

Список використаної літератури:

1. Забара І.М. Відшкодування моральної (немайнової) шкоди в міжнародному приватному праві 2002 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://studrada.com.ua/content/забара-ім-відшкодування-моральної-немайнової-шкоди-в-міжнародному-приватному-праві-2002р>.
2. Беляцкин С.А. Возмещение морального (неимущественного) вреда / С.А. Беляцкин. – М. : Городец, 2005. – 64 с.
3. Пешкова О.А. Компенсация морального вреда: Защита и ответственность при причинении вреда нематериальным благам и неимущественным правам / О.А. Пешкова. – М. : Ось-89, 2006. – 240 с.
4. Цивільний кодекс України : закон України від 16 січ. 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
5. Про судову практику в справах про відшкодування моральної (немайнової) шкоди : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 4 від 31.03.1995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0004700-95>.
6. Тихомиров О.О. Цивільно-правова відповідальність за інформаційні правопорушення: загальнотеоретичні аспекти / О.О. Тихомиров // Порівняльно-аналітичне право. – № 1. – 2015. – С. 37-40.
7. Мороз Н.С. Сутність інформації в контексті загальних принципів інформаційної безпеки/ Мороз Н.С. // збірник матеріалів науково-практичної конференції. – Л. : НУ «Львівська політехніка», 2016. – С. 137-142.
8. Харитоновна О.І. Проблемні питання визначення системи (структури) ІТ-права / О.І. Харитоновна // ІТ право: проблеми і перспективи розвитку в Україні: збірник матеріалів науково-практичної конференції. – Л. : НУ «Львівська політехніка», 2016. – С. 280-285.
9. Спасова К.І. Відшкодування шкоди, завданої цивільними правопорушеннями у сфері ІТ-відносин / К.І. Спасова // ІТ право: проблеми і перспективи розвитку в Україні: збірник матеріалів науково-практичної конференції. – Л. : НУ «Львівська політехніка», 2016. – С. 240-244.

Анатійчук Вікторія Василівна

Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,
НН Юридичний інститут,
аспірант кафедри цивільного права

ФОРМА ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА

Укладення договору купівлі-продажу майнових прав є досить типовим на ринку житлового та нежитлового будівництва. Як правило, дані договори укладаються в письмовій формі. Хоча

мають місце і випадки укладення даного виду договорів у нотаріальній формі.

В теорії цивільного права форма договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва не була предметом окремих досліджень. Тому варто проаналізувати норми цивільного законодавства, судову практику та висловити власну позицію з цього приводу.

Відповідно до ч. 1 ст. 639 ЦК України договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом.

У письмовій формі належить вчиняти: ... 2) правочини між фізичною та юридичною особою, крім правочинів, передбачених ч. 1 ст. 206 цього Кодексу (ч. 1 ст. 208 ЦК України). Договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва це завжди договори, однією із сторін якого є юридична особа (забудовник, підрядник замовник будівництва). Але слід звернутися до винятків передбачених статтею 206.

Відповідно до ч. 1 ст. 206 ЦК України усно можуть вчинятися правочини, які повністю виконуються сторонами у момент їх вчинення, за винятком правочинів, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, а також правочинів, для яких недодержання письмової форми має наслідком їх недійсність.

Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва не виконується повністю у момент їх вчинення. Сторони даного договору мають ряд прав та обов'язків після його вчинення. Забудовник здійснює будівництво об'єкта протягом визначеного строку, а інвестор вносить періодичні платежі (у випадку домовленості про розтермінування платежів за договором). Навіть в тому випадку, коли об'єкт вже збудований, а покупець згідний сплатити повністю всю суму, у сторін є обов'язки по введенню об'єкта будівництва в експлуатацію, реєстрацію прав на нерухоме майно тощо.

Таким чином, виходячи є вище наведених положень чинного законодавства договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва в усній формі укладатися не може. Обов'язковою є письмова форма даного договору.

Складнішим є питання щодо обов'язковості чи необов'язковості нотаріального посвідчення даного виду договору. До прикладу, щодо прав, які переходять за договором купівлі-продажу права оренди земельної ділянки передбачено процедура їх державної реєстрації: «відчужене право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у встановленому законодавством порядку» (ч. 6 ст. 8-1 Закону України «Про оренду землі»). Проте слід звернути увагу на особливостях даної реєстра-

ції. Реєструється не сам договір, а майнове право оренди земельної ділянки.

В судовій практиці існують випадки, в яких договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкти житлового будівництва, що укладені у простій письмовій формі без нотаріального посвідчення, визнаються недійсними. Показовою в цьому відношенні є Постанова ВГС України від 19 серпня 2010 р. № 6/647-32/444-32/473-44/176.

ТОВ «Інвес» звернулось до господарського суду міста Києва з позовом до ТОВ «Інвестиційна компанія «Укркапітал» про припинення зобов'язань позивача за укладеним з відповідачем договором купівлі-продажу N 54 від 20.08.2004 р. щодо передачі у власність майнових прав на квартири NN 54, 56, 86, 88, орієнтованою площею 311 м² кожна, в будинку по вул. Грушевського, 9-а в м. Києві.

ВГС України, виходячи з того, що сторонами не дотримано вимог щодо нотаріального посвідчення договору, визнав договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва недійсним [1].

В науковій літературі також висловлювалася думка про обов'язковість дотримання нотаріальної форми договору. Зокрема, С. Чаплян зазначає, не можна нехтувати ст. 657 ЦК України, згідно з якою договір купівлі-продажу майнових прав щодо нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню [2].

На думку М.Д.Пленюк, оскільки майнові права виникають на підставі договору як юридичного факту, то підставою переходу майнових прав на нерухоме майно і виникнення права власності слід вважати: 1) вчинення нотаріально посвідченого правочину; 2) реєстрацію прав на рухоме майно в установленому законодавством порядку [3, с. 136]. Тобто вчена вважає, що договори стосовно майнових прав на нерухомість повинні вчинятись в нотаріальній формі.

Дана думка, можливо, є слушною, якщо йде мова про майнові права як суб'єктивні права на нерухомість, що зареєстрована в установленому порядку. Але змушені не погодитися з такою точкою зору, якщо йде мова про договори купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва, які ще не зареєстровані, виходячи з наступних аргументів.

Відповідно до ч. 1 ст. 657 ЦК України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

До нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст. 181 ЦК України).

У Законі України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень” від 18 листопада 2003 р. рухоме майно визначається як окрема рухома річ, сукупність рухомих речей, гроші, валютні цінності, цінні папери, а також майнові права та обов'язки [4].

Об'єкти будівництва не є нерухомих майном (за винятком зареєстрованих об'єктів незавершеного будівництва). Тим більше, не відносяться до нерухомого майна майнові права на об'єкти будівництва. Визнати майнові права рухомими речами можна лише з певною долею умовності. Швидше варто вести мову про поширення на них правового режиму рухомих речей.

В Листі Мін'юсту України № 19-50-2309 від 22.06.2007 року було висловлено щодо форми договору купівлі-продажу майнових прав: «Законом не встановлено обов'язковості нотаріального посвідчення договорів про відчуження майнових прав на квартиру. Відповідно до частини четвертої статті 209 ЦК України на вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин з її участю може бути нотаріально посвідчений. Отже, договір про відчуження майнових прав на квартиру інвестором може за бажанням сторін бути нотаріально посвідчений» [5]. Тобто Міністерство юстиції притримується позиції про обов'язковість лише простої письмової форми договору купівлі-продажу майнових прав.

У листі Укрдержреєстру від 27.11.2013 року № Ч-3561-05 також зазначено, що законодавством не передбачено обов'язкового нотаріального завірення договору про перехід майнових прав на нерухоме майно, а тому такий договір може бути завіреним нотаріально лише за бажанням його сторін [6].

Таким чином, щодо особливостей укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва, то чинне законодавство не містить спеціальних вимог щодо форми даного виду договору купівлі-продажу майнових прав. Тому, вважаємо, договір купівлі-продажу майнових прав повинен вчинятися в простій письмовій формі та за бажанням сторін може нотаріально посвідчуватися.

Список використаної літератури:

1. Постанова Вишого господарського суду України від 19 серпня 2010 р. № 6/647-32/444-32/473-44/176 // <https://verdictum.ligazakon.net/document/11773299>

2. Чаплян С. Договір купівлі-продажу майнових прав: форма і зміст / С. Чаплян // URL: <http://ut.kiev.ua/biblioteka-yurista/item/1110-dogovir-kupivli-prodazhu-maynovih-prav.html>
3. Пленюк М.Д. Особливості права власності та майнових прав за договором будівельного підряду / М. Д. Пленюк // Актуальні проблеми правознавства. – 2016. – Вип. 1. – С. 133-137.
4. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від від 18.11.2003 № 1255-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. № 11. Ст.140.
5. Лист Міністерства юстиції України № 19-50-2309 від 22.06.2007 року стосовно надання роз'яснень відносно можливості укладання договору щодо об'єкта незавершеного будівництва // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v2309323-07>
6. Щодо надання роз'яснень з питань, пов'язаних з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно: лист Укрдержреєстру від 27.11.2013 року № Ч-3561-05 // http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FN007881.html