

Андрій Богданович Гриняк, Надія Василівна Міловська

Відділ проблем приватного права

Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України
Київ, Україна

ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ СТАТТІ 392 ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ ПРИ ВИЗНАННІ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НОВОСТВОРЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО (ЗА МАТЕРІАЛАМИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ)

Анотація. Дослідження особливостей визнання права власності на новостворене нерухоме майно зумовлене його метою, яка полягає у визначенні підстав для застосування передбаченого статтею 392 Цивільного кодексу (ЦК) України способу захисту при визнанні права власності на новостворений об'єкт будівництва, а також виявленні прогалин і суперечностей у законодавстві України, судовій практиці, що виникають під час застосування відповідного способу захисту суб'єктивного права та виробленні пропозицій щодо їх усунення. У зв'язку з цим, основним методом даного дослідження став порівняльно-правовий, який дав змогу виявити та проаналізувати різні підходи до законодавчого закріплення та застосування такого способу захисту, як визнання права власності. У науковій статті встановлено, що, незважаючи на те, що при укладенні договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, покупець отримує обмежене речове право, за яким він наділений певними, але не всіма правами власника майна. Обґрунтовано, що покупець, який виконав свої грошові зобов'язання за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, повністю сплативши вартість, установлену вказаним договором, вважається таким, що вчинив дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва. У зв'язку з цим доведено, що ефективність застосування при визнанні права власності на новостворене нерухоме майно способу захисту, передбаченого ст. 392 ЦК України, спрямована на нівелювання можливості вчинення подальших протиправних дій третіх осіб щодо такого майна, і досягається за допомогою примусового виконання рішення суду шляхом визнання права власності на конкретний об'єкт, а у випадку його знищення – шляхом отримання відповідного відшкодування. Практичне значення дослідження особливостей застосування ст. 392 ЦК України при визнанні права власності на новостворене нерухоме майно полягає у тому, що його результати покликані сприяти подальшим науковим розробкам, удосконаленню правового регулювання відносин, об'єктом яких є новостворене нерухоме майно, оптимізації реалізації права власності та правозастосування у цій сфері.

Ключові слова: спосіб захисту, майнові права, об'єкт інвестування, державна реєстрація, договір купівлі-продажу.

Andrii B. Hryniak, Nadiia V. Milovska

Department of Private Law Issues

Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private
Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine
Kyiv, Ukraine

FEATURES OF APPLICATION OF ARTICLE 392 OF THE CIVIL CODE OF UKRAINE UPON RECOGNISING THE RIGHT OF OWNERSHIP OF NEWLY CREATED REAL ESTATE (A CASE STUDY OF JUDICIAL PRACTICE)

Abstract. *The study of the specific features of recognition of ownership of newly created real estate is conditioned by its purpose, which is to determine the grounds for application of remedy upon recognising ownership of newly created construction object, stipulated by Article 392 of the Civil Code of Ukraine. The purpose of the study also includes identification of gaps and discrepancies in the legislation of Ukraine and judicial practice, which arise during application of the appropriate remedy for a substantive right, and the development of proposals for their elimination. In this regard, the main method of this study was comparative law, which allowed to identify and analyse different approaches to the legislative consolidation and application of such a remedy as the recognition of property rights. Upon concluding an agreement on sale and purchase of property rights to immovable property, the buyer receives a limited real right, under which it is endowed with certain, but not all rights of the property owner. Nevertheless, in recognising the ownership of newly created real estate, the study proves the feasibility of applying the method of protection stipulated in Article 392 of the Civil Code of Ukraine. It is substantiated that the buyer, who has performed its monetary obligations under the agreement on sale and purchase of real property rights, having fully paid the contractual value, is considered to have committed actions aimed at the occurrence of legal facts necessary and sufficient to obtain the legal claim for the transfer of ownership of the construction object. In this regard, it has been proved that the effectiveness of the remedy stipulated by Article 392 of the Civil Code of Ukraine, which is applied upon recognising the ownership of newly created immovable property, is aimed at levelling the possibility of further unlawful actions of third parties in relation to such property, and is achieved through the enforcement of judgement by recognition of ownership of a specific object, and in case of its destruction – by obtaining appropriate compensation. The practical significance of the study of the application of Article 392 of the Civil Code of Ukraine upon recognising the ownership of newly created real estate is that its results are designed to promote further research, to improve the legal regulation of relations, the object of which is newly created real estate, to optimise the implementation of property rights and law enforcement in this area.*

Keywords: remedy, property rights, investment object, state registration, sale and purchase agreement.

ВСТУП

Відповідно до ч. 1 ст. 16 Цивільного кодексу України¹ (далі – ЦК України), кожна особа має право звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизна-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

них або оспорюваних прав, свобод чи інтересів. Захист цивільних прав є дією з попередження, припинення порушення прав або відновлення порушених прав фізичних або юридичних осіб. Будь-яка особа має право на захист свого права та інтересу, що не суперечить принципам цивільного законодавства, вимогам справедливості, добросовісності, розумності. Захист суб'єктивних цивільних прав та інтересів здійснюється в передбаченому законом порядку, тобто за допомогою застосування належної форми, засобів і способів захисту [1; 2].

Спосіб захисту суб'єктивних цивільних прав являє собою закріплені законом матеріально-правові засоби примусового характеру, за допомогою яких провадиться відновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на правопорушника. Положеннями актів цивільного законодавства (ст. 16 ЦК України)¹ передбачено окремі способи захисту цивільних прав та інтересів, перелік яких не є вичерпним, адже суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Одним із способів захисту цивільних прав, визначених ст. 16 ЦК України, є визнання суб'єктивного права, який застосовується тоді, коли наявність в особі визначеного суб'єктивного права піддається сумніву або оспорюється, заперечується, або є реальна загроза таких дій.

У сфері права власності дієвим способом захисту є визнання права власності. Так, відповідно до ст. 392 ЦК України², власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, що посвідчує його право власності. Застосування передбаченого ст. 392 ЦК України способу захисту повинно сприяти реальному поновленню порушеного права шляхом забезпечення припинення його невизнання чи оспорювання, а також бути спрямованим на нівелювання можливості вчинення подальших протиправних дій третіх осіб щодо такого майна. Мета відповідного захисту досягається за допомогою примусового виконання рішення суду шляхом визнання права власності на конкретний об'єкт, а у випадку його знищення – отриманням відповідного відшкодування. Однак, на сьогодні як на теоретичному, так і практичному рівні залишається дискусійним питання щодо можливості застосування ст. 392 ЦК України до правовідносин у сфері інвестування об'єктів будівництва, тобто не лише у разі втрати правовстановлюючих документів, а й у випадку їх відсутності взагалі, коли наявність суб'єктивного права власника не підтверджена відповідними документами у зв'язку зі створенням іншими особами перешкод для оформлення права власності на новостворене нерухоме майно після здачі його в експлуатацію, коли наявність

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

² Там же, 2003.

Ibidem, 2003.

суб'єктивного права власника на проінвестований об'єкт будівництва піддається сумніву, не визнається іншими особами або ними оспорується, зокрема у разі відчуження об'єкта інвестування третім особам після здачі будинку в експлуатацію внаслідок зміни технічних характеристик об'єкта інвестування у процесі будівництва [3–7]. У зв'язку з цим, метою даного наукового дослідження є визначення можливості та підстав для застосування передбаченого ст. 392 ЦК України способу захисту при визнанні права власності на новостворений об'єкт будівництва, а також виробленні пропозицій щодо усунення суперечностей у законодавстві України, судовій практиці, що виникають під час застосування відповідного способу захисту суб'єктивного права. Практичне значення дослідження особливостей застосування ст. 392 ЦК України при визнанні права власності на новостворене нерухоме майно полягає у тому, що його результати покликані сприяти подальшим науковим розробкам, удосконаленню правового регулювання відносин, об'єктом яких є новостворене нерухоме майно, оптимізації реалізації права власності та правозастосування у цій сфері.

1. МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ

Питання визнання права власності на новостворене нерухоме майно є малодослідженим в юридичній літературі. Визнання права власності в цілому було предметом досліджень таких науковців, як О. О. Кот [8], І. М. Панченко [9], І. О. Дзера [10] тощо. На науковому рівні розглядалися деякі питання визнання права власності на самочинно збудований об'єкт, на спадщину за відсутності правовстановлюючого документа, визнання права власності на безхазяйну річ, за набувальною давністю тощо із вказівкою на те, що законодавець або взагалі не передбачає можливості визнання права власності в деяких із перелічених випадків (наприклад, на об'єкти самочинного будівництва або визнання права власності за спадкодавцем) або встановлює інший, спеціальний порядок набуття права власності на такі об'єкти, який є складнішим за процедуру визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК України, а тому має регулюватися іншими нормами цивільного законодавства [11–13]. Особливої уваги заслуговує коментар науковців правових позицій Верховного Суду «Захист права власності» за редакцією І. В. Спасибо-Фатєєвої [14]. Однак з урахуванням неузгодженої судової практики виникає потреба у встановленні особливостей та підстав визнання права власності на новостворене нерухоме майно за статтею 392 Цивільного кодексу України.

Методика відповідного дослідження зумовлена її метою та полягає у визначенні особливостей та підстав для застосування такого способу захисту, як визнання права власності на новостворене нерухоме майно; виявленні прогалин та суперечностей у законодавстві України, судовій практиці, що виникають під час застосування відповідного способу захисту суб'єктивного права, та виробленні пропозицій щодо їх усунення.

Для написання цієї статті нормативно-правову базу склали Цивільний кодекс України¹, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»², Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»³, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»⁴, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁵, Постанова Кабінету Міністрів України «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»⁶, Постанова Кабінету Міністрів України «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»⁷ та ін.

У статті використано загальнонаукові та спеціально-юридичні методи наукового пізнання. Основним методом дослідження є порівняльно-правовий, який дав змогу виявити та проаналізувати різні підходи до законодавчого закріплення та застосування такого способу захисту, як визнання права власності. Філо-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

² Закон України № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No. 2658-III “On Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activities in Ukraine”. (2001, July). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

³ Закон України № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No 978-IV “On Financial and Credit Mechanisms and Property Management in Housing and Real Estate Transactions”. (2003, June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

⁴ Закон України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No 3038-VI “On Regulation of Urban Planning Activity”. (2011, February). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

⁵ Закон України № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No. 1952-IV “On the State Registration of Rights to Real Estate and Their Encumbrances” (2004, July). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

⁶ Постанова Кабінету Міністрів України № 461 «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13 квітня 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF> (дата звернення: 15.04.2020).

Cabinet of Ministers of Ukraine Decree No. 461 “On the Procedure for the commissioning of completed construction projects”. (2011, April). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

⁷ Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 21.04.2020).

Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1127 “On the Procedure for state registration of rights to real estate and their burdens”. (2015, December). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.

софський та функціональний методи надали змогу окреслити передумови для розробки ефективного механізму захисту права власності на об'єкти будівництва та виявити взаємозв'язок його елементів. Діалектичний метод пізнання супроводжував увесь процес наукового дослідження і дозволив розглянути тенденції розвитку та удосконалення вітчизняного цивільного законодавства в умовах євроінтеграції. Використання діалектичного методу пізнання надало можливість розглянути основні особливості набуття права власності на новостворене нерухоме майно. Формально-юридичний метод застосовано при аналізі правових норм, що регулюють відносини у сфері права власності, та практики їх застосування. Серед інших методів дослідження наведеної проблематики використовувався метод аналізу та синтезу, за допомогою якого досліджено сучасний стан законодавства та судову практику та розроблено пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази.

Використання матеріалів судової практики як вітчизняних судів при розгляді справ про визнання прав на об'єкти будівництва та застосування ст. 392 ЦК України, так і Європейського суду з прав людини щодо визначення змісту поняття «майно», дало змогу на основі їх аналізу встановити передусім можливість та визначити підстави застосування передбаченого ст. 392 ЦК України способу захисту при визнанні права власності на новостворене нерухоме майно.

Представлені наукові ідеї авторів в умовах сучасного розвитку цивільних відносин включають в себе цільовий, методологічний, змістовний, організаційно-правовий та результативний компоненти.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ТА ОБГОВОРЕННЯ

На сьогодні інвестування та фінансування об'єктів житлового будівництва з використанням коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Правовідносини, що виникають між особами, які відчужують майнові права на нерухоме майно на етапі будівництва та особами, які такі права придбавають, оформлюються договорами купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, відповідно до яких покупець отримує право володіння, розпорядження та користування правами на майно, але право власності на конкретну квартиру виникає у нього тільки в майбутньому [15–16]. Так, згідно зі ст. 656 ЦК України¹, майнові права можуть бути предметом договору купівлі-продажу. При цьому до договору купівлі-продажу майнових прав за-

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

стосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає зі змісту або характеру цих прав. Безумовно, майнові права можуть виступати предметом й цілої низки інших цивільно-правових договорів [17].

Як зазначається в юридичній літературі, майнове право на нерухоме майно на етапі будівництва є обмеженим речовим правом [18]. Аналіз закріпленої у ст. 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»¹ законодавчої дефініції майнового права також свідчить про його розуміння як відмінного від права власності речового права, а також інших специфічних прав та прав вимоги. Тобто, майновим правом на нерухоме майно на етапі будівництва є право його носія вимагати отримання права власності на таке нерухоме майно в майбутньому. Однак на етапі будівництва об'єкту нерухомості власник майнового права наділений певними, однак не всіма правами власника майна. Останній фактично отримує лише право набутти у власність конкретний об'єкт нерухомості лише після настання низки правопороджуючих юридичних фактів (завершення будівництва, введення його в експлуатацію, присвоєння адреси тощо), а не саме право власності на нерухоме майно.

Так, за договором купівлі-продажу майнових прав покупець отримує у власність не індивідуально визначене нерухоме майно з усіма притаманними йому властивостями, а майнові права на неіснуюче ще на етапі будівництва майно, яке може стати таким при сукупності всіх передбачених будівельною документацією обставин. Водночас законодавець не обмежує володільця майнових прав на нерухоме майно у здійсненні будь-яких не заборонених законом операцій щодо цих прав, в тому числі щодо уступки права вимоги (цесії) за такими договорами. Однак, у контексті питання майнових прав слід зазначити, що Європейський суд з прав людини у одному зі своїх рішень зазначив, що поняття «майно» в розумінні ст. 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод² охоплює як наявне майно, так і активи, включаючи вимоги, щодо яких заявник може стверджувати про наявність у нього щонайменше «правомірного очікування» ефективного отримання майнового права (Справа «Пайн Велі Девелопмент Лтд. та інші проти Ірландії») [19]. Тобто, майнове право як «право очікування» є обмеженим речовим правом, яке засвідчує правомочність отримати право власності на нерухоме майно в май-

¹ Закон України №2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No. 2658-III “On Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activities in Ukraine”. (2001, July). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>.

² Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод, 1950. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text (дата звернення: 15.04.2020).

Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms. (1950). Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_004#Text.

бутньому і є складовою частиною майна [18; 20]. Такий правовий висновок викладено й у постанові Верховного Суду України у справі 6-265цс16 [21].

Набуття права власності – це певний юридичний склад, з яким закон пов’язує виникнення в особи суб’єктивного права власності на певні об’єкти [22]. Частиною 1 ст. 328 ЦК України встановлено, що право власності набувається на підставах, незаборонених законом, зокрема з правочинів. Щодо моменту виникнення права власності на новостворене нерухоме майно існують певні особливості, передбачені ч. 2 ст. 331 ЦК України, відповідно до якої право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва. При цьому, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту прийняття його до експлуатації (прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів регулюється відповідним Порядком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461¹). Якщо ж право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. У цьому контексті слід також зазначити, що у відповідності до Листа Міністерства юстиції України від 22 червня 2007 року № 19-50-2309², до завершення будівництва проінвестованого об’єкта нерухомого майна та прийняття його до експлуатації інвестору належить не право власності на цей об’єкт, а майнові права на нього. Інвестор не може відчужувати квартиру як об’єкт нерухомості до прийняття об’єкта будівництва в експлуатацію та реєстрації за собою права власності на зазначену квартиру, однак може відчужувати свої майнові права на квартиру. Отже, аналіз положень ст. 331 ЦК України³ у системному зв’язку з нормами статей 177–179, 182 ЦК України, дає підстави для висновку про те, що право власності на новостворене нерухоме майно як об’єкт цивільних прав виникає з моменту його державної реєстрації.

Порядок здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та перелік документів, необхідних для її проведення, визначений Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвер-

¹ Постанова Кабінету Міністрів України № 461 «Про Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів» від 13 квітня 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF> (дата звернення: 15.04.2020).

Cabinet of Ministers of Ukraine Decree No. 461 “On the Procedure for the commissioning of completed construction projects”. (2011, April). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF>.

² Лист Міністерства юстиції України № 19-50-2309 від 22 червня 2007 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v2309323-07> (дата звернення: 15.04.2020).

Letter of the Ministry of Justice of Ukraine No. 19-50-2309. (2007, June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v2309323-07>.

³ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

дженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127¹. Так, п. 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачено, що для державної реєстрації права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об'єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, власником такого майна подається, зокрема, документ, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта інвестування, передбачений законодавством (інвестиційний договір, договір про пайову участь, договір купівлі-продажу майнових прав тощо). Тобто, у разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав. При цьому покупець, який виконав свої грошові зобов'язання за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, повністю сплативши вартість, установлену вказаним договором, вважається таким, що вчинив дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва.

Як зазначається в юридичній літературі, державний реєстр речових прав на нерухоме майно є інформаційною системою, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єкти таких прав, а сама державна реєстрація полягає у внесенні туди відомостей за спеціальною процедурою, яка передбачає перевірку достовірності даних [23]. Враховуючи вищезазначене, важливо вказати на те, що суть державної реєстрації прав відображається у офіційному визнанні та підтвердженні державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами. З огляду на це, свідоцтво про право власності є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правом, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто, свідоцтво про право власності не породжує виникнення у відповідача відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності. Відповідна правова позиція викладена Касаційним господарським судом Верховного Суду України у постанові від 27.06.2018 № 925/797/17 [24], від 10.04.2018 № 927/849/17 [25], від 03.04.2018 № 917/927/17 [26] та підтверджується положенням п. 78 Порядку

¹ Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 21.04.2020).

Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1127 “On the Procedure for state registration of rights to real estate and their burdens”. (2015, December). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.

державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень¹, згідно із яким у разі придбання майнових прав на об'єкт нерухомості документом, що підтверджує набуття у власність закріпленого за особою об'єкта будівництва, є договір купівлі-продажу майнових прав.

Захист майнових прав здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права відбувається за закріпленими в цивільному законодавстві загальними підставами. Статтею 392 ЦК України передбачено, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності [27]. Відповідно позивачем тут виступатиме суб'єкт, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку із наявністю щодо цього права сумнівів з боку третіх осіб чи необхідністю одержати правовстановлюючі документи. Відповідачем за цим позовом може бути будь-яка особа, яка не визнає, заперечує або оспорує право позивача здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження спірним майном, або має власний інтерес щодо цього майна.

Передумовою для застосування ст. 392 ЦК України² є відсутність іншого, крім судового, шляху для визнання за собою відповідного права власності на майно. Очевидно, що спеціальне визнання судом права власності на майно може мати місце й тоді, коли щодо його приналежності в позивача відсутні необхідні правовстановлюючі документи. Так, Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ у своїй постанові від 7 лютого 2014 року «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»³ сформулював правові позиції щодо застосування норм ст. 392 ЦК України та відзначив, що потреба в такому способі захисту права власності виникає, зокрема, тоді, коли наявність суб'єктивного права власника не підтверджена відповідними документами, підлягає сумніву, не визнається іншими особами

¹ Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 «Про Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF> (дата звернення: 21.04.2020).

Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1127 “On the Procedure for state registration of rights to real estate and their burdens”. (2015, December). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>.

² Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

³ Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ № 5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07 лютого 2014 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14> (дата звернення: 21.04.2020).

Resolution of the Plenum of the High Specialized Court of Ukraine for the Consideration of Civil and Criminal Cases No. 5 “On Judicial Practice in Cases of Protection of Ownership and Other Property Rights”. (2014, February). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.

або ними оспорується. Тобто можливість розгляду судами справ про визнання права власності, передбачена ст. 392 ЦК України, може бути обґрунтована не лише втратою, але й загалом відсутністю правовстановлюючих документів.

Отже, у випадку, якщо особа, яка вважає себе власником новоствореного нерухомого майна, після завершення будівництва та здачі відповідного об'єкта в експлуатацію, не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку зі створенням іншими особами перешкод для оформлення права власності на новостворене нерухоме майно, права такої особи підлягають захисту шляхом пред'явлення позову про визнання права власності на належне цій особі майно, що, на нашу думку, є належним та ефективним способом захисту суб'єктивних прав.

Як зазначається в юридичній літературі, будь-який цивільно-правовий договір повинен відповідати певним вимогам, дотримання яких є необхідним [28]. Так, у змісті договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно має міститися технічний опис самої квартири як об'єкта інвестування в об'єкті будівництва з визначенням будівельної адреси об'єкта, будівельного номера квартири, поверху, розміру проектною загальною та житловою площею, кількості кімнат. Важливим є долучення до договору плану (креслення), на якому окреслений відповідний об'єкт інвестування. Адже договір є способом правового регулювання поведінки сторін в цивільно-правових зобов'язаннях, оскільки воля сторін фіксується в договірних умовах, які узгоджуються із законодавчими положеннями [27]. Відповідно до ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»¹ об'єктом будівництва є будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів, а об'єктом інвестування – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

Згідно зі ст. 13 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»², система

¹ Закон України №978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No 978-IV “On Financial and Credit Mechanisms and Property Management in Housing and Real Estate Transactions”. (2003, June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

² Закон України №978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No 978-IV “On Financial and Credit Mechanisms and Property Management in Housing and Real Estate Transactions”. (2003, June). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

функціонування фондів фінансування будівництва передбачає, зокрема, визначення характеристик об'єктів будівництва і об'єктів інвестування, передачу забудовником управителю фонду фінансування будівництва переліку об'єктів інвестування в об'єктах будівництва, закріплення управителем за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва, передачу управителем довірителям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, прав власності на ці об'єкти інвестування за договором купівлі-продажу об'єкта інвестування, а також державну реєстрацію прав власності довірителів на об'єкти інвестування, дотриманням строків виконання робіт на об'єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, вжиття заходів для усунення виявлених недоліків, введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу управителю фонду фінансування будівництва даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування, здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними щодо фактичної площі об'єктів інвестування тощо.

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів передусь здійснення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна. Так, у відповідності до ч. 1 ст. 39³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»¹, технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна – це комплекс робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) з використанням Реєстру будівельної діяльності. Крім цього, об'єктам будівництва, будинкам, будівлям, спорудам, квартирам, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які є самостійними об'єктами нерухомого майна, присвоюється відповідна адреса (ч. 3 ст. 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»²). У разі, якщо після присвоєння адреси відбулося коригування проектної документації, що може вплинути на визначення адреси об'єкта будівництва (зміна місця розташування об'єкта, головного входу тощо), замовник у повідомленні про такі зміни зазначає про необхідність коригування (зміни, присвоєння) адреси.

Тобто після завершення будівництва та здачі будинку в експлуатацію певні параметри як об'єкта будівництва, так і безпосередньо об'єкта інвестування

¹ Закон України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 15.04.2020).

Law of Ukraine No 3038-VI “On Regulation of Urban Planning Activity”. (2011, February). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

² Там же, 2011.

Ibidem, 2011.

(квартири), щодо якого укладався договір купівлі-продажу майнових прав, можуть змінитися, про що повинно бути зазначено у змісті договору. При цьому у разі такої зміни, якщо з усіх наявних документів, схем, планів, експертиз, технічних паспортів вбачається, що це один і той самий об'єкт інвестування (квартира, яка є предметом договору, і квартира, яку фактично створено в процесі будівництва), у випадку відчуження такого об'єкта інвестування третім особам під виглядом іншого об'єкта після здачі будинку в експлуатацію, на нашу думку, перешкод для застосування положень ст. 392 ЦК України¹ у відповідних правовідносинах немає. Більш того, застосування ст. 392 ЦК України у випадках відчуження об'єкта інвестування третім особам під виглядом іншого об'єкта після здачі будинку в експлуатацію, слід вважати належним та ефективним способом захисту прав інвестора. Важливо також зазначити, що аргументація можливості застосування ст. 392 ЦК України щодо новоствореного нерухомого майна, незважаючи на суперечливий характер судової практики з даного питання, наведена, зокрема, у постанові Верховного Суду України від 13 квітня 2016 року у справі № 6-160цс16 [29], у якій вказується, що захист майнових прав на новостворене майно, введене в експлуатацію та оформлене (зареєстроване) на іншу особу, у разі невизнання цією особою прав позивача на спірне майно здійснюється в порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, то захист майнового права здійснюється на загальних засадах цивільного законодавства (зокрема, на підставі ст. 392 ЦК України²).

Крім цього, статтею 387 ЦК України передбачено право власника на вилучення свого майна від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. Водночас із урахуванням положень ст. 396 ЦК України, яка поширює можливість застосування речово-правових способів захисту, притаманних власникові, й на набувачів інших речових прав на чуже майно, можна зробити висновок, що віндикація як окремий спосіб захисту доступна не лише власнику [30–31]. У свою чергу, відповідачем за віндикаційним позовом є незаконний володілець майна власника, який може і не знати про неправомірність свого володіння та утримання такого майна. При цьому незаконними володільцями вважаються як особи, які безпосередньо неправомірно заволоділи чужим майном, так і особи, які придбали майно не у власника, тобто у особи, яка не мала права ним розпоряджатися. Підставою віндикаційного позову є обставини, які підтверджують правомірність вимог позивача про повернення йому майна з чужого незаконного володіння (це факти, що підтверджують

¹ Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.04.2020).

Civil Code of Ukraine. (2003, January). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

² Там же, 2003.

Ibidem, 2003.

право власності на витребуване майно, вибуття його з володіння позивача, перебування його в натурі у відповідача тощо). Тобто, віндикація та інші речово-правові способи захисту можуть бути доступними для володільця майнових прав на нерухоме майно. Однак їх застосування має враховувати умову створення майна, адже неможливо віндикувати майно, якого немає. Іншими словами, за загальним правилом, віндикація, як і негаторний позов щодо нерухомого майна, можливі після закінчення будівництва та прийняття відповідних об'єктів в експлуатацію.

ВИСНОВКИ

Отже, беручи до уваги неоднозначність судової практики щодо застосування передбаченого ст. 392 ЦК України способу захисту суб'єктивного права у сфері правовідносин, об'єктом яких є новостворене нерухоме майно, встановлено, що з метою належного захисту порушених прав на новостворений об'єкт будівництва шляхом припинення невизнання чи оспорювання права власності на нього, незважаючи на те, що при укладенні договору купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, покупець отримує обмежене речове право, за яким він наділений певними, але не всіма правами власника майна, та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно в майбутньому, доцільним є застосування способу захисту, який передбачений ст. 392 ЦК України, а саме визнання права власності на новостворене нерухоме майно. Адже покупець, який виконав свої грошові зобов'язання за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, повністю сплативши вартість, установлену вказаним договором, вважається таким, що вчинив дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва.

З урахуванням того, що право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва, прийняття нерухомого майна до експлуатації та з моменту державної реєстрації права власності, однак при цьому державна реєстрація не є способом набуття права власності, а лише підтверджує факт набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, а видача свідоцтва про право власності не породжує виникнення права власності, а лише фіксує факт наявності такого права, вважаємо, що в тих випадках, коли об'єкт нерухомості вже збудований та прийнятий до експлуатації, проте на який не отримані правовстановлюючі документи у зв'язку зі створенням продавцем за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно або іншими особами перешкод в оформленні права власності на відповідний об'єкт інвестування, вартість якого сплачена покупцем в повному обсязі, та у разі не визнання продавцем права покупця на відповідний об'єкт інвестування або відчуження його третім особам під виглядом іншого об'єкта, може мати

місце звернення до суду із вимогою про визнання за покупцем права власності на проінвестоване ним майно, у відповідності до положень ст. 392 ЦК України. У зв'язку з цим слід зазначити, що ефективність застосування при визнанні права власності на новостворене нерухоме майно способу захисту, передбаченого ст. 392 ЦК України, спрямована на нівелювання можливості вчинення подальших протиправних дій третіх осіб щодо такого майна, і досягається за допомогою примусового виконання рішення суду шляхом визнання права власності на конкретний об'єкт, а у випадку його знищення – шляхом отримання відповідного відшкодування. Водночас, у тих випадках, коли об'єкт нерухомості ще не збудований та не введений в експлуатацію, однак проінвестований у повному обсязі, ефективним способом захисту порушених прав є визнання майнових прав на об'єкт інвестування в об'єкті незавершеного будівництва.

Таким чином, з метою узгодження судової практики та вироблення єдиних підходів при виборі ефективного способу захисту прав суб'єктів правовідносин, об'єктом яких є новостворене нерухоме майно, вбачається необхідним розширення переліку підстав для судового визнання права власності за ст. 392 ЦК України такими підставами, як не лише втрата, але й відсутність правовстановлюючих документів у зв'язку зі створенням іншими особами після прийняття об'єкта будівництва до експлуатації перешкод в оформленні права власності на відповідний об'єкт інвестування, невизнання прав інвестора на відповідний об'єкт інвестування або відчуження його іншим особам.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- [1] Kornya A. Crimsumerism: Combating Consumer Abuses in the Criminal Legal System / A. Kornya, D. Rodarmel, B. Highsmith [et al.]. *Harvard Civil Rights-Civil Liberties Law Review*. 2019. Vol. 54, No 1. P. 107–154.
- [2] Hryniak A. Regulation Mechanism of Private Legal Contracting Relations in Civil Law / A. Hryniak, O. Kot, M. Pleniuk. *Journal of legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2018. Vol. 21, Iss. 1. P. 1–14.
- [3] Van P. Elsuwege and Femke Gremmelprez. Protecting the Rule of Law in the EU Legal Order: A Constitutional Role for the Court of Justice. *European Constitutional Law Review*. 2020. Vol. 16, Iss. 1, P. 8–32.
- [4] Yurkevych Y. M. Compulsory termination of legal entities: Civil legal and criminal issues / Y. M. Yurkevych, I. V. Krasnytskyi, M. Z. Vovk [et al.]. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2018. Vol. 9, No 8. P. 2910–2915.
- [5] Beschastnyi V. Place of court precedent in the system of law of the European Union and in the system of law of Ukraine / V. Beschastnyi, S. Shkliar, A. Fomenko [et al.]. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*. 2019. Vol. 22, No 6. P. 1–6.
- [6] Fader J. J. Crime and Justice Framing in an Era of Reform: How the Local Matters / J. J. Fader, S. W. V. Zant, A. R. Henson. *Justice Quarterly*. 2019. Vol. 25, No 2. P. 38–47.
- [7] Katsoulacos Y. On the choice of legal standards: A positive theory for comparative analysis. *European Journal of Law and Economics*. 2019. Vol. 48, No 2. P. 125–165.
- [8] Кот О. О. Здійснення та захист суб'єктивних цивільних прав: проблеми теорії та судової практики: монографія. Київ: Алерта, 2017. 494 с.

- [9] Панченко І. М. Визнання права власності як спосіб захисту цивільних прав: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук. 12.00.03 – «цивільне право та цивільний процес сімейне право міжнародне приватне право». Національний університет «Одеська юридична академія» НУ «ОЮА». Одеса, 2016. 20 с.
- [10] Дзера І. О. Деякі питання визнання права власності за статтею 392 Цивільного кодексу України. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 5. С. 19–24.
- [11] Савченко А. С. Правові колізії судового розгляду справ про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт. Бюлетень Міністерства юстиції України. 2013. № 6. С. 67–73.
- [12] Гвоздик П. О. Проблеми позову про визнання права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини. Часопис цивільного і кримінального судочинства: науково-практичний юридичний журнал. 2013. № 1 (10). С. 92–105.
- [13] Walters G. D., Mandracchia J. T. Testing criminological theory through causal mediation analysis: Current status and future directions. *Journal of Criminal Justice*. 2017. Vol. 49. P. 53–64.
- [14] Захист права власності. Правові позиції Верховного Суду: коментарі науковців / [за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої]. Харків: ЕКУС, 2020. 496 с.
- [15] Pickett J. T. Stephanie Bontrager Ryon. Procedurally just cooperation: Explaining support for due process reforms in policing. *Journal of Criminal Justice*. 2017. Vol. 48. P. 9–20.
- [16] Završnik A. Algorithmic justice: Algorithms and big data in criminal justice settings. *European Journal of Criminology*. 2019. Vol. 18, No 3. P. 74–82.
- [17] Hryniak A. B. Contractual Regulation of Relations of Joint Ownership of Individuals in Ukraine (on the Example of Agreements on the Transfer of Property into Ownership) / A. B. Hryniak, O. O. Kot, M. D. Pleniuk. *Utopia y Praxis Latinoamericana*. 2018. Vol. 23, No 82. P. 209–221.
- [18] Merrill T. W., Smith Y. E. The property/contract interface. *Columbia Law Review*. 2001. No 4. P. 773–852.
- [19] Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland» (Заява № 12742/87) від 23 жовтня 1991 року URL: <https://hudoc.echr.coe.int/rus#%7B%22itemid%22%3A%5B%5C%22001-57711%22%5D%7D> (дата звернення: 19.03.2020).
- [20] Bell A., Parchomovsky G. Of property and federalism. *Yale Law Journal*. 2005. № 112. P. 72–115.
- [21] Постанова Верховного Суду України у справі № 6-265цс16 від 30 березня 2016 року URL: <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-265cs16> (дата звернення: 19.03.2020).
- [22] Cassier M. Private property, collective property, and public property in the age of genomics. *International Social Science Journal*. 2002. № 171. P. 83–98.
- [23] Сигидин В. М. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно нотаріусами України: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2018. 142 с.
- [24] Постанова Верховного Суду України від 27 червня 2018 року у справі № 925/797/17 URL: <https://ips.ligazakon.net/document/C006933> (дата звернення: 17.03.2020).
- [25] Постанова Верховного Суду України від 10 квітня 2018 року у справі № 927/849/17 URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73533079> (дата звернення: 19.03.2020).
- [26] Постанова Верховного Суду України від 3 квітня 2018 року у справі № 917/927/17 URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73278037> (дата звернення: 18.03.2020).

- [27] Wilkinson-Ryan T., Hoffman D. A. The common sense of contract formation. *Stanford Law Review*. 2015. № 67. P. 1269–1301.
- [28] West R. The new legal criticism. *Columbia Law Review*. 2017. Vol. 117, No 5. P. 144–164.
- [29] Постанова Верховного Суду України у справі № 6-160цс16 від 13 квітня 2016 року URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/57255674> (дата звернення: 18.03.2020).
- [30] Fosfuri A. Shared ownership of intangible property rights: the case of patent coassignments / A. Fosfuri, Ch. Helmers, and C. Roux. *Journal of Law and Economics*. 2017. Vol. 46, No 2. P. 339–369.
- [31] Arruñada B. Property Rights in Sequential Exchange / B. Arruñada, G. Zanarone, N. Garoupa. *The Journal of Law, Economics, and Organization*. 2019. Vol. 35, Iss. 1. P. 127–153.

REFERENCES

- [1] Kornya, A., Rodarmel, D., Highsmith, B., Gonzalez, M., & Mermin, T. (2019). Crimsumerism: Combating Consumer Abuses in the Criminal Legal System. *Harvard Civil Rights-Civil Liberties Law Review*, 54(1), 107–154.
- [2] Hryniak, A., Kot, O., & Pleniuk, M. (2018). Regulation Mechanism of Private Legal Contracting Relations in Civil Law. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 21 (1), 1–14.
- [3] Van, P. (2020). Elsuwege and Femke Gremmelprez. Protecting the Rule of Law in the EU Legal Order: A Constitutional Role for the Court of Justice. *European Constitutional Law Review*, 16(1), 8–32.
- [4] Yurkevych, Y. M., Krasnytskyi, I. V., Vovk, M. Z., Avramenko, O. V., & Parasiuk, N. M. (2018). Compulsory termination of legal entities: Civil legal and criminal issues. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 9(8), 2910–2915.
- [5] Beschastnyi, V., Shkliar, S., Fomenko, A., Obushenko, N., & Nalyvaiko, L. (2019). Place of court precedent in the system of law of the European Union and in the system of law of Ukraine. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 22(6), 1–6.
- [6] Fader, J. J., Zant, S. W. V., & Henson, A. R. (2019). Crime and Justice Framing in an Era of Reform: How the Local Matters. *Justice Quarterly*, 25(2), 38–47.
- [7] Katsoulacos, Y. (2019). On the choice of legal standards: A positive theory for comparative analysis. *European Journal of Law and Economics*, 48(2), 125–165.
- [8] Kot, O. O. (2017). *Enjoyment and protection of substantive civil rights: problems of theory and judicial practice*. Kyiv: Alerta.
- [9] Panchenko, I. M. (2016). *The recognition of ownership as a way of protecting civil rights*. Odessa: National University “Odessa Law Academy”.
- [10] Dzera, I. O. (2018). Some issues of recognition of ownership under Article 392 of the Civil Code of Ukraine. *Entrepreneurship, Economy and Law*, 5, 19–24.
- [11] Savchenko, A. S. (2013). Legal conflicts of judicial consideration of cases on recognition of ownership of an unauthorized object. *Bulletin of the Ministry of Justice of Ukraine*, 2013, 6, 67–73.
- [12] Gvozdyk, P. O. (2013). Problems of the claim for recognition of ownership of immovable property included in the inheritance. *Journal of Civil and Criminal Procedure: Scientific and Practical Legal Journal*, 1(10), 92–105.
- [13] Walters, G. D., & Mandracchia, J. T. (2017). Testing criminological theory through causal mediation analysis: Current status and future directions. *Journal of Criminal Justice*, 49, 53–64.

- [14] Spasybo-Fatieieva, I. V. (Ed.). (2020). *Protection of ownership. Legal positions of the Supreme Court: comments by scientists*. Kharkiv: ECUS.
- [15] Pickett, J. T., & Ryon, S. B. (2017). Procedurally just cooperation: Explaining support for due process reforms in policing. *Journal of Criminal Justice*, 48, 9-20.
- [16] Završnik, A. (2019). Algorithmic justice: Algorithms and big data in criminal justice settings. *European Journal of Criminology*, 18(3), 74-82.
- [17] Hryniak, A. B., Kot, O. O., Pleniuk, M. D. (2018). Contractual Regulation of Relations of Joint Ownership of Individuals in Ukraine (on the Example of Agreements on the Transfer of Property into Ownership). *Utopia y Praxis Latinoamericana*, 23(82), 209–221.
- [18] Merrill, T. W., & Smith, Y. E. (2001). The property/contract interface. *Columbia Law Review*, 4, 773–852.
- [19] The Decision of the European Court of Human Rights in the case “Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland” (Application No. 12742/87). (1991, October). Retrieved from [https://hudoc.echr.coe.int/rus#{%22itemid%22:\[%22001-57711%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/rus#{%22itemid%22:[%22001-57711%22]}).
- [20] Bell, A., & Parchomovsky, G. (2005). Of property and federalism. *Yale Law Journal*, 112, 72–115.
- [21] The Decision of the Supreme Court of Ukraine in the case No. 6-265cs16. (2016, March). Retrieved from <https://oda.court.gov.ua/sud1590/pravovipoziciivsu/6-265cs16>.
- [22] Cassier, M. (2002). Private property, collective property, and public property in the age of genomics. *International Social Science Journal*, 171, 83–98.
- [23] Sygydyn, V. M. (2018). *Civil law regulation of state registration of rights to real estate by notaries of Ukraine*. Kyiv: Scientific and Research Institute of Private Law and Entrepreneurship named after Academician F. G. Burchak of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine.
- [24] The Decision of the Supreme Court of Ukraine in the case No. 925/797/17. (2018, June). Retrieved from <https://ips.ligazakon.net/document/C006933>.
- [25] The Decision of the Supreme Court of Ukraine in the case No. 927/849/17. (2018, April). Retrieved from <https://verdictum.ligazakon.net/document/73533079>.
- [26] The Decision of the Supreme Court of Ukraine in the case No. 917/927/17. (2018, April). Retrieved from <https://verdictum.ligazakon.net/document/73278037>.
- [27] Wilkinson-Ryan, T., & Hoffman, D. A. (2015). The common sense of contract formation. *Stanford Law Review*, 67, 1269–1301.
- [28] West, R. (2017). The new legal criticism. *Columbia Law Review*, 117(5), 144–164.
- [29] The Decision of the Supreme Court of Ukraine in the case No. 6 160ts16. (2016, April). Retrieved from <https://verdictum.ligazakon.net/document/57255674>.
- [30] Fosfuri, A., Helmers, Ch., & Roux, C. (2017). Shared Ownership of Intangible Property Rights: The Case of Patent Coassignments. *Journal of Law and Economics*, 46(2), 339-369.
- [31] Arruñada, B., Zanarone, G., & Garoupa, N. (2019). Property Rights in Sequential Exchange. *The Journal of Law, Economics, and Organization*, 35(1), 127–153.

Андрій Богданович Гриняк

Доктор юридичних наук, професор

Завідувач відділу проблем приватного права

Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

01042, вул. Раєвського, 23-а, а/с 136, Київ, Україна

Надія Василівна Міловська

Доктор юридичних наук, доцент

Старший науковий співробітник відділу проблем приватного права

Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

01042, вул. Раєвського, 23-а, а/с 136, Київ, Україна

Andrii B. Hryniak

Doctor of Law, Professor

Head of the Department of Private Law Issues

Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine

01042, 23-a Rayevskysy Str., Kyiv, Ukraine

Nadiia V. Milovska

Doctor of Law, Associate Professor

Senior researcher of the Department of Private Law Issues

Academician F. H. Burchak Scientific Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Legal Sciences of Ukraine

01042, 23-a Rayevskysy Str., Kyiv, Ukraine

Стаття надійшла / Submitted: 15/05/2020

Доопрацьовано / Revised: 18/06/2020

Схвалено до друку / Accepted: 30/06/2020