определяет особенности этой сделки. Прежде всего, направленность на приобретение имущественного права. В отличие от традиционной купли-продажи – передача имущества в собственность. Особенно это проявляется в отношении по купле-продаже имущественных прав на жилье, которое еще не построено. Итак, имеет место не традиционная купля-продажа, а квази купля-продажа. Это договор по приобретению имущественных прав на жилье. Он имеет квалификационные признаки.

Ключевые слова: имущественные права, приобретение имущественных прав, право собственности, полномочия приобрести имущественное право, право на право.

Utekhin I. Purchase and Sale Contract of Property Rights: Theory and Practice

The purchase and sale contract of property rights is not a named contract. The current Civil Code of Ukraine (hereinafter –the CC) in Ch. 54 does not contain its legal definition, although in contractual practice it is widespread and well-known. Today, property rights serve as a type of civil rights object (Article 177, 178 of the CC). However, before and now there is no consensus among scholars whether property

rights can be a subject of a purchase and sale contract. We believe that this agreement is different from the traditional purchase and sale one and cannot be identified. The fact is that property rights are a special object of civil rights. Its specificity lies in the fact that they arise from the moment of appearance of a material object - property. In particular, real estate is a built-up housing object put into operation. By the time it is not yet, it is being built a person does not have property rights. The person has the powers - the right to acquire property rights to housing, which is still under construction. So, the subject of the contract is its basis. Accordingly, a purchase and sale contract of property rights has another direction than the ordinary purchase and sale contract. In the latter, a thing or property exists at the time of the conclusion of the contract (the item is material). As for property rights it does not (housing has not yet been built). The conclusions can be made as follows: 1) it is necessary to distinguish between the traditional purchase and sale from the "quasi purchase and sale"; 2) the reason is the different direction of these contracts similar by name: ordinary purchase and sale - transfer of property to ownership, while purchase and sale of property rights - acquisition of a certain property right, 3) however, there is a common payable nature of relations, 4) when buying and selling property rights to housing there should be singled out two stages: 1 - the emergence of the right to acquire property rights from the person (until the time when the housing does not exist yet), 2 - the emergence of property rights in the person (from the time when the housing already exists and is put into operation) and its transmission through the acceptance acts; 5) the absence of the object of housing put into operation means the absence of property rights to it; at the same time the person has the right to acquire it; 6) when drafting agreements on the transfer of property rights one should clearly understand the features of a property right, which serves as its subject, 7) one should use the contractual relations proposed by the legislator to meet the needs of housing buyers.

Keywords: property rights, purchase and sale contract, direction of contract, housing being under construction, acquisition of property rights, acquisition of housing ownership, lack of property rights to housing, powers to acquire property rights, quasi purchase and sale contract, judicial practice, right to right.