

АКТУАЛЬНІ АСПЕКТИ ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА І ПРОЦЕСУ

УДК 321.23.

Загорняк Н.Б., к.е.н., доцент кафедри
господарсько-правових дисциплін
ННІ права та психології НАВС

Особливості інвестиційного зобов'язання в капітальному будівництві житла на основі фонду фінансування будівництва

Розкрито особливості інвестиційних правовідносин в капітальному будівництві житла на основі фонду фінансування будівництва, проаналізовано елементи й підстави їх виникнення та сформульовано поняття інвестиційного зобов'язання в капітальному будівництві житла на основі фонду фінансування будівництва.

Ключові слова: складне інвестиційне правовідношення; інвестиційні правовідносини в капітальному будівництві житла на основі фонду фінансування будівництва; інвестиційне зобов'язання.

Раскрыты особенности инвестиционных правоотношений в капитальном строительстве жилья на основе фонда финансирования строительства, проанализированы элементы и основания их возникновения, а также сформулировано понятие инвестиционного обязательства в капитальном строительстве жилья на основе фонда финансирования строительства.

Ключові слова: сложное инвестиционное правоотношение; инвестиционные правоотношения по поводу капитального строительства жилья на основе фонда финансирования строительства; инвестиционное обязательство.

Structural analysis of legal investment relations in residential construction under construction financing fund was summarized and concept of investment liability was characterized.

Key words: complex investment legal relation; legal investment relations in residential construction under construction financing fund; investment liability.

Постановка проблеми. Об'єктивно існуючий конфлікт інтересів довіритель, управителя фонду фінансування будівництва (надалі - ФФБ) і забудовника за умов нечіткого визначення законодавцем цивільно-правового статусу ФФБ актуалізує наукову проблематику інвестиційних правовідносин в житловому будівництві на основі ФФБ.

Метою цієї статті є дослідження складу та характеристика основних особливостей інвестиційних правовідносин в капітальному будівництві житла на основі ФФБ.

Аналіз останніх досліджень та публікацій свідчить, що в наукових публікаціях останніх років проблеми правового регулювання інвестиційної діяльності розглядалися в господарсько-правовому аспекті (роботи Я.М. Грущинського, І.М. Злакомана, А.В. Каркачова, В.І. Кухар, Д.В. Рибія), а особливості інвестиційних правовідносин в капітальному будівництві житла на основі ФФБ не отримали достатньої уваги українських цивілістів.

Виклад основного матеріалу. Регульована Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з неру-

хомістю» (надалі - Закон) [1] система фінансово-кредитних механізмів забезпечує лише надання інвестору послуги, яка передбачає встановлений договором про участь в ФФБ процес організації та фінансування спорудження об'єкту будівництва на основі ФФБ, з наступною державною реєстрацією за довірителями ФФБ права власності на проінвестовані ними квартири або приміщення соціально-побутового призначення в об'єкті будівництва у встановлений строк. Зрозуміло, що без виконання на підставі договору будівельного підряду всього комплексу будівельних робіт для забезпечення закінчення будівництва об'єкту, отримання у власність інвестованого житла не є можливим [2]. Суб'єкти інвестиційної діяльності представлені інвесторами, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених цінностей в об'єкти інвестування, та учасниками, якими виступають особи, що забезпечують реалізацію інвестицій як безпосередні виконавці [3]. Законом інвестори визначені як довірителі ФФБ – фізичні та юридичні особи України та іноземних держав (закон не містить заборони для іноземних суб'єктів), та спільний інвестор ФОН, які передали фінансові кошти, в тому числі залучені у вигляді кредитів, в управління управителю ФФБ та уклали договір про участь у ФФБ; управитель ФФБ – це фінансова установа, що отримала необхідні ліцензії на здійснення визначеної Законом діяльності та дозвіл на прийняття комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва виду Б, а також до початку залучення коштів від довірителів повністю сплатила грошовими коштами статутний капітал у розмірі не менше 1 мільйона євро; забудовник – це особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем ФФБ [1]. Враховуючи положення чинного законодавства, доцільно уточнити, що забудовником може виступати фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому порядку відповідну заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення об'єкта містобудування), та отримала дозвіл на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкту будівництва [1;4;5]. Підрядники - це фактичні виконавці обсягу будівельних робіт із спорудження об'єкту будівництва як сукупності об'єктів інвестування – юридичні особи та фізичні особи-підприємці, які отримали необхідну ліцензію [6]. Страхова організація - це фінансова установа, яка має ліцензію на здійснення страхової діяльності. Іпотекодержатель – це фінансова установа, яка надала кредит довірителю ФФБ на умовах, визначених у договорі про іпотечний кредит, предметом іпотеки за яким є об'єкт інвестування, який стане власністю позичальника у майбутньому, та/або майнові права на нього [1]. Банк – це юридична особа, яка на підставі банківської ліцензії має виключне право надавати банківські послуги, відомості про яку внесені до Державного реєстру банків [7].

Відповідно до ст.9 Закону України «Про інвестиційну діяльність» основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності є договір (угода) [3]. Досліджуване правовідношення не обмежене правовим зв'язком двох суб'єктів, його можна представити у вигляді ланцюга виникаючих послідовно правових зв'язків, при цьому дії всіх учасників спрямовані на досягнення результату, якого досягти шляхом участі в простому правовідношенні неможливо, цією метою є отримання інвестором у власність новозбудованого житла. Зазначена мета визначає мотивацію вступу суб'єктів до складного правовідношення, об'єднуючи їх усіх, та водночас дозволяє відокремити його від усієї сукупності суспільних відносин. Правовідношення, яке виникає в результаті інвестування, є складним, оскільки до його складу входять декілька простих: відношення

між учасниками та управителем ФФБ, відношення між забудовником та управителем ФФБ; відношення між страховою організацією та іншими суб'єктами; відношення між забудовником та підрядником; відношення між забудовником та визначеним управителем банком, в якому відкриті поточні рахунки забудовника, його підрядників та інших суб'єктів підприємницької діяльності, що беруть участь в спорудженні об'єкта будівництва; відносини між управителем ФФБ-небанківською установою та банком, в якому відкритий окремий поточний рахунок ФФБ. Дослідження кожного з цих правовідносин як самостійного та незалежного унеможливує комплексний розгляд всього правового зв'язку, яким є взаємодія його учасників.

Чинним законодавством регламентовані випадки взаємодії сторін договору між забудовником та управителем ФФБ з органами державної влади. Подібна взаємодія здійснюється при реєстрації забудовником права власності на земельну ділянку, поданні в установленому порядку відповідної заяви щодо її забудови або зміни (у тому числі шляхом знесення об'єкта містобудування), та отримання дозволу на виконання будівельних робіт для спорудження об'єкту будівництва, будівництво якого буде фінансуватися на основі ФФБ; при введенні забудовником як замовником в експлуатацію об'єкта будівництва з поданням Державній архітектурно-будівельній інспекції (надалі-ДАБІ) декларації про готовність об'єкта до експлуатації та отриманні сертифікату [8]; при розірванні договору в судовому порядку; а також при отриманні управителем ФФБ у встановленому порядку необхідних ліцензій на здійснення визначеної Законом діяльності та дозволу на прийняття комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва виду Б, а також наданні Нацкомфінпослуг довідки банку про відкриття рахунку для обліку грошей ФФБ та реєстраційної картки ФФБ та інших відомостей [1;9;10]. Чинним законодавством також регламентовані випадки взаємодії з органами державної влади сторін договору між довірительцем та управителем ФФБ: при розірванні договору в судовому порядку та при поданні управителем позовів в інтересах довірительців ФФБ. Взаємодія з органами державної влади сторін договору між забудовником та підрядником можлива при здійсненні державного регулювання, контролю та нагляду за дотриманням законодавства в сфері будівництва, яке здійснюється ДАБІ у межах її компетенції.

Отже, в сфері капітального будівництва житла на основі ФФБ інвестиційні правовідносини об'єктивно ускладнені, вони відрізняються множинністю суб'єктів та комплексністю, проявом чого є взаємодія як суб'єктів приватного права між собою, так і суб'єктів публічного права з суб'єктами приватного права.

Певні прості правовідносини, що входять до складу досліджуваного, можуть розглядатися як підстави виникнення правовідношення, тобто, як юридичні факти. Зокрема, підставами виникнення простого правовідношення щодо організації будівництва, суб'єктами якого є забудовник та управитель ФФБ, є юридичний склад: право власності на земельну ділянку, наявність дозволу на виконання будівельних робіт, договір між забудовником та управителем ФФБ, договори між довірительцями та управителем ФФБ. Зазначене правовідношення можна в розгорнутому вигляді представити як комплекс декількох простих правовідносин, а саме: правовідношення з управління грошовими коштами довірительців ФФБ, правовідношення з виконання будівельних робіт, правовідношення з отримання земельної ділянки у власність, правовідношення з отримання дозволу на будівництво, правовідношення з платежів. Доцільно звернути увагу на те, що укладення договору між забудовником та управителем

ФФБ невідворотно призводить до настання іншого юридичного факту — укладення договору будівельного підряду між забудовником (як замовником) та підрядником. Відповідно до ст.9 Закону України «Про ліцензування певних видів господарської діяльності» [6] будівельна діяльність здійснюється на підставі відповідної ліцензії, наявність якої законодавством ані від забудовника, ані від замовника будівництва не вимагається; таким чином, до юридичного складу досліджуваних правовідносин входять ліцензія на господарську діяльність, пов'язану із створенням об'єктів архітектури, та договір будівельного підряду між забудовником та підрядником, а зазначене підрядне правовідношення входить до складу досліджуваного правовідношення. Виходячи з функцій, які виконує договір між замовником та управителем ФФБ, його слід розглядати як необхідну передумову для виконання договору підряду, оскільки вбачаються права та обов'язки сторін організаційного характеру, пов'язані із координацією будівництва. Управитель ФФБ, не маючи договірних зв'язків з підрядником, тим не менше фактично вступає з ним у відповідні відносини, пов'язані із фінансуванням спорудження об'єкту, здійсненням контролю фінансового стану забудовника, здійсненням контролю ходу будівництва, цільового використання коштів та дотримання відповідності технічних характеристик об'єкту будівництва; по відношенню до договору про участь у ФФБ необхідною передумовою його виконання також є договір між управителем ФФБ та забудовником. Слід погодитися з висновками тих авторів, які вважають, що регламентовані законодавством відносини між управителем та забудовником по спорудженню об'єкта будівництва набувають форму цивільно-правового договору на користь третьої особи — установника управління [11]. Інвестор як довіритель ФФБ хоча і не є стороною договору з забудовником, однак фактично вступає з ним у відповідні відносини, пов'язані з внесенням до ФФБ коштів, що мають спрямовуватися на фінансування будівництва, здійсненням контролю фінансового стану забудовника, здійсненням державної реєстрації права власності на інвестоване житло, здійсненням контролю ходу будівництва, здійсненням контролю цільового використання переданих в управління коштів та дотримання відповідності технічних характеристик об'єкту будівництва, подання управителем позовів в інтересах довіритель ФФБ до забудовника.

Досліджуване правовідношення є динамічним, воно розвивається шляхом поступового переходу одного простого правовідношення в інше, просуваючись в напрямку того результату, на який була спрямована воля його суб'єктів. Для цього правовідношення є характерним множинність суб'єктів (довіритель ФФБ, управитель ФФБ, забудовник, підрядник, банк, страхова організація), що відрізняє його від простого двостороннього правовідношення. Особливістю досліджуваного правовідношення також є неспроможність його суб'єктів самотійно, без участі інших суб'єктів, досягнути того результату, на який спрямовані їх дії. Так, інвестор - фізична або юридична особа — позбавлений можливості самотійно, без участі інших суб'єктів — управителя ФФБ, забудовника, підрядника, банку, — досягти мети отримання у власність інвестованого житла. Управитель ФФБ неспроможний без забудовника та підрядника, а управитель-небанківська установа — без участі банку, забезпечити виконання умов договору управління майном. Забудовник без участі довірителя та підрядника неспроможний ані отримати фінансування, ані забезпечити завершення будівництва об'єкту. Підрядник неспроможний без управителя ФФБ та забудовника прийняти участь у спорудженні об'єкту будівництва.

Оскільки об'єктом інвестиційних правовідносин вважається передбачуваний прибуток або будь-який інший корисний результат як цільова настанова, що визначає

поведінку суб'єктів інвестиційної діяльності та є об'єктом зобов'язальних правовідносин [12, с.11], то об'єктом складного інвестиційного правовідношення у житловому будівництві на основі ФФБ є отримана у встановлений строк інвестором у власність квартири або приміщення соціально-побутового призначення у завершеному об'єкті будівництва, фінансування якого здійснено на основі ФФБ, тобто, окреме майно у складі завершеного та введеного в експлуатацію об'єкту житлового будівництва, передане забудовником у строк, встановлений інвестиційним зобов'язанням.

Шляхами задоволення інтересів суб'єктів інвестиційних правовідносин в житловому будівництві на основі ФФБ є суб'єктивні інвестиційні права. Категорія цивільного інтересу закріплена в ч.2 ст.15 Цивільного кодексу України, за якою кожна особа має право на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства [2]. Конституція України у ст.47 визначила обов'язок держави створити умови, за яких кожний громадянин матиме змогу реалізувати права на житло шляхом його будівництва [13]. До правових можливостей, які охоплює законний інтерес, пов'язаний з житлом, відносяться можливість мати, користуватися і не бути позбавленими наявного житла; а також обирати і будувати житло на свій розсуд і за рахунок власних коштів, в тому числі і за участю третіх осіб, відповідно до закону, спираючись на державну підтримку. Інвестиційні інтереси суб'єктів правовідносин, що виникають при капітальному будівництві житла на основі ФФБ, слід розглядати як умови підвищення добробуту. Інвестиційний інтерес інвестора полягає в отриманні у власність житла, тоді як забудовник, управитель ФФБ, страховик, підрядник та банк зацікавлені отримати прибуток; держава та місцева громада прагнуть отримати відповідно податки з усіх суб'єктів та задовольнити суспільні соціальні та екологічні потреби.

Офіційне тлумачення поняття суб'єктивного інвестиційного цивільного права інвестора наведено у рішенні Конституційного Суду України від 13 березня 2012 року №5-рп\2012 [14], за яким інвестор має право розміщати інвестиції, володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій, відмовитися від участі у ФФБ, отримати в результаті інвестицій від забудовника завершений об'єкт житлового будівництва.

Суб'єктивні інвестиційні цивільні обов'язки виникають у управителя ФФБ (надати послугу, яка передбачає організацію та фінансування спорудження об'єкту будівництва на основі ФФБ) та забудовника (передати після завершення будівництва об'єкт інвестування у власність інвестора) на підставі укладення відповідних договорів. Відповідно моментом завершення дії досліджуваного складного правовідношення є факт досягнення мети реалізації суб'єктивного інвестиційного цивільного права – набуття інвестором у власність новозбудованого житла.

З огляду на викладене, можна зробити **висновки**, що інвестиційне правовідношення в житловому будівництві на основі ФФБ є складним багатостороннім інвестиційним зобов'язальним правовідношенням, в якому крім інвестора, управителя ФФБ, замовника будівництва (забудовника) ключову роль відіграє й підрядник. При цьому не все правовідношення є організаційним та координаційним, в ньому важливу функцію виконують майнові права та обов'язки, пов'язані з безпосереднім виконанням будівельних робіт підрядником та оплатою цих робіт. Доцільно здійснити системний поділ прав та обов'язків, виокремивши умовно наступні три групи прав та обов'язків: організаційні, координаційні та безпосередньо пов'язані з обов'язком щодо виконання будівельних робіт; при цьому наявність між замовником (забудовником) та інвестором організаційних прав та обов'язків вказує на те, що між ними також існує організаційне відношення.

Порушення майнових інтересів інвесторів, гальмування розвитку інвестиційних та кредитних відносин в капітальному будівництві житла, спричинені відсутністю в законодавстві норм, які б визначали зміст зобов'язальних відносин між інвесторами та забудовником, зумовлюють нагальність потреби їх правового врегулювання.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року // Офіційний вісник України.-2003.- №30(08.08.2003).-Ст.1525.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України.-2003.- №11(28.03.2003).-Ст.461.
3. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 року // Відомості Верховної Ради. — 1991. — №47. — Ст.646.
4. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20 травня 1999 року // Офіційний вісник України.-1999.-№24(02.07.1999).-Ст.1089.
5. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року // Офіційний вісник України.-2011.-№18(18.03.2011).-Ст.735.
6. Про ліцензування певних видів господарської діяльності: Закон України від 01 червня 2000 року // Офіційний вісник України.-2000.-№27(21.07.2000).-Ст.1109.
7. Про банки і банківську діяльність: Закон України від 07 грудня 2000 року // Офіційний вісник України.-2001.-№1-2(26.01.2001).-Ст.1.
8. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року №461 // Офіційний вісник України.-2011.-№32(06.05.2011).-Ст.1359.
9. Про затвердження Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та \ або здійснення операцій з нерухомістю: Розпорядження Держфінпослуг України від 24 червня 2004 року №1225 // Офіційний вісник України.-2004.-№30(13.08.2004) (частина 2).-Ст.2046.
10. Про затвердження Положення про видачу небанківській фінансовій установі-управителю дозволу на право прийняття на себе комерційних ризиків при створенні фонду фінансування будівництва виду Б та \ або дозволу на право здійснення емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю: Розпорядження Держфінпослуг України від 29 липня 2004 року №1866 // Офіційний вісник України.-2004.-№36(24.09.2004).-Ст.2432.
11. Радченко Л.І. Теоретичні та практичні аспекти визначення правового статусу суб'єктів у сфері житлового будівництва // Бюлетень Міністерства юстиції України.-2007.- №3(65). - С.138-145.
12. Слесарев А.Ю. Правоотношения в системе инвестиционной деятельности: теоретико-правовой аспект: автореф. дис....на соиск. науч. степ. канд. юрид. наук:12.00.01/Слесарев Александр Юрьевич; Санкт-Петербургский университет. - СПб., 2002. —21 с.
13. Конституція України // Офіційний вісник України.-2010.-№72\1(01.10.2010).-Ст.2598.
14. Рішення Конституційного Суду України №5-рп\2012 від 13 березня 2012 року // Офіційний вісник України. — 2012. -№23 (02.04.2012).-Ст. 887.