

Гордієнко А. В.,

аспірант кафедри господарського права юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВІДНОСИН ІНВЕСТУВАННЯ В ОБ'ЄКТИ НЕЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. У статті виокремлено характерні риси правовідносин інвестування в об'єкти нежитлового будівництва, досліджено елементи структури цих правовідносин (об'єкти, суб'єкти, зміст) та сформульовано їх визначення.

Ключові слова: інвестиції, будівництво, нежитлове будівництво, інвестор, замовник.

Постановка проблеми. Одним з найбільш економічно і соціально значущих видів інвестицій є інвестиції в будівництво. Поряд з потребою фізичних осіб в житлі, принципово важливою є потреба в продукції промислового, сільськогосподарського, дорожнього, нафтогазового, офісного тощо будівництва. Правовідносини інвестування в об'єкти нежитлового будівництва характеризуються низкою особливостей порівняно з правовідносинами в об'єкти житлового будівництва, однак привертають значно меншу увагу дослідників. Поряд з цим, можна констатувати і недостатню увагу законодавця до проблем правового регулювання відповідних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правові питання інвестування в об'єкти будівництва розглядалися в працях О.М. Антипової, О.М. Вінник, О.В. Гарагонича, А.Б. Гриняка, Г.М. Гриценка, М.С. Біленко, І.М. Миронець, В.Г. Олюхи, О.О. Квасніцької, Н.С. Кузнецової, І.М. Кучеренко, Р.А. Майданика В.В. Поєдинок, К.О. Рябової, С.М. Саврука, О.Е. Сімсон, А.В. Смітюха, О.В. Стукаленко та інших авторів. Однак правовідносини інвестування в об'єкти нежитлового будівництва дотепер не виступали предметом самостійного наукового дослідження.

Мега статті – виокремлення характерних рис правовідносин інвестування в об'єкти нежитлового будівництва, дослідження елементів структури цих правовідносин (суб'єктів, об'єкта, змісту) та формулювання їх визначення.

Виклад основного матеріалу дослідження. В юридичній літературі існують різні підходи до розуміння будівництва (будівництво як сфера економіки, як діяльність, як робота/результат робіт). Ще один підхід передбачає визначення будівництва як форми інвестиційної діяльності/інвестування. Так, О.М. Вінник визначає капітальне будівництво як форму інвестиційної діяльності, що полягає в здійсненні її суб'єктами практичних дій щодо реалізації інвестицій у будівельну продукцію [1, с. 211].

В.Г. Олюха вказує, що для підприємств будівельного комплексу діяльність, яку вони проводять, є виробничою, а для організації, що здійснює фінансування таких робіт, є формою реалізації капітальних інвестицій, і для кожного з них вона є господарською діяльністю [2, с. 501]. Погоджуємося з автором у тому, що суперечності між визначеннями будівництва як виробничої та як інвестиційної діяльності не існує; втім, слід наголосити, що тут йдеться про абсолютно різні аспекти будівництва. У першому випадку йдеться про будівництво як матеріальне виробництво; у другому – про рух капіталів, перетворення фінансових ресурсів інвестора у вкладення. На це звертає

увагу і О.О. Квасніцька: незважаючи на інвестиційний цикл, мова не йде про будівельну діяльність, якій характерні певні засоби державного регулювання, технологічні вимоги, а йдеться про форми інвестування в об'єкти будівництва, що належать до фінансової діяльності суб'єктів господарювання [3, с. 415].

Будівельні об'єкти завжди мають споживну вартість і завжди можуть бути використані в процесі створення нової вартості, а їх виникнення як об'єктів прав неможливо без попереднього здійснення витрат. У силу цих обставин, вкладення в будівництво об'єктів завжди є інвестиціями.

Уявляється можливим визначити такі *характерні риси* правовідносин інвестування в об'єкти нежитлового будівництва, які, зокрема, відрізняють їх від інвестиційних правовідносин у житловому будівництві:

- інвесторами у цих правовідносинах є, як правило, суб'єкти господарювання;

- коло способів інвестування законодавчо не обмежене, що дозволяє вибір найбільш економічно ефективного способу;

- об'єкти інвестування надзвичайно різноманітні за своїми функціями і суспільним значенням;

- об'єкти інвестування здебільшого унікальні за своїми характеристиками;

- значна частина об'єктів інвестування є складними, вимагає високоспеціалізованого технічного обслуговування й експлуатації в післябудівельному періоді;

- замовниками часто виступають державні органи та органи місцевого самоврядування, що порушує додаткові питання звітності, дотримання конкуренції, захисту публічних інтересів;

- велике значення з погляду інтересів інвестора має концепція співвідношення ціни і якості (*value-for-money*) [4, с. 9]. Вона не обов'язково передбачає найнижчу ціну, швидше досягнення найкращого доступного результату за витрачені кошти, з урахуванням міркувань усього життєвого циклу проекту.

Перейдемо до дослідження *складу правовідносин* інвестування в об'єкти нежитлового будівництва. Найбільш поширеним у теорії права та галузевих юридичних науках є визначення складу правовідношення за допомогою трьох елементів: суб'єкти, об'єкт, зміст. Оскільки інвестиційні правовідносини в нежитловому будівництві відокремлюються від інших видів інвестиційних правовідносин, передусім, *за об'єктом*, розпочнемо характеристику цих правовідносин саме з їхнього об'єкта.

Об'єкт інвестиційних правовідносин у нежитловому будівництві. Вважаємо, що такий об'єкт співпадає з фактичним об'єктом інвестицій (інвестиційної діяльності). Об'єкти інвестиційних відносин в будівництві є видом основних засобів, однак цим їхня правова характеристика не вичерпується. Для виявлення усіх ознак таких об'єктів необхідно встановити співвідношення понять «об'єкт будівництва», «об'єкт нерухомості», «об'єкт інвестування в будівництво».

Об'єктами будівництва традиційно називають будівлі і споруди. Розмежування будівель та споруд встановлено Державним класифікатором будівель та споруд ДК 018-2000, затвер-

дженим наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. № 507.

Споруди – це будівельні системи, пов’язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання внаслідок виконання різних будівельно-монтажних робіт. Споруди поділяються на будівлі та інженерні споруди.

Будівлі, у свою чергу, поділяються на житлові й нежитлові. До інженерних споруд належать: транспортні споруди, трубопроводи та комунікації, дамби, комплексні промислові споруди, спортивні та розважальні споруди тощо.

З очевидністю, житлові будівлі належать до об’єктів житлового будівництва, а нежитлові будівлі, як і усі інженерні споруди, – до об’єктів нежитлового будівництва.

Об’єкти нерухомості визначено в Цивільному кодексі України (далі – ЦК України). Частина 1 ст. 181 ЦК України встановлює, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Вже з цього визначення вбачається, що поняття «споруда як об’єкт будівництва» та «споруда як об’єкт нерухомості» не тотожні. Так, Верховний Суд України вказав, що об’єкти нерухомого майна мають бути капітального типу, а не тимчасовими, що є характерним для малих архітектурних форм і тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності [5].

Крім того, згідно з ч.1 ст. 5 Закону України від 01.07.2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об’єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Хоч приміщення і визнається Законом самостійним об’єктом нерухомості, воно не є самостійним об’єктом будівництва.

З іншого боку, не усі об’єкти будівництва визнаються об’єктами нерухомості. Частина 4 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження, зокрема, *на магістральні та промислові трубопроводи (зокрема газорозподільні мережі), автомобільні дороги, електричні мережі, магістральні теплові мережі, мережі зв’язку, залізничні колії*. У цій нормі згадана низка важливих об’єктів нежитлового будівництва, які згідно з Державним класифікатором будівель і споруд належать до інженерних споруд.

Водночас, очевидно, що речові права на інженерні споруди існують і підлягають захисту. Так, наприклад, відповідно до Закону України від 15.05.1996 р. «Про трубопровідний транспорт» магістральний трубопровідний транспорт є державною власністю України. Об’єкти магістрального трубопровідного транспорту, побудовані за кошти комунальних підприємств або приватних суб’єктів господарювання, належать таким комунальним підприємствам або приватним суб’єктам господарювання на праві власності (ст. 7). Згідно з Законом України від 14.12.1999 р. «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» майно, створене на виконання умов концесійного договору або отримане у концесію і розташоване у межах смуги відведення автомобільної дороги, є об’єктом права

державної власності, що передається концесіонеру у володіння та користування на строк дії концесійного договору (абз. 1 ч. 2 ст. 5). Не є очевидною причина, з якої такі права не повинні підлягати державній реєстрації, тим більше, що державну реєстрацію цих прав було передбачено попередньою редакцією ст. 5 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Вважаємо, що невизнання доріг та інших інженерних споруд об’єктами нерухомості та, як наслідок, відсутність формалізації прав на них створює невизначеність правового режиму таких споруд та недостатню захищеність відповідних прав інвесторів.

Поняття об’єкта інвестування не співпадає ні з «об’єктом будівництва», ні з «об’єктом нерухомості». Об’єктом інвестування є той актив, який набувається конкретним інвестором в обмін на здійснену інвестицію. Відтак єдиний об’єкт будівництва може вмщувати множини об’єктів інвестування (наприклад, багато інвесторів інвестують в окремі приміщення торговельно-розважального центру). І, навпаки, комплекс самостійних об’єктів будівництва може становити єдиний об’єкт інвестування одного інвестора за одним інвестиційним договором.

З урахуванням сказаного, об’єктами інвестування в нежитловому будівництві є: нежитлові будівлі; нежитлові приміщення; інженерні споруди.

Суб’єкти інвестиційних правовідносин у нежитловому будівництві. Слід зазначити, що склад інвестиційних правовідносин в будівництві відрізняється від складу будівельних правовідносин загалом.

До учасників будівельних правовідносин належать забудовники, архітектори (інженери), проектні організації, експертні організації, підрядні організації, органи державної влади та місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією щодо вирішення питань з організації та здійснення будівельної діяльності [6, с. 254]. Інвестору серед таких учасників, як правило, не приділяється істотна увага. Тимчасом, у будь-якому інвестиційному правовідношенні завжди повинен бути визначений суб’єкт, який здійснює вкладення, іменованій інвестором.

Поняття інвестора вимагає співвіднесення з тими поняттями, які використовуються для позначення суб’єктів саме у будівельному законодавстві. Визнаною проблемою є встановлення співвідношення понять «забудовник» – «замовник» – «інвестор».

Провідна роль у процесі організації та здійснення будівельної діяльності відводиться забудовнику. Адже забудовник – це особа, з якої починаються та на якій закінчуються всі права на здійснення будь-яких будівельних робіт щодо об’єкта будівництва на земельній ділянці та мотиваційні дії якої зумовлюються перетином встановлених публічною владою обмежень та її власними спрямуваннями й планами [6, с.250].

Поняття «замовник» та «забудовник» у будівельному законодавстві упродовж тривалого часу вживалися здебільшого як тотожні. Так, постановою Державного будівельного комітету СРСР від 2 лютого 1988 р. було затверджене Положення про замовника-забудовника (єдиного замовника, дирекцію підприємства, що будується) (наразі зазначене Положення не застосовується згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 23.11.2016 р. №1066 «Про визнання деяких актів Української РСР такими, що втратили чинність, та актів Союзу РСР такими, що не застосовуються на території України»). Певний час (до внесення змін згідно з Законом № 3038-VI від 17.02.2011 р.)

Закон України «Про архітектурну діяльність» так само використовував подвійний термін «замовник (забудовник)».

Наразі Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» оперує єдиним терміном «замовник» та визначає його як фізичну або юридичну особу, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (п. 4 ст. 1). Аналогічну позицію зайняв Закон «Про архітектурну діяльність».

На думку А.В. Смітюха, заміна поняття «забудовник» терміном «замовник» не є вдаюю, оскільки зміст поняття «замовник» у розумінні п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зводиться до суто процедурної сторони питання і не охоплює всіх аспектів діяльності особи, від імені якої здійснюється забудова ділянки. До того ж, на забудову однієї ділянки можуть подати заяви кілька осіб, утім лише одна особа – забудовник вважатиметься такою, хто має право здійснювати забудову і хто оформить відповідні дозволи та іншу будівельну документацію. У будь-якому разі, визначальним, на думку автора, є те, що така особа організовує забудову ділянки від свого імені, а не те, що вона замовляє при цьому певні послуги [7, с. 67].

Вважаємо, що для оцінки законодавчих змін слід брати до уваги цілі, які переслідував сам законодавець. *По-перше*, відмова від використання терміна «забудовник» на користь «замовника» свідчить про тенденцію дерегуляції будівельної діяльності, оскільки набуття статусу забудовника традиційно пов'язувалося з видачею адміністративних актів – дозвільних документів у будівництві. *По-друге*, використання терміна «замовник» забезпечує системну координацію будівельного законодавства та Цивільного кодексу України, ст. 876 якого встановлює, що власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором. *По-третє*, визнання законодавцем того, що терміни «забудовник» та «замовник» позначають фактично одну й ту ж саму особу («забудовник – особа, що виконує функції замовника»), є кроком до спрощення понятійного апарату законодавства, що відповідає світовим тенденціям. На нашу думку, зміст терміна «замовник» не вичерпується лише замовленням робіт; визначальним є те, що замовник виступатиме титулодержателем збудованого об'єкта.

Щодо співвідношення понять «замовник» та «інвестор», то слід зазначити, що замовник та інвестор можуть співпадати або не співпадати в одній особі. Збіг функцій замовника й інвестора має місце, коли замовник вступає у правовідносини щодо будівництва об'єкта на власній земельній ділянці, від свого імені фінансує цей об'єкт та набуває право власності на нього в установленому порядку. При цьому особа виконуватиме функцію інвестора в частині фінансування будівництва та функцію замовника – щодо підрядників, які безпосередньо будують такий об'єкт. У свою чергу, замовник і інвестор можуть існувати окремо один від одного у випадку, коли між інвестором і замовником укладено інвестиційний договір на будівництво.

Підрядник є стороною договору будівельного підряду, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду. Саме в процесі виконання таких робіт відбувається фактичне перетворення інвестиційних ресурсів замовника (інвестора) у вкладення в об'єкт будівництва. Підрядник несе значну частину ризиків інвестиційного проекту будівництва. З огляду на це, безсум-

нівно, підрядник належить до суб'єктів інвестиційних правовідносин в будівництві, хоч і не є одержувачем (реципієнтом) інвестицій.

До основних учасників будівельних правовідносин, окрім замовника, належать архітектори (фізичні особи) та проектні організації, що здійснюють проектні роботи для будівництва. Вважаємо, однак, що вони не є суб'єктами інвестиційних правовідносин у будівництві як таких, що стосуються руху капіталів у відповідній сфері.

До допоміжних суб'єктів правовідносин у сфері інвестування будівництва належать фінансові компанії, банки, інститути спільного інвестування, учасники ринку цінних паперів, ріелтори тощо.

Крім суб'єктів, які безпосередньо здійснюють інвестиційну діяльність, у відповідних правовідносинах присутні також суб'єкти організаційно-господарських повноважень, зокрема органи держави та місцевого самоврядування.

У Законі України «Про інвестиційну діяльність» зміст інвестиційних правовідносин розкривають ст. 7 («Права суб'єктів інвестиційної діяльності») та 8 («Обов'язки суб'єктів інвестиційної діяльності»). Переважна частина прав та обов'язків, перелічених у цих статтях, є загальними правами та обов'язками у сфері господарської діяльності (фактично усі положення ст. 7, ч. 2 та 3 ст. 8). Однак три з чотирьох обов'язків інвесторів, перерахованих в ч. 1 ст. 8 Закону «Про інвестиційну діяльність», стосуються будівництва. Йдеться про обов'язки: одержати дозвіл на виконання будівельних робіт у випадках та порядку, встановлених Законом «Про регулювання містобудівної діяльності»; одержати письмовий звіт експертизи проекту будівництва у випадках та порядку, встановлених ст. 31 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»; одержати позитивний висновок державної експертизи інвестиційного проекту у випадках та порядку, встановлених Кабінетом Міністрів України.

Висновки. Враховуючи вищезазначене, пропонуємо таке визначення правовідносин інвестування в об'єкти нежитлового будівництва: це господарські правовідносини, що складаються між замовниками, інвесторами, підрядниками, іншими суб'єктами інвестиційної діяльності та суб'єктами організаційно-господарських повноважень, змістом яких є суб'єктивні права та юридичні обов'язки майнового та організаційного характеру щодо вкладення інвестицій з метою створення або придбання об'єкта інвестування (нежитлової будівлі, нежитлового приміщення, інженерної споруди) та реєстрації прав на нього, крім випадків, коли така реєстрація не здійснюється згідно з законом.

Література:

1. Вінник О.М. Інвестиційне право: навч. посіб. / О.М. Вінник. – К., Правова єдність, 2009. – 616 с.
2. Олюха В.Г. Поняття та форми капітального будівництва в Україні / В.Г. Олюха // Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія». – 2013. – Т. 13. – С. 499–507.
3. Квасніцька О.О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд / О.О. Квасніцька // Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія» / гол. ред. С. В. Ківалов – Одеса: Юрид. л-ра, 2011. – С. 413–423.
4. Building and Construction Procurement Guide: Principles and Options. Austroads – LTD. – 2014. – 65 p. – URL : <http://www.apcc.gov.au/ALLAPCC/Building%20and%20Construction%20Procurement%20Guide.pdf>.
5. Аналіз деяких питань застосування судами законодавства про право власності при розгляді цивільних справ: лист Верховного Суду

України від 01.07.2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/\(documents\)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/(documents)/1207B66D24762C1DC2257D0E004CC419).

6. Квасніцька О.О. Учасники господарських правовідносин у процесі організації та здійснення будівельної діяльності / О.О. Квасніцька // Актуальні проблеми держави і права. – 2014. – Вип. 71. – С. 248–255.
7. Смітюх А.В. Правові основи інвестиційної діяльності: навч. посіб./ А.В. Смітюх. – К. : Істина, 2013. – 420 с.

Гордиенко А. В. Особенности правоотношений инвестирования в объекты нежилого строительства

Аннотация. В статье выделены характерные черты правоотношений инвестирования в объекты нежилого строительства, исследованы элементы структуры этих

правоотношений (объекты, субъекты, содержание) и сформулировано их определение.

Ключевые слова: инвестиции, строительство, нежилое строительство, инвестор, заказчик.

Gordiienko A. Features of legal relations in non-residential construction investment

Summary. The article highlights the characteristic features of legal relations in non-residential construction investment, explains the structural elements of these legal relations (objects, participants, contents thereof) and formulates their definition.

Key words: investment, construction, non-residential construction, investor, employer.