

PRAWA WŁASNOŚCI DO NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNEJ JAKO OBIEKT ZOBOWIĄZANIA STOSUNKU PRAWNEGO W UKRAINIE

Adnotacja. Artykuł jest poświęcony analizie problemów uznania praw majątkowych jako przedmiot umowy kupna-sprzedaży nieruchomości na Ukrainie. Badane cechy praw majątkowych, są analizowane ryzyko stron przy zawieraniu takich umów. Wyjaśnić skutki prawne niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez strony umowy kupna-sprzedaży, aż do zakończenia budowy. Którzy osiedlili się propozycje ulepszenia mechanizmu regulacji prawnej ochrony praw stron umowy.

Słowa kluczowe: prawa własności, zobowiązania, stosunku prawnego, umowa kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkalnych.

RESIDENTIAL PROPERTY RIGHTS, AS AN OBJECT OF BINDING RELATIONSHIP IN UKRAINE

Annotation. The article analyzes the problems of property rights recognition as a subject of the contract of sale in Ukraine. We investigate the characteristics of property rights, analyzes the risks of the parties at the conclusion of such agreements. Author analyzed the legal consequences of failure or improper sides fulfillment in the sale

contract to full completion. Grounded suggestions for improving the legal regulation mechanism of the violated side's rights.

Keywords: property rights, legal obligation, sale contract of residential property.

МАЙНОВІ ПРАВА НА ЖИТЛОВУ НЕРУХОМІСТЬ ЯК ОБ'ЄКТ ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН В УКРАЇНІ

Анотація. Стаття присвячена аналізу проблем визнання майнових прав як предмета договору купівлі-продажу нерухомості в Україні. Досліджується ознаки майнових прав, аналізуються ризики сторін при укладанні таких договорів. З'ясовуються правові наслідки невиконання або неналежного виконання зобов'язань сторонами договору купівлі-продажу до завершення будівництва. Обґрунтовуються пропозиції щодо вдосконалення механізму правового регулювання захисту прав сторін договору.

Ключові слова: майнові права, зобов'язальні правовідносини, договір купівлі-продажу житлової нерухомості.

В юридичній науці існують договори з особливо високим ступенем ризику. Їх виокремили й назвали алеаторними (ризиковими) договорами, коли сторони не можуть чітко визначити, якою мірою та як довго їм доведеться виконувати свої обов'язки, розраховуючи при цьому на настання певного випадку.

До цієї категорії можна віднести й договір купівлі-продажу майнових прав на житло, спорудження якого здійснює продавець. Сутність такого договору полягає в залученні коштів на фінансування будівництва житла. Фактор ризику тут досить високий, і невідомо,



A. Ilkiw
doktor nauk prawnych,
docent katedry cywilno-
prawnych dyscyplin
Międzynarodowego
ekonomiczno-
humanistycznego
uniwersytetu imienia
akademika Stepana
Demyanchuka
(m. Równe, Ukraina)

чи покупець задовольнить свої інтереси при вкладенні коштів у майно, якого реально ще не існує.

Внаслідок недосконалої процедури землевідведення, вибору забудовників, реєстрації прав на нерухоме майно, а також у зв'язку з відсутністю ефективних механізмів забезпечення виконання договорів, правовою необізнаністю стали можливими випадки, шахрайства та зловживань у цій сфері.

Незважаючи на те що існує проблема з приводу майнових прав як предмета договору купівлі-продажу майнових прав на житло, котре споруджує продавець, і схильність юристів-практиків вважати такі договори легітимними, є специфічні ризики, які можуть призвести до того, що особа не зможе реалізувати своє право. Адже йдеться про майнове право без існування самого майна, а визначення цього поняття Цивільний кодекс України [1] (далі ЦК України) не дає, крім того, і не регулює всіх відносин у галузі майнових прав.

В українській цивільно-правовій науці переважна більшість вчених не підтримує ідею визнання майнових прав об'єктами права власності. О. С. Яворська зазначає, що, відірвавшись від речі, право власності стає фікцією; майнові права не можуть бути й предметом купівлі-продажу – у таких випадках має місце відступлення права [2]. О. В. Дзера виключає майнові права з кола об'єктів права власності; інший підхід, вважає вчений, може призвести до юридичної помилки; «не можуть бути об'єктом права власності нереалізовані майнові права та невиконані договірні обов'язки (наприклад несплачена винагорода за продане майно), а відтак вони можуть бути об'єктом зобов'язальних чи інших прав; об'єктами права власності можуть бути лише ті об'єкти цивільних прав, які мають речово-правовий характер, існують об'єктивно в тій чи іншій матеріалізованій формі, доступній для реального володіння, користування та розпорядження».[3]

Поняття «майно» може мати три значення: 1) матеріальні блага, які є об'єктом речових прав (права власності, права господарського відання, права оперативного управління, сервітутів, суперфіції та ін.). Поняття «майно» ширше за поняття «річ». Майно — це не лише річ або кілька речей, а й майнові права та обов'язки; 2) сукупність майнових прав та обов'язків певної особи. У цьому значенні вживають поняття «спадкове майно», майно, що перебуває на балансі підприємства; 3) сукупність майнових прав певної особи. У цьому значенні поняття «майно» вживається, головним чином, у правових нормах, спрямованих на захист будь-якого майнового права. У російських довідкових джерелах термін «майно» також розглядається в різних значеннях: як річ або сукупність речей; як речі і права на них; як перше і друге значення плюс майнові обов'язки та виняткові права. На думку російського вченого В. Порошкова, ні друге, ні третє значення терміна «майно» не підходить, оскільки в них уже присутні майнові права й визначення «майна» через «майно» неможливе [4]. Отже, має йтися про «майно» як річ або сукупність речей. Можна припустити, що майнові права — це права на майно як речі (у вигляді окремої речі або їхньої сукупності). При цьому суб'єкт будь-яких майнових правовідносин уже є носієм суб'єктивного майнового права. Наведене дає підстави для визначення майнового права як суб'єктивного права учасників правовідносин, що пов'язане з володінням, користуванням і розпорядженням майном, а також із тими матеріальними (майновими) вимогами, які виникають між учасниками цивільного обороту з приводу розподілу цього майна та обміну (товаром, грошима, роботою, цінними паперами тощо). Майновими правами є права на рухоме й нерухоме майно [5].

Як зазначає С.І. Шимон, неречове майнове право реалізується за допомогою зобов'язання. На цій стадії виникає ситуація своєрідного повернення «відірваного» права до його первісного стану: воно стає звичайним відносним суб'єктивним правом, яке дозволяє особі набути майно. Тобто з «права на право» внаслідок вказаної динаміки воно перетворюється в «право на річ».[6]

Зв'язок особи з річчю породжує вищевказане поняття — право на річ. Воно є категорією уявно-ідеальною, його неможливо побачити, доторкнутися до нього, але воно

існує. Світ речей досить складний та розгалужений, і такої категорії, як «право володіння, користування і розпорядження», тобто поняття «право власності», на сьогодні видається замало, щоб охарактеризувати всі взаємовідносини в суспільстві з приводу речей. Виникають нові й нові форми речових правовідносин, під впливом та в поєднанні із зобов'язальними правовідносинами вони часто породжують нові об'єкти цивільних правовідносин.

Разом із тим відповідно до статті 656 Цивільного кодексу України предметом купівлі-продажу може бути товар, що є у продавця на момент укладення договору або буде створений продавцем у майбутньому. Зазначеною нормою ЦК до договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, хоча, звісно, укласти договір купівлі-продажу квартири, якої ще не існує, неможливо.

Незважаючи на схильність юристів-практиків вважати такі договори легітимними, цілком можливо виникнення специфічного ризику, пов'язаного з недосконалістю правового регулювання відносин у сфері капітального будівництва об'єктів нерухомості. Ідеться про юридичний ризик, що можливий внаслідок або недосконалого правового регулювання, або порушення вимог законів і договорів, або колізій і прогалин у законодавстві, або неоднозначності та багатоманітності несистематизованих правових актів.

Різноманітні нормативно-правові акти містять чимало недостатньо конкретних норм щодо врегулювання відносин у галузі капітального будівництва та купівлі-продажу майнових прав на житло.

Окрім ЦК України, відносини в галузі будівництва об'єктів нерухомості тією чи іншою мірою передбачені Житловим, Господарським та Земельним кодексами, законами України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», «Про інвестиційну діяльність», «Про іпотеку», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та іншими.

Як бачимо, відносини, що є предметом цивільного права, регулюються правовими нормами різних галузей законодавства, які потребують особливої уваги не лише покупця, а й законодавця. Адже за недосконалої правової бази будь-які (навіть неістотні) ризики стають критичними, загрожуючи звести нанівець будь-який договір і передбачені ним умови.

Частина друга статті 331 ЦК України передбачає, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Отже, якщо законом або договором передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, то право власності виникає з моменту прийняття його в експлуатацію. Якщо ж право власності на нерухоме майно згідно із законом підлягає державній реєстрації, то право власності виникає з моменту державної реєстрації. Відповідно до статті 3 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV, правочини з нерухомістю укладаються, якщо право власності на об'єкт нерухомості зареєстровано. Закон «Про іпотеку» передбачає, що частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпотеки лише після її виділення в натурі та реєстрації права власності на неї як на окремий об'єкт нерухомості. Цим пояснюється й назва договору: не «купівлі-продажу квартири», а «купівлі-продажу майнових прав», відповідно до якого забудовник (продавець) на підставі частини другої статті 656 ЦК України укладає з покупцем договір купівлі-продажу майнових прав.

Такий вид договору не врегульовано Законом «Про інвестиційну діяльність», через це деякі юристи вважають укладення договору купівлі-продажу майнових прав незаконним. Укладення таких договорів пропонується розглядати лише у прив'язці до фондів фінансування будівництва, з урахуванням того, що буде укладено не договір купівлі-продажу майнових прав, а договір уступки майнових прав.

Під майновими правами сторони розуміють усі майнові права на об'єкт нерухомості, що належать продавцеві та відчужуються покупцеві, який у зв'язку з цим стає власником квартири.

Питання щодо того, чи можна розглядати договір купівлі-продажу майнових прав попереднім (ст. 635 ЦК України), також є дискусійним, бо в ньому на момент укладання детально визначаються права й обов'язки сторін, реалізація яких позбавляє необхідності укласти ще один договір після завершення будівництва (купівлі-продажу квартири). Крім того, двоступеневий шлях отримання квартири збільшував би ймовірність ризиків правового та фінансового характеру.

Підписуючи договір купівлі-продажу майнових прав на житлове майно, сторонам бажано звертати увагу на те, чи буде завершено будівництво будинку, частиною якого є квартира, у передбачений договором термін (які є гарантії виконання цього зобов'язання); чи передбачена договором можливість передати забудовнику обов'язок щодо оформлення правостановлювальних документів на квартиру покупця; у які строки покупець отримає документи про право власності на квартиру; чи не реалізовані іншій особі майнові права саме на цю квартиру, котра продається за даним договором; скільки років на ринку будівництва присутнє підприємство та скільки будинків ним уже здано в експлуатацію тощо. Зрозуміло, що купувати й продавати простіше та надійніше наявну житлову нерухомість, тобто ту, що має конкретні характеристики (форму, вигляд, розмір, право встановлювальні документи тощо). Саме таким майном можна, за наявності законних підстав, повною мірою й без обмежень володіти, користуватися та розпоряджатися, як це передбачено Конституцією України та визначено статтею 190 ЦК України.

У законі України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III законодавець визначає майнові права як «будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (права володіння, розпорядження, користування), а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та права вимоги».

Майнові права, як і речі, можуть перебувати у вільному цивільному обороті: вільно відчужуватися, переходити від однієї особи до іншої в порядку спадкування або іншим чином (ст.ст.177, 178 ЦК України).

Згідно із ЦК України, майнові права визнаються речовими правами (ч.2 ст.190 ЦК України). Законодавець, на нашу думку, вжив слово «визнаються» навмисно, щоб підкреслити відмінність цих двох понять при всій їх схожості. Хоча неоднозначно сприймається прикметник «майнове», бо «майнове» — те, що пов'язане з майном. А «майно» — це окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки (ч.1 ст.190 ЦК України). Виходить замкнуте нелогічне коло — визначення через визначення, або майно через майно.

З наведеного зрозуміло, що право на річ, майнове чи речове, без самої речі існувати не може. У деяких випадках, однак, наявність речі лише передбачається. Так, при виділенні гірничого відводу для розробки родовищ корисних копалин достеменно невідомо, видобудуть їх чи ні, у якій кількості та якої якості. Проте за розробником законодавчо закріплене право розпорядження видобутими корисними копалинами в майбутньому — тобто майнове право на корисні копалини.

Отже, специфіка майнових прав полягає не лише в їх змішаній природі, а й у підвищеному ступені ризику у зв'язку з можливою відсутністю речі, з якою вони пов'язані.

Можна виділити такі ознаки майнових прав:

- це різновид речових прав з певною властивою їм специфікою (опосередкований правовий зв'язок з річчю);
- вони можуть виступати самостійним об'єктом цивільного обороту на рівні квартир, машин, землі, техніки, цінних паперів тощо (ч.2 ст.190 ЦК України);

- відповідно, майнові права можуть відчужуватися, заставлятися та бути предметом інших правочинів;
- це неспоживний об'єкт, тобто призначений для неодноразового тривалого здійснення (ч.2 ст.190 ЦК України);
- вони можуть виникати без існування речі, якої стосуються, в натурі або за її наявності;
- вони мають вартісне вираження і можуть бути предметом оцінки.

Купівля-продаж майнових прав на майбутню квартиру викликає чимало сумнівів. Але сумніви ці стосуються швидше не легітимності такої угоди, а надійності продавця.

З огляду на зазначене можна припустити, що майнові права на об'єкт капітального будівництва у вигляді квартири, спорудження якої здійснюється продавцем, це, по-перше, всі права на даний об'єкт нерухомості, що належать забудовнику і відчужуються покупцю, який у майбутньому набуває право власності на об'єкт нерухомості (квартиру); по-друге, юридично визначена й охоронювана державою можливість особи задовольнити свої матеріальні та побутові потреби в житлі.

Що ж до договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт капітального будівництва у вигляді квартири, спорудження якої здійснює продавець, то за умови дотримання норм чинного законодавства їх можна вважати легітимними, оскільки за таким договором майнове право фактично вже має властивості речі й може вільно «виступати» в цивільному обороті. Тобто майнове право може бути пов'язане як з реальною річчю, так і з річчю в ідеалі. Проте питання з'ясування функціональних взаємозв'язків майнового права з річчю, речового права з річчю, практичного значення цих взаємозв'язків потребують окремого аналізу [7].

Структура законодавства про майнові права має передбачати ієрархію норм права, тобто залежність одних законів від інших. Визначальну роль мають відігравати закони, що забезпечують порядок, сприятливий для задоволення людиною різноманітного спектра матеріальних і духовних потреб, передусім у галузі вирішення житлової проблеми.

Як слушно зазначає П. Міщенко, ризик — це економічна категорія, яка характеризує ймовірність настання події, пов'язаної з можливими фінансовими втратами чи іншими негативними наслідками для діяльності суб'єкта ринку внаслідок несприятливих змін на цьому ринку [8].

Отже, договір купівлі-продажу майнових прав покладає на покупця й забудовника певні ризики, бо і забудовник, і покупець (інвестор) є одночасно і кредиторами, і боржниками, а до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником будівельних матеріалів, обладнання тощо.

Для забезпечення ефективності правового регулювання відносин за договором купівлі-продажу майнових прав вважаємо за доцільне — здійснення збалансованої уніфікації законодавства (у процесі його систематизації) шляхом об'єднання в єдиному акті норм публічного (нормативно-правове регулювання) та приватного права (договірне регулювання). Виключити порядок врегулювання цього інституту нормами, розпорощеними в різних статтях та розділах Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, інших нормативно-правових актах.

У статті проаналізована лише частина проблем, пов'язаних із можливими ризиками щодо договорів купівлі-продажу майнових прав на житло, та навіть проаналізоване свідчить про багатоманітність теоретико-прикладних підходів до їх розв'язання. Потрібне комплексне дослідження порушеної проблематики з подальшим удосконаленням правового регулювання у сфері обігу капітального будівництва.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України - 2003, - № 40-44, - ст. 356.

2. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська / Вісник Львівського університету імені Івана Франка. Серія юрид. – 2011. Вип. 53. – С. 225–231. – С. 228.

3. Дзера О. В. загальна характеристика права власності / О. В. Дзера / Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р .А .Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 653.

4. Порошков В. А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву. — М.: РГБ, 1997. — 169 с.

5. Головченко В. В., Ковальський В. С. Юридична термінологія: Довідник. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 83.

6. Шимон С. І. Майнові права в контексті сучасних концепцій права власності в цивілістиці. / С.І. Шимон / Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні. - Часопис Київського університету права .- №2.- 2012.- С.192-195.

7. Головченко В. Питання легітимності ризиків за договором купівлі-продажу майнових прав на житло. – Віче.- №24, - грудень 2011

8. Міщенко П. К. Правові та політичні аспекти державного регулювання кредитування в Україні. — К.: Сталь, 2011. — С. 132.

RESIDENTIAL PROPERTY RIGHTS, AS AN OBJECT OF BINDING RELATIONSHIP IN UKRAINE

O. ILKIV

In legal science there are contracts with a particularly high degree of risk. They were identified and named aleatorie (risky) contracts where the parties are not able to clearly define to what extent and for how long they will have to perform their duties, relying thus on a certain occasion.

This category might include the contract of sale of property rights to housing, construction of which by the seller. The essence of such agreement is to raise funds to Finance the construction of housing. The risk factor here is quite high, and unknown, the buyer will satisfy your interest for investment in the property, which really doesn't exist yet.

Due to imperfect procedures of land acquisition, selection of contractors, registration of rights to immovable property and in the absence of effective mechanisms to enforce contracts, legal ignorance were possible cases of fraud and abuse in this area.

Although there is the issue of property rights as the subject of the contract of sale and purchase of property rights to housing, which is built by the seller, and practitioners tend to assume such contracts are legitimate, there are specific risks that can lead to the fact that the person will not be able to exercise their right. We are talking about proprietary right without the existence of the property itself, and the definition of the Civil code of Ukraine [1] (hereinafter-CC of Ukraine) does not, moreover, does not regulate all relations in the field of property rights.

In the Ukrainian civil science most scientists do not support the idea of recognizing the property rights of property. A. S. Jaworski notes that, breaking away from things, ownership becomes a fiction; property rights cannot be the subject of sale – in such cases, the assignment of rights [2]. A. V. Zera exclude property rights from the circle of objects of the property right; the other approach, the scientist believes, could lead to legal error; "cannot be subject to ownership unrealized rights and unfulfilled contractual obligations (such as unpaid remuneration for the assets sold), and therefore, they may be subject to contractual or other rights; property can only be objects of civil rights, which recova law nature, exist objectively in one way or another materialized form, are available for real possession, use and disposal".[3]

The concept of "property" can have three meanings: 1) material goods that are the object of real rights (ownership, right of economic management, right of operational management, easements, superficies, etc.). The concept of "property" is broader than the concept "thing". The property is not only a thing or a few things, but also property rights and obligations; 2) a set of property rights and responsibilities of a particular person. In this sense, the use of the word "inherited property", the property which is on balance of the enterprise; 3) a set of property rights of a certain person. In this meaning the term "property" is used mainly in legal norms aimed at the protection of any proprietary rights. In Russian references the term "property" is also seen in different meanings: as a thing or set of things; as things, and right to them; as the first and the second property value, plus duties and exclusive rights. According to Russian scientist Vladimir Powder, nor the second, nor the third meaning of the term "property" is not suitable, since they are already present property rights and the definition of "property" after "property" is impossible [4]. Therefore, one should speak of "property" as a thing or set of things. We can assume that property rights are rights of property as things (as separate things or their combination). In this case, the subject of any inheritance is the bearer of subjective property rights. Shown gives the basis for determining property rights as subjective rights of participants of legal relations associated with the possession, use and disposal of property, and those material (property) requirements that arise between participants of civil turnover over the distribution of property and exchange (goods, money, work, securities). Property rights are the rights to movable and immovable property [5].

As noted by S. I. Shimon, Arachova property right is implemented through commitments. At this stage there is a situation peculiar return "disconnected" rights to its original state: it is becoming common relative subjective right which allows the person to purchase assets. That is the "right to right" as a result of this dynamics, it turns into the "right thing".[6]

The bond between a person and thing begets the above concept — the right thing. It is the category of quasi-perfect, it is impossible to see, to touch him, but it exists. The world of things is quite complicated, and such thing as a "right of possession, use and disposal", i.e. the concept of "ownership", today it seems not enough to describe all relationships in society about things. Arise new forms of real relationships, influenced by and in conjunction with the contractual relations they often create new objects of civil legal relationship.

However, according to article 656 of the Civil code of Ukraine the subject of sale can be a product that the seller has at the time of conclusion of the contract or will be created by the seller in the future. Specified norm of GC to the contract of sale and purchase of property rights General provisions about purchase and sale, although, of course, to conclude a contract of sale of an apartment, which does not yet exist, it is impossible.

Despite the tendency of legal practitioners to consider such contracts are legitimate, it is quite possible the emergence of a specific risk associated with the imperfection of legal regulation of relations in the sphere of capital construction of objects of real estate. We are talking about legal risk, which is possible due to the imperfect legal regulation, or violation of requirements of laws and contracts, or conflicts and gaps in the legislation or the ambiguity and diversity of non-systematic legal acts.

A variety of normative-legal acts contain many vague rules concerning the settlement of relations in the field of capital construction and purchase of property rights to housing.

Apart from the civil code of Ukraine, the relations in the field of real estate construction in varying degrees, provides Residential, Commercial and Land codes, laws of Ukraine "On peculiarities of privatization of unfinished construction objects", "On investment activity", "On mortgage", "On appraisal of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine" and others.

As you can see, the relationship that is the subject of civil law, regulated by the legal norms of various branches of law, which require special attention not only the buyer, but to the legislator.

Because of the imperfect legal base any (even insignificant) risks become critical, threatening to nullify any contract, and specified conditions.

The second part of article 331 of the civil code of Ukraine provides that the right of ownership to newly created immovable property (houses, buildings and the like) arises after the completion of construction (creation of property). So, unless the law or the contract provides for acceptance of real property in the operation, ownership arises from the moment of taking it into operation. If the ownership of real property under the law is subject to state registration, ownership arises from the moment of state registration. Under article 3 of the Law "On state registration of real rights to immovable property and their encumbrances" from 01.07.2004 № 1952-IV, a real estate transaction shall be executed, if the ownership of the property registered. The law "On mortgage" provides that part of the object of immovable property can be mortgaged property only after the allocation and registration of ownership on it as a separate property. This explains the name of the agreement: "sale apartments" and "sale and purchase of property rights", according to which the developer (the seller) on the basis of article 656 of the civil code of Ukraine concludes with the buyer the contract of purchase and sale of property rights.

This type of agreement is not regulated by the Law "On investment activity", for that some lawyers believe the conclusion of the contract of purchase and sale of property rights illegal. The conclusion of such contracts proposed to be considered only in relation to the construction financing funds, considering the fact that will be signed is not a contract of sale of property rights, and the contract of assignment of property rights.

Under the property rights the parties understand all proprietary rights to the property owned by the seller and sold to the purchaser, who thereby becomes the owner of the apartment.

The question as to whether the contract of sale and purchase of property rights previous (article 635 of the civil code of Ukraine), is also debatable, since it was at the time of concluding detail defines the rights and obligations of the parties, the implementation of which eliminates the need to sign another contract after completion of construction (purchase and sale of an apartment). In addition, the two-step way of getting the apartment increased the likelihood of risks of legal and financial nature.

By signing the agreement of purchase and sale of property rights to residential property, the parties should pay attention to whether the completed construction of the house, part of which is flat, in contractual life (what are the guarantee for the fulfilment of this obligation); provided the contract the opportunity to convey to the developer the responsibility for registration of title documents of the buyer; in what terms the buyer receives documents of title to the apartment; not implemented other person of a property right to this apartment, which is sold under the contract; how many years in the construction market there is the company and how many houses have already been commissioned and the like. It is clear that buying and selling easier and more reliable than existing residential property, that is, one that has specific characteristics (shape, form, size, the right setup documents and the like). This property may, if legally permitted, fully and without limitation to own, use and dispose of as provided by the Constitution of Ukraine and is defined by article 190 of civil code of Ukraine.

In the law of Ukraine "On appraisal of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine" dated 12.07.2001 № 2658-III, the legislator defines property rights as any rights associated with the property different from property rights, including rights that are integral parts of ownership (ownership, disposition, use, and other specific rights (the right to implementation of activities, use of natural resources and the like) and claims".

Property rights, and how things can be in the free public circulation: freely disposed, transferred from one person to another by inheritance or otherwise (articles 177, 178 of the civil code of Ukraine).

According to the civil code of Ukraine, the property rights recognised as material rights (part 2, article 190 of civil code of Ukraine). The legislator, in our opinion, used the word "recognized" deliberately to emphasize the difference between these two concepts, with all their similarities.

Although ambiguously perceived the adjective "material" because "property" is something that has to do with the property. But "property" is a separate thing, the totality of things, as well as property rights and obligations (paragraph 1 of article 190 of civil code of Ukraine). It is a vicious illogical circle — definition through the definition, or property for the property.

From the above it is clear that the right to a thing, property or interest, without the thing itself could not exist. In some cases, however, the presence of the only things assumed. So, in the allocation of mining lease for mineral deposits is not known, will get them or not, in what quantity and of what quality. However, the developer is legally the right of disposal of the extracted mineral resources in the future — that is, a property right in the minerals.

So, the specificity of property rights lies not only in their mixed nature, but in higher-risk in connection with the possible lack of the things with which they are associated.

You can highlight the following characteristics of property rights:

- it is a kind of property rights with certain inherent specificity (indirect legal relationship with the thing);
- they can act as independent object of civil turnover level apartments, cars, land, equipment, securities, etc (part 2, article 190 of civil code of Ukraine);
- accordingly, property rights can be alienated, and laid to be the subject of other transactions;
- this Nisporeni object, that is designed for repeated prolonged exercise (part 2, article 190 of civil code of Ukraine);
- they can occur without the existence of things, which relate, in nature or if it is available;
- they have a monetary value and can be assessed.

Purchase and sale of property rights to future apartment raises many doubts. But doubt these are matters not of the legitimacy of this agreement and in the seller.

Given the above we can assume that the property rights to object of capital construction in the form of apartments, the construction of which is carried out by the seller, this is, firstly, all rights to the property owned by the developer and sold to the buyer, which in the future acquires the ownership of the property (apartment); secondly, a legally defined and protected the ability of individuals to satisfy their material and household housing needs.

As for the contracts of purchase and sale of property rights to object of capital construction in the form of apartments, the construction of which by the seller, subject to compliance with applicable laws, they can be considered legitimate, since such a Treaty, the property right actually already has the properties of things and can be free to "act" in public circulation. That is, a property right can be associated with both the real thing and the thing ideally. However, the question to clarify the functional relationships of property rights with the thing, proprietary rights with the thing, the practical significance of these relationships requires a separate analysis [7].

The structure of the legislation on property rights should provide for a hierarchy of legal norms, i.e. the dependence of laws from others. A decisive role to play laws for the order, enabling to meet the varied spectrum of human material and spiritual needs, particularly in the area of solving the housing problem.

As rightly pointed out by P. Mishchenko, risk is an economic category, which characterizes the probability of occurrence of an event associated with possible financial losses or other negative consequences for the activity the subject of the market due to adverse developments in the market [8].

Consequently, the contract of sale and purchase of property rights rests with the buyer and the developer some risks, because both the developer and the buyer (investor) is both creditors and debtors, and until the completion of construction (creation of property) a person is considered the owner of the construction materials and equipment.

To ensure the effectiveness of legal regulation of relations under the agreement of sale and purchase of property rights we consider it appropriate — implementation of the balanced unification of legislation in the process of systematization) by combining in a single act of public

norms (regulation) and private law (contractual adjustment). To exclude the settlement of this Institute norms are scattered in different articles and chapters of the Civil code of Ukraine, Economic code of Ukraine, other regulatory legal acts.

The article analyzes only part of the problems connected with the possible risks under contracts of sale of property rights to housing, and even analyzed testifies to a variety of theoretical and applied approaches to their solution. Requires a comprehensive study of the issues raised with the further improvement of legal regulation in the sphere of circulation of capital construction.

REFERENCES:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України - 2003, - № 40-44, - ст. 356.
2. Яворська О. Майнові права як об'єкти цивільного обороту / О. Яворська / Вісник Львівського університету імені Івана Франка. Серія юрид. – 2011. Вип. 53. – С. 225–231. – С. 228.
3. Дзера О. В. загальна характеристика права власності / О. В. Дзера / Цивільне право України. Загальна частина: підручник / За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р .А .Майданика. – 3-тє вид., перероб. і допов. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – С. 653.
4. Порошков В. А. Права на чужие недвижимые вещи по российскому гражданскому праву. — М.: РГБ, 1997. — 169 с.
5. Головченко В. В., Ковальський В. С. Юридична термінологія: Довідник. — К.: Юрінком Інтер, 1998. — С. 83.
6. Шимон С. І. Майнові права в контексті сучасних концепцій права власності в цивілістиці. / С.І. Шимон / Проблеми цивільного та підприємницького права в Україні. - Часопис Київського університету права .- №2.- 2012.- С.192-195.
7. Головченко В. Питання легітимності ризиків за договором купівлі-продажу майнових прав на житло. – Віче.- №24, - грудень 2011
8. Міщенко П. К. Правові та політичні аспекти державного регулювання кредитування в Україні. — К.: Сталь, 2011. — С. 132.