

П.С. Борцевич

## ПРОБЛЕМИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВ ІНВЕТОРІВ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

*Розглядаються проблемні питання забезпечення прав інвесторів у процесі будівництва житла. Враховуючи дослідження вітчизняних науковців, проведено аналіз чинних нормативно-правових актів, що регулюють відносини суб'єктів інвестиційної діяльності у сфері будівництва житла, та надано пропозиції щодо внесення змін до законодавства України з метою підвищення рівня захисту прав інвесторів.*

**Ключові слова:** інвестиційна діяльність, будівництво житла, забезпечення прав інвесторів, фонд фінансування будівництва.

*Рассматриваются проблемные вопросы обеспечения прав инвесторов в процессе строительства жилья. Учитывая исследования отечественных ученых, проведен анализ действующих нормативно-правовых актов, которые регулируют отношения субъектов инвестиционной деятельности в области строительства жилья, и предложено внести изменения в законодательство Украины с целью повышения уровня защиты прав инвесторов.*

**Ключевые слова:** инвестиционная деятельность, строительство жилья, обеспечение прав инвесторов, фонд финансирования строительства.

*The article is devoted to consideration of problem questions of ensuring the rights of investors in the course of housing construction. In the article the author considers research studies of domestic scientists, it was carried out analysis of existing normative legal acts which regulate the relations of subjects of investment activity in the field of housing construction, and it is proposed to make changes to the Ukrainian legislation for the purpose of increase level of protection of the investors' rights.*

**Key words:** investment activity, housing construction, ensuring rights of investors, fund of financing of construction.

Перехід України до ринкової економіки та запровадження нових форм інвестування у сфері капітального будівництва житла обумовили необхідність правового регулювання цієї сфери та вироблення відповідного правового механізму забезпечення прав інвесторів.

Необхідно зазначити, що особливості правового регулювання інвестування в капітальному будівництві неодноразово були предметом дослідження багатьох вчених і фахівців, зокрема М. Галянтича, О. Дзери, Н. Доценко-Білоус, Н. Дроздової, Н. Кузнецової, Р. Майданика, І. Плукар, Л. Радченко, А. Урусової, І. Чалого. Проте залишаються недостатньо дослідженими питання забезпечення прав інвесторів, особливо у зв'язку зі змінами в законодавстві України, що значною мірою вплинули на правове становище інвесторів.

Положеннями Закону України «Про інвестиційну діяльність», що є визначальним у регулюванні відносин інвестування, зазначено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і 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<sup>1</sup>.

Таким чином, нині одними з основних механізмів інвестування в капітальне будівництво житла є фонд фінансування будівництва (ФФБ) і фонд операцій з нерухомістю

(ФОН), порядок функціонування яких визначений Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Відповідно до зазначеного Закону ФФБ не є юридичною особою, а є коштами, що передані фінансовій установі, яка виступає управителем коштів, для використання їх у будівництві житла та отримання інвесторами (довірителями) права власності на збудоване житло. Законом передбачено можливість створення різних видів ФФБ<sup>2</sup>.

Варто погодитись з Л. Радченко в тому, що питання створення ФФБ має характерну специфіку, залежно від обраного виду фонду<sup>3</sup>. Проте, загальним для створення всіх видів ФФБ є сукупність наступних юридичних фактів: затвердження управителем Правил ФФБ; укладання договору з забудовником; відкриття відповідного рахунку ФФБ.

Наявність зазначених юридичних фактів дає змогу фінансовій установі укласти договори з інвесторами про їхню участь у ФФБ.

Аналіз положень вказаного Закону України, якими визначено істотні умови договору про участь у ФФБ, дає підстави стверджувати про відповідність такого договору умовам договору управління майном, особливості якого врегульовані нормами Цивільного кодексу України. Так, відповідно до ст. 1029 ЦК України договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно. Ст. 1035 ЦК України передбачені істотні умови договору управління майном, які так само, враховуючи положення ст. 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», є обов'язковими для договорів про участь ФФБ.

Крім того, положення статей 1030, 1038, 1043 та 1044 ЦК України містять низку обов'язків управителя майна, що дає змогу зробити висновок про наявність засобів забезпечення прав установників майна (довірителів). Зокрема, відповідно до ч. 3 ст. 1044 ЦК України управитель майна зобов'язаний повернути кошти установнику майна, якщо останній скористався своїм правом на дострокове розірвання договору управління майном<sup>4</sup>. Так само, згідно зі ст. 14 згаданого Закону України при укладанні договору на участь у ФФБ сторони зобов'язані передбачити в договорі строки та механізм повернення довітелю коштів на його вимогу.

Більше того, враховуючи специфіку відносин у сфері капітального будівництва, фінансова установа, що виступає управителем майна, для гарантування можливості довірителям (інвесторам) права на дострокове розірвання договору на участь у ФФБ та повернення їм коштів, зобов'язана створювати оперативний резерв, в якому акумулюються кошти, призначені для повернення довірителям, що достроково розірвали договори на участь у ФФБ. У випадку недостатності коштів оперативного резерву, обов'язок щодо повернення коштів покладається на забудовника.

Оже, здавалося б, що наявна нормативно-правова база достатньою мірою регламентує заходи забезпечення прав інвесторів у капітальному будівництві житла. Проте 14 січня 2009 р. набув чинності Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», положення якого змінили правове становище інвесторів, значно обмеживши їхні права. Зокрема, ст. 3 цього Закону встановлено заборону на розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 відсотків вартості об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, крім випадків, якщо таке розірвання здійснюється за згодою сторін. Крім того, зазначеною статтею визначено, що повернення коштів, внесених фізичними та юридичними особами на користь забудовників за розірваними договорами, за якими здійснено часткову оплату вартості об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, здійснюється після наступної реалізації такого об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва<sup>5</sup>. Оскільки на практиці будівництво об'єкта житла, введення його в експлуатацію та реалізація такого об'єкта може тривати

роками, тому інвестор фактично позбавлений права в розумний строк отримати свої кошти внаслідок дострокового розірвання договору на участь у ФФБ.

Необхідно зазначити, що судово практика судів загальної юрисдикції стосовно можливості поширення дії цього Закону України на правовідносини між управителем майна та довірцем (інвестором), які виникли до набуття чинності цього Закону, є неоднозначною, що зайвий раз підкреслює погіршення становища великого кола інвесторів.

Прийняття зазначеного Закону фактично дало змогу забудовникам і фінансовим установам, що є управителями майна в ФФБ, поза волею самих інвесторів володіти їхніми грошовими коштами у випадку, коли договори на участь у ФФБ були достроково розірвані, проте ще не відбулася реалізація об'єкта житлового будівництва. Також відповідно до згаданої ст. 3 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» нарахування та виплата забудовником штрафних санкцій, передбачених договорами, та стягнення коштів, передбачених статтею 625 Цивільного кодексу України, на строк дії цієї статті не здійснюються.

Варто зазначити, що лише в березні 2012 р. Конституційним судом України було визнано неконституційним положення ст. 3 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» стосовно заборони розірвання фізичними та юридичними особами будь-яких договорів, результатом яких є передача забудовниками завершеного об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва за умови, що за такими договорами здійснено оплату 100 відсотків вартості об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва<sup>6</sup>. Проте, інші положення вказаної статті Закону залишаються чинними, що значно погіршує становище інвесторів.

Слід зазначити, що строк дії ч. 4 ст. 3 цього Закону України обмежений 1 січнем 2013 р. Проте, оскільки строк дії цієї статті вже продовжувався, не виключено, що подібна практика може мати повторення.

З огляду на вищевикладене можна зробити висновок, що незважаючи на існування низки засобів забезпечення прав інвесторів, передбачених нормами Цивільного кодексу України, Законом України «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», відчутною є тенденція до погіршення правового становища інвесторів у житловому будівництві внаслідок прийняття Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва». Скасування окремих норм зазначеного Закону України дало б змогу зняти протиріччя між цим Законом і нормами Цивільного кодексу України, іншими законодавчими актами, що забезпечують права довірцелів (інвесторів), та сприяло б відновленню їхніх прав.

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-ХІІ (із змінами та доповненнями) // ВВР України. — 1991. — № 47. — Ст. 646. 2. *Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю*: Закон України від 19.06.2003 № 978-ІV (із змінами та доповненнями) // ВВР України. — 2003. — № 52. — Ст. 377. 3. *Радченко Л.* Правові форми залучення коштів у сфері інвестування у житлове будівництво // Підприємництво, господарство і право. — 2010. — № 8(176). — С. 92-95. 4. *Цивільний кодекс України* (із змінами та доповненнями) // ВВР України. — 2003. — № 40-44. — Ст. 356. 5. *Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва*: Закон України від 25.12.2008 № 800-VI (із змінами та доповненнями) // ВВР України. — 2009. — № 19. — Ст. 257. 6. *Рішення Конституційного Суду України від 13.03.2012 року № 5-рп/2012 по справі за конституційним зверненням громадянки Галкіної Зінаїди Григорівни щодо офіційного тлумачення положення частини четвертої статті 3 Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»* (справа про

заборону розірвання договорів інвестування житлового будівництва) // Офіційний вісник України. — 2012. — № 23. — С. 40. — Ст. 887.