

Загорняк Наталія Борисівна –
кандидат економічних наук,
доцент кафедри господарсько-
правових дисциплін Національної
академії внутрішніх справ

ЗАКОННІ ІНТЕРЕСИ В МЕХАНІЗМІ ЦИВІЛЬНО- ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ГАРМОНІЗАЦІЇ

Розглянуто ключові питання законних інтересів суб'єктів інвестиційного житлового будівництва. Проаналізовано проблеми гармонізації законних інтересів як необхідної умови підвищення ефективності цивільно-правового регулювання інвестиційної діяльності в капітальному будівництві житла.

Ключові слова: законний інтерес; гармонізація інтересів; інвестиційне житлове будівництво.

Рассмотрены ключевые вопросы законных интересов субъектов инвестиционного жилищного строительства. Проанализированы проблемы гармонизации законных интересов как необходимого условия повышения эффективности гражданско-правового регулирования инвестиционной деятельности в капитальном строительстве жилья.

Ключевые слова: законный интерес; гармонизация интересов; инвестиционное жилищное строительство.

The key issues of legal interests concerning investing in residential construction are considered. The problems of reconciliation of legal interests as prerequisite to enhancement of efficiency of civil law regulation as to investment activity in residential construction were analyzed.

Keywords: legal interest; reconciliation of interests; investing in residential construction.

В умовах виходу з кризи вітчизняного житлового будівництва дедалі гостріше в науково-теоретичному та практичному аспектах постає проблема ефективності захисту прав та законних інтересів майбутніх власників при будівництві житла за рахунок залучених у них коштів, удосконалення механізмів запобігання недобросовісній поведінці учасників інвестиційного житлового будівництва. Сучасне розуміння гідного життєвого рівня людини, закріплене міжнародними стандартами прав та свобод, прямо пов'язано з наявністю житла (ч. 1 ст. 25 Загальної декларації прав людини) [1]. Відповідно до ст. 3 Конституції України, людина є найвищою соціальною цінністю, а в ст. 48 визначено, що право

на житло є не лише одним з основних конституційних прав громадян, а й одним з детермінантів права кожного громадянина на достатній життєвий рівень. Статтею 47 визначено обов'язок держави створити умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, реалізуючи таким чином право на житло [2]. Конституційний Суд України в рішенні від 2 листопада 2004 р. № 15-рп/2004 зазначив, що верховенство права вимагає від держави втілення цього принципу в правотворчу та правозастосовну діяльність [3]. Верховенство права недосяжне без досконалих правових механізмів, без забезпечення ефективності законодавства, що відображається співвідношенням фактичного результату його дії та тих соціальних цілей, для досягнення яких це законодавство було прийнято. Статистично зафіксовані показники забезпеченості житлом населення України в розрахунку на одну особу (23,5 м² загальної площі на початок 2012 р. порівняно з 37,5 м² для Франції у 2002 р., 40,1 м² для Німеччини у 2002 р., 44,4 м² для Швеції у 2003 р., 74 м² для Норвегії у 2006 р.) [4, с. 5, 9]; кількості збудованих квартир у розрахунку на 1 тис. осіб населення (за 1990–2012 рр. цей показник знизився з 5,6 до 1,8, найкращий проміжний результат – 2,3 у 1995 р.) [4, с. 8] та недоступності новозбудованого житла для сімей із середньостатистичними доходами [4, с. 58] дають підстави вважати, що реалізація співвітчизниками конституційного права на житло відбувається з неабиякими труднощами. Водночас держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики, у цій сфері досі не запрацював потужний механізм мобілізації тимчасово вільних грошових коштів фізичних і юридичних осіб, з трансформацією їх в інвестиційні ресурси. Інвестиційна активність українських громадян залишається низькою, при цьому численними є випадки порушення прав осіб, які, добросовісно вклавши гроші, у визначені договором строки новозбудованих квартир не отримали, тому житлова проблема продовжує негативно впливати на економічний розвиток нашої країни. Механізм цивільно-правового регулювання має адекватно реагувати на будь-які життєві фактичні обставини, що можливі у сфері інвестиційного будівництва житла, щоб його засоби в будь-якому разі забезпечували належну реалізацію правових можливостей суб'єктів відносин, а за необхідності – захист їх прав та законних інтересів від порушень. У механізмі правового регулювання законним інтересам відводиться особлива роль, оскільки вони одночасно є потужним правовим засобом, формою буття інтересів у правовому просторі держави, формою правової активності та її джерелом. За таких обставин важливою є роль права як нормативного вираження узгоджених інтересів та засобу соціальної адаптації, що зумовило актуальність проблематики гармонізації правоутворюючих інтересів суб'єктів житлового будівництва в Україні.

Метою цієї статті є науково-теоретичне дослідження проблем гармонізації законних інтересів у контексті цивільно-правового регулювання інвестиційної діяльності в капітальному будівництві житла.

Аналіз останніх досліджень та публікацій свідчить про здебільшого економічний і соціологічний фокус при розгляді проблематики інвестиційного житлового будівництва, що підвищує актуальність її правової концептуалізації для розроблення конкретних пропозицій, спрямованих на приведення механізму цивільно-правового регулювання суспільних відносин, що виникають з приводу інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб у капітальному будівництві житла, відповідно до їх змісту на сучасному етапі розвитку ринкових відносин в Україні. Не заглиблюючись у специфіку економічного та соціологічного знання про досліджувану проблему, слід відзначити внесок у її розроблення, представлений працями таких вітчизняних учених як В. Д. Базилович, О. П. Бичков, Л. І. Нейкова, В. О. Онищенко, К. В. Паливода, В. А. Поляченко, І. Г. Чалий, Д. М. Черваньов, Л. М. Шутенко. У юридичній науковій літературі проблема взаємозв'язку права та інтересів не втрачала актуальності з часів публікації основоположних ідей Р. Іеринга. В Україні житло перетворилося з об'єкта споживання, яким воно виступало за часів радянської економіки, на специфічний товар, що є водночас споживчим благом та напрямом вкладення капіталу.

Наразі з'явився такий спосіб набуття права власності на житло як нове капітальне будівництво житла в багатоквартирних будинках за кошти фізичних та юридичних осіб, з чим пов'язано виникнення якісно нових законних інтересів. З 1 січня 2004 р., відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном під час будівництва житла і операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. (далі – Закон), з метою створення потужної системи мобілізації тимчасово вільних грошових коштів фізичних і юридичних осіб та їх перетворення на інвестиційні ресурси отримання новозбудованого житла у власність здійснюється на основі створення в порядку, визначеному цим Законом, фондів фінансування будівництва (ФФБ) [5]. З доповненням у 2006 р. ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15 грудня 2005 р., ч. 3, фактично заборонено використання при будівництві житла інституту інвестиційних договорів з замовниками [6].

Українські цивілісти головну увагу зосередили на питаннях регулювання житла як об'єкта цивільно-правових відносин та фінансування житлового фонду, договірних відносин та особливостей правового положення окремих учасників інвестиційних правовідносин у будівництві житла, останні дослідження представлені роботами О. Л. Воронової, М. К. Галянтича, О. В. Демченко, Н. В. Дроздової, Р. А. Майданика, М. В. Мащенко, Л. І. Радченко, С. В. Сенік, О. В. Соболева, М. В. Скаржинського, О. В. Сударенко, В. З. Чернецького, С. Я. Щербини та ін. Окремі аспекти взаємодії законних інтересів у правовому регулюванні інвестиційних відносин будівництва житла досліджували вітчизняні та зарубіжні вчені О. С. Вагіна, М. К. Галянтич, І. М. Кучеренко, А. В. Майфат, І. В. Спасиво-Фатєєва. Поважаючи внесок,

зроблений цими авторами, необхідно звернути увагу на те, що дослідження законних інтересів суб'єктів інвестиційного житлового будівництва як елементів механізму цивільно-правового регулювання, зокрема в аспекті їх гармонізації, практично відсутні.

У науковій юридичній літературі продовжують розвиватися різні напрями в розумінні сутності категорії «інтерес». Автори, які основну увагу приділили властивості інтересу спонукати до дій, акцентуючи роль об'єкта та мети в його структурі, визначили інтерес як життєві вимоги в загальному сенсі, як усвідомлену необхідність задовольнити потребу, для чого необхідний визначений конкретний предмет – благо [7, с. 3]; як потребу або комплекс потреб, що має соціальний характер та виявляється у встановленні, зміні, припиненні, захисті суб'єктивних прав та обов'язків для досягнення певної мети [8, с. 5]. Автори, які вважають інтерес насамперед системно-функціональним утворенням, звертають основну увагу на забезпечення інтересом переходу від суб'єктивного до об'єктивного та визначають його як характеристику ставлення суб'єкта до об'єктивних життєвих умов його буття, що виражається в мотивації та цілеспрямованості діяльності з метою задоволення певних біологічних, психологічних, економічних, політичних, інформаційних та інших потреб. Інтереси завжди складають певну ієрархію, тому значення будь-якого інтересу доцільно розглядати у взаємозв'язку з іншими інтересами різного характеру в цій ієрархії [9, с. 14–18; 10, с. 9; 11, с. 3].

Отже, інтерес – це рушійна сила розвитку суспільних відносин; його зміст об'єднує потребу та доступні можливості, засоби, способи її задоволення; інтерес утворюється суб'єктом на основі об'єктивної життєвої ситуації та власних якостей, пов'язуючи таким чином суб'єкта та умови його існування.

Уважасмо, що суб'єктивна складова інтересу виявляється лише в усвідомленні потреби, а в структурі інтересу вирішальною є роль об'єкта та мети. Таким чином, з огляду на об'єктивну природу інтересу, його слід уважати правоутворювальним чинником. Законними інтересами визнаються такі самостійні об'єкти правової охорони та захисту, що утворюють для їх носіїв правові можливості діяти певним чином, претендувати на відповідну поведінку інших осіб та організацій, а в разі незадоволення претензій – звертатися до відповідних інстанцій за захистом [7, с. 65; 12, с. 328]. Законні інтереси, у порівнянні із соціальними, не мають інших істотних якостей, оскільки норми права та суб'єктивні права, що виникають на їхній основі, наділяють суб'єктів відносин юридичними засобами для реалізації інтересів, але суті інтересів жодним чином не змінюють. Відповідно, законні інтереси в цивільному праві було визначено як «соціально-економічні (фактичні) інтереси особи, які не суперечать загальним засадам цивільного права» [13, с. 558].

Цивільно-правове регулювання інвестиційного житлового будівництва має здійснюватися з дотриманням визначених ст. 3 Цивільного кодексу (ЦК) України від 16 січня 2003 р. загальних засад

цивільного законодавства, зокрема принципів неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків, установлених Конституцією України та законом (п. 2 ч. 1 ст. 3 ЦК України); принципу судового захисту цивільного права та інтересу (п. 5 ч. 1 ст. 3 ЦК України); принципу справедливості, добросовісності та розумності (п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України) [14].

Ураховуючи декларативний характер відповідних норм, закріплених у Конституції України, слід погодитися з аргументацією М. К. Галянтича [15, с. 28] та В. В. Субочева [7, с. 313] щодо недоцільності отожднення права на задоволення житлової потреби з житловою (цивільною) правоздатністю як абстрактною можливістю придбати в майбутньому певні права й обов'язки, відповідно, право на житло слід розглядати як законний інтерес. З огляду на це, в Україні до правових можливостей, які охоплює законний інтерес, пов'язаний із житлом, належать можливість мати, користуватися і не бути позбавленими наявного житла, а також обирати й будувати житло на свій розсуд та за рахунок власних коштів, у тому числі за участі третіх осіб, відповідно до закону, спираючись на державну підтримку.

Носіями законних інтересів у сфері капітального будівництва житла за кошти фізичних та юридичних осіб, метою яких є набуття інвесторами житла у власність, на наш погляд, є суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів й управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю в розумінні ст. 3 Закону та з урахуванням положень ч. 3 ст. 5 Закону, а саме управитель (інвестор, довіритель), установник управління майном, забудовник та страховик [5]. Участь фізичних та юридичних осіб у такій системі в ролі довірительів та залучення їх коштів в управління з метою фінансування будівництва житла, яке надалі передбачається використати для задоволення як особистих побутових, так і підприємницьких потреб, на нашу думку, не позбавляє суспільних відносин, що виникають при цьому, інвестиційного характеру з урахуванням положень ст. 1, 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [6].

Інвестиційне житлове будівництво можна охарактеризувати як законну активну діяльність, пов'язану з ризиком та невизначеністю щодо вкладення фізичними або юридичними особами коштів у будівництво житла. При цьому залежно від правової мети вона може бути підприємницькою та спрямованою на набуття інвестором у власність ізольованих житлових приміщень, придатних для постійного та (або) тимчасового мешкання громадян, не пов'язаного зі здійсненням підприємницької діяльності. Специфічними рисами цієї діяльності є те, що об'єкт інтересів інвестора в житловому будівництві містить майнову, вартісну та часову складові; реалізацію інтересів інвестора опосередковано діями інших осіб; матеріальний об'єкт інтересів інвестора на стадії його вираження та конкретизації відсутній. При тому, що всі суб'єкти інвестиційної діяльності зацікавлені в організації та ефективному завершенні інвестиційного процесу, їх інтереси не збігаються між собою, а

також відрізняються від державних та суспільних. Можна виокремити такі основні види законних інтересів: інтереси інвесторів, інтереси інших учасників інвестиційної діяльності, інтереси держави та суспільства. Інвестори зацікавлені в отриманні у власність житла, без чого ані отримання прибутку, ані досягнення гідних умов життя для них не є можливим; управитель ФФБ, забудовник, страховик зацікавлені в отриманні прибутку; держава та місцева громада прагнуть отримати, відповідно, податки з усіх суб'єктів і задовольнити суспільні соціальні та екологічні потреби. При тому, що інвестор й учасники інвестиційної діяльності є зацікавленими в організації, прогресі, ефективному та результативному завершенні інвестиційного процесу, цим відносинам притаманний специфічний конфлікт інтересів, підставами для якого є розбіжність для різних груп як об'єктів інтересів, так і строків реалізації інтересів, а також відсутність в інвестора потенційної можливості прискорювати реалізацію власного законного інтересу в односторонньому порядку. В інвестиційному житловому будівництві реалізація інтересів усіма носіями без порушення інтересів інших можлива лише за умови їх гармонізації на тих засадах, що держава в особі законодавчих органів має забезпечити дотримання інтересів суспільства та держави (публічних інтересів), яке було б вигідне кожному носієві приватного інтересу.

З огляду на викладене, можна зробити висновки, що законні інтереси у сфері інвестиційного житлового будівництва виступають умовами добробуту певного суб'єкта, що залежать від його здатності створювати, обирати та використовувати конкретні можливості для задоволення власних потреб, пов'язаних з участю в системі суспільних відносин, що виникають із приводу інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб у капітальному будівництві житла. Реалізація законного інтересу вимагає від носія обґрунтувати правомірність і законність власних інтересів та вимог, які він висуває у зв'язку з цим, і бути здатним знайти й застосувати захист з боку компетентних органів у тому разі, якщо ці органи визнають значущість і правомірність вимог, які висуває зазначений суб'єкт. Недооцінка або ігнорування законних інтересів з боку законодавця або правозастосовних структур може спричинити руйнівний вплив на регульовані відносини в цій сфері. Необхідною умовою підвищення ефективності цивільно-правового регулювання інвестиційного житлового будівництва є досягнення балансу у співвідношенні приватних та публічних інтересів, актуальною є потреба в гармонізації законних інтересів суб'єктів інвестиційного житлового будівництва з огляду на законний інтерес інвестора, пов'язаний з вимогою своєчасного отримання профінансованого житла.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Всеобщая декларация прав человека // Офіційний вісник України. – 2008. – № 93.

2. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30.
3. Рішення Конституційного Суду України № 15-рп/2004 від 2 лист. 2004 р. // Офіційний вісник України. – 2004. – № 45. – Ст. 2075.
4. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. / О. А. Більовский. – К. : НІСД, 2012. – 60 с.
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 черв. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
6. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 верес. 1991 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646.
7. Малько А. В. Законные интересы как правовая категория / Малько А. В., Субочев В. В. – СПб. : Юридический центр Пресс, 2004. – 359 с.
8. Михайлов С. М. Категория интереса в российском гражданском праве / Михайлов С. М. – М. : Статут, 2002. – 282 с.
9. Иванец Г. И. Право как нормативное выражение согласованных интересов : автореф. дис. на соиск. учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 / Г. И. Иванец. – М., 2001. – 30 с.
10. Першина И. В. Интерес в праве : дис. на соиск. учен. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 / Першина Ирина Владимировна. – Нижний Новгород, 2002. – 183 с.
11. Майфат А. В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования : [моногр.] / Майфат А. В. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 328 с.
12. Матузов Н. И. Возможность и действительность в российской правовой системе / Матузов Н. И., Ушанова Н. В. – Саратов : Саратов. гос. акад. права, 2010. – 404 с.
13. Чепис О. І. Законний інтерес як категорія цивільного права / О. І. Чепис // Форум права. – 2009. – № 1. – С. 551–559.
14. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січ. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
15. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні : дис. на здобуття наук. ступеня д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Галянтич Микола Костянтинівич. – К., 2007. – 282 с.