

УДК 347.441

Катерина Рябова,здобувачка НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

СТРУКТУРА ПРАВОВІДНОСИН, ЩО ВИНИКАЮТЬ У РЕЗУЛЬТАТІ ВИКОРИСТАННЯ ФФБ ЯК СПОСОБУ ІНВЕСТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Статтю присвячено визначенню ознак та структури правовідносин, що виникають у результаті використання ФФБ як способу інвестування будівництва. Зауважено на важливості недопущення вад формально-логічного характеру, що здатні істотно впливати на якість законодавства у сфері використання ФФБ як способу інвестування будівництва й практики його застосування.

Ключові слова: ФФБ, правовідносини, довірителі, управитель, замовник, система фінансово-кредитних механізмів.

Використання ФФБ як способу інвестування будівництва — це різновид або елемент такої господарської діяльності як інвестування, змістом якого є комплекс врегульованих законами, підзаконними нормативно-правовими актами, Правилами ФФБ та договорами дій суб'єктів (учасників) інвестування, щодо організації, вкладення інвестицій та отримання запланованого соціально-економічного ефекту у вигляді житлової нерухомості.

На думку І. М. Кучеренко, ФФБ є не коштами, а одним із механізмів залучення грошових коштів від фізичних та юридичних осіб для фінансування будівництва житла [1]. З такою думкою важко погодитись, оскільки фонд за своєю природою є певною «сукупністю» коштів, акумульованих на певному банківському рахунку, отриманих від інвесторів (довірителів) у довірчу власність і таких, що реалізуються згідно з визначеним кошторисом з метою інвестування будівництва. Натомість, процес залучення, акумулювання та реалізації цих інвестиційних коштів із використанням ФФБ вже можна назвати механізмом (тобто не фонд, а процес є механізмом). Категорично неможливо погодитись з думкою Т. В. Шевчук про те, що ФФБ — це організаційно-фінансова інституція, яка залучає кошти фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансу-

вання будівництва житла, здійснює контроль цільового використання коштів забудовником та страхування житлового будівництва, знижуючи таким чином ризики неотримання житла інвесторами [2], оскільки функції, якими авторка наділила ФФБ, виконує управитель, а сам фонд не є юридичною особою, отже, не наділений правосуб'єктністю, а відтак самостійно залучати чи контролювати будь-що не може.

ФФБ може бути двох видів — ФФБ виду А та ФФБ виду Б. Для ФФБ виду А: поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва та зобов'язаний своєчасно ввести його в експлуатацію відповідно до проектної документації і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, незалежно від обсягу фінансування.

Для ФФБ виду Б: забудовник бере на себе зобов'язання дотримуватися вимог управителя щодо споживчих властивостей об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва та відповідно до про-

ектної документації і в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, та своєчасно ввести їх в експлуатацію і виконати усі необхідні роботи для дотримання технічних характеристик об'єктів інвестування та об'єкта будівництва, у разі виконання управителем графіка фінансування будівництва; управитель визначає поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, коефіцієнти поверху і комфортності та приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Відносини, що виникають з приводу та в процесі використання ФФБ як способу інвестування, також є частиною інвестиційних правовідносин у сфері будівництва, проте з певними особливостями.

Оскільки правовідносини такого типу є частиною господарських правовідносин, то певні родові ознаки господарських відносин можна віднести і до інвестиційних правовідносин у сфері будівництва, що виникають шляхом використання ФФБ як способу інвестування, а саме наступні: поєднання в них організаційних та майнових елементів; безпосередня участь у процесі інвестування таких суб'єктів господарювання як інвестори, забудовники, підрядні організації, фінансові установи тощо; врахування приватних і публічних інтересів у процесі інвестування та ін. [3].

Основними ознаками інвестиційних правовідносин у сфері будівництва, що виникають у результаті використання ФФБ як способу інвестування, є наступні: 1) вимірною одиницею об'єкта інвестування є одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого; 2) управління майном на підставі права довірчої власності у зв'язку із укладеним договором управління майном (договір, за яким установник управління передає управителю у довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном — договір про участь у ФФБ); 3) обов'язкова наявність Правил ФФБ (система норм, затверджена та оприлюднена управителем ФФБ, якої мають дотримуватися

всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління); 4) чітко визначене коло учасників, кожен з яких має права і обов'язки, визначені договором і законом. Зокрема наявність такого учасника правовідносин як пов'язана особа юридичної особи — юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою; а також фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за відповідною юридичною особою (членами сім'ї фізичної особи вважаються її чоловік (дружина), діти або батьки фізичної особи і її чоловіка (дружини), а також чоловіка (дружини) будь-кого з дітей або батьків фізичної особи); 5) учасники вступають у правовідносини між собою лише після укладення договорів, визначених законом; 6) значний рівень державного регулювання.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі — Закон) у ч. 6 ст. 3 визначає не суб'єктів правовідносин, що склалися в результаті використання ФФБ як способу інвестування, а суб'єктів системи фінансово-кредитних механізмів. На нашу думку, більш доречним було б притримуватись загальних принципів теорії права. Таким чином, суб'єктами правовідносин, що склалися в результаті використання ФФБ як способу інвестування, є довірители, управителі, забудовники та страхові компанії. Окремим суб'єктом таких правовідносин виступає держава в особі уповноважених органів державної влади.

Проблема поняття, змісту, класифікації і аналізу інших сторін об'єктів правовідносин має важливе значення, оскільки лише наявність об'єкта права викликає необхідність виникнення і здійснення самих правовідносин. Відсутність об'єкта права позбавляє сенсу існування будь-яких правовідносин. У суспільстві немає і не може бути правовідносин не тільки безсуб'єктних, а й безоб'єктних [4]. Об'єкти правовідносин — це певні

матеріальні, духовні та інші соціальні блага, з приводу яких між суб'єктами виникають, змінюються чи припиняються правовідносини та на що спрямовані суб'єктивні права і юридичні обов'язки суб'єктів правових відносин, тобто усе те, що становить предмет їхніх інтересів.

Об'єктом інвестиційних правовідносин, що виникають при використанні такого способу інвестування як ФФБ, є об'єкт інвестування. Закон визначає, що об'єкт інвестування — це квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном. Тобто об'єкт інвестування є складовою частиною об'єкта будівництва. Названий нормативно-правовий акт містить наступне визначення об'єкта будівництва, під яким розуміється будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управлінні коштів. На сьогодні прийнято вважати використання ФФБ як способу інвестування найбільш надійним з позицій захисту прав інвесторів. Однак практика показує, що використання ФФБ не захищає інвестора від такого ризику як потрапити в створену контрагентом фінансову піраміду. Окрім того, існують і інші ризики, так, зокрема, ризик несвоєчасного введення будинку в експлуатацію, заміни замовника або управителя на стадії будівництва, що також суттєво затягне процес, та ін. Також слід зазначити, що управитель як гарант насправді не є гарантом таких правовідносин.

Зміст правовідносин — це передбачена нормами права сукупність суб'єктивних прав та юридичних обов'язків суб'єктів правовідносин. Суб'єктивні права і юридичні обов'язки тісно пов'язані між собою, вони є взаємозалежними і відповідають один одному. В структурі господарських правовідносин і такого їх виду як інвестиційні змістом можна вважати безпосереднє здійснення інвестиційної діяльності. У правовідносинах, що виникають у результаті використання

ФФБ як способу інвестування будівництва змістом є певні дії суб'єктів, які об'єднані у систему фінансово-кредитних механізмів при будівництві житла. Ці певні дії суб'єктів можна виділити в три стадії інвестиційного процесу при використанні ФФБ як способу інвестування будівництва.

I. Стадія підготовки до залучення інвестицій.

II. Стадія залучення та освоєння (реалізації) інвестицій.

III. Стадія отримання певного економічного чи соціального ефекту.

Стадія підготовки до залучення інвестиції включає в себе наступні дії суб'єктів таких правовідносин: 1) укладання договору між забудовником та управителем ФФБ; 2) визначення характеристик об'єктів будівництва і об'єктів інвестування; 3) передачу забудовником управителю ФФБ переліку об'єктів інвестування в об'єктах будівництва; 4) затвердження Правил ФФБ; 5) відкриття управителем ФФБ фінансування об'єктів будівництва.

Стадія залучення та освоєння (реалізації) інвестицій включає в себе наступні дії суб'єктів таких правовідносин: 1) надання управителем довірителю інформації про умови участі у ФФБ для прийняття довірителем рішення про участь у ФФБ; 2) укладання управителем ФФБ договору з довірителем про участь у ФФБ; 3) внесення довірителем коштів до ФФБ та передачу їх управителю ФФБ в управління за договором про участь у ФФБ; 4) закріплення управителем за довірителем обраного ним об'єкта інвестування, що є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва; 5) відкриття управителем рахунку довірителю у системі обліку прав вимоги довірителів ФФБ; 6) можливість дострокового припинення управління майном за ініціативою довірителя, відкріплення від нього об'єкта інвестування, повернення довірителю коштів у розмірі та у порядку, визначених Правилами ФФБ, внаслідок зменшення обсягу підтвердженого замовлення на будівництво; 7) можливість здійснення довірителем на умовах Правил ФФБ зміни об'єкта інвестування, уступки права вимоги

за договором про участь у ФФБ третім особам, часткового отримання коштів з ФФБ; 8) можливість внесення управителем змін до системи обліку прав вимоги довірителів ФФБ; 9) передачу управителем довірцям, які повністю проінвестували закріплені за ними об'єкти інвестування, майнових прав на ці об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав; 10) фінансування управителем ФФБ спорудження об'єктів будівництва; 11) формування управителем ФФБ оперативного резерву за рахунок отриманих в управління коштів; 12) здійснення управителем ФФБ контролю за цільовим використанням забудовником спрямованих на будівництво коштів, дотриманням строків виконання робіт на об'єкті будівництва, дотриманням технічних характеристик об'єкта будівництва та об'єктів інвестування, вжиття заходів для усунення виявлених недоліків; 13) повернення забудовником коштів до ФФБ на вимогу управителя ФФБ виду А у випадках зменшення обсягу підтверженого замовлення внаслідок відмови довірителя від участі у ФФБ виду А, а також в інших випадках, визначених договором; 14) здійснення управителем ФФБ контролю за виконанням забудовником своїх зобов'язань за договором; 15) введення забудовником об'єкта будівництва в експлуатацію, письмове повідомлення про це управителя, замовлення технічної документації на об'єкт будівництва та на кожний об'єкт інвестування, передачу управителю ФФБ даних щодо фактичної площі об'єктів інвестування; 16) повідомлення управителем ФФБ кожного довірителя про введення об'єкта будівництва в експлуатацію з наданням на письмову вимогу довірителя копії відповідного акта; 17) здійснення довірителем остаточних розрахунків з управителем за даними щодо фактичної площі об'єктів інвестування; 18) отримання довірителем сум страхового відшкодування у порядку і випадках, передбачених Законом «Про

фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та Правилами ФФБ.

Стадія отримання певного економічного чи соціального ефекту включає в себе наступні дії суб'єктів таких правовідносин: 1) передачу управителем ФФБ забудовнику переліку довірителів, які мають право отримати у власність закріплені за ними об'єкти інвестування, відповідно до отриманих довірцями від управителя майнових прав на ці об'єкти інвестування; 2) набуття довірцями у власність закріплених за ними об'єктів інвестування, припинення дій за договором про участь у ФФБ; 3) перерахування управителем забудовнику на умови договору коштів оперативного резерву, сформованого за введеним в експлуатацію об'єктом будівництва, закриття фінансування об'єкта будівництва; 4) припинення дій за договором, укладеним між управителем ФФБ та забудовником.

Проаналізувавши все вищевикладене, можна зробити однозначний висновок про те, що використання ФФБ як способу інвестування не є таким, що може повною мірою захистити інтереси інвестора. У зв'язку із прямою вказівкою законодавця на те, що саме такий спосіб є «єдино законним» і «найбільш безпечним», виникають певні примарні цілі, а саме: гарантована можливість продажу нерухомості на етапі її будівництва; гарантії вкладених інвестицій; подолання негативної реакції суспільства (громадських слухань) на проект, оскільки, з одного боку, виникає порушення прав власників сусідніх будинків, а з іншого — права осіб, що потребують поліпшення житлових умов, у отриманні житла та ін. Крім того, теж не менш великі цілі, можливість досягнення яких Закон надає у повному обсязі, а саме заміна забудовника і отримання прав на чужу земельну ділянку; можливість створення «фінансової піраміди».

ПРИМІТКИ

1. Кучеренко І. М. До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І. М. Кучеренко // Університетські наукові записки. — 2006. — № 2 (18). — С. 102—106.

2. Шевчук Т. В. Функціонування та розвиток фондів фінансування будівництва житла : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.08 / Т. В. Шевчук ; Нац. акад. наук України ; Ін-т регіональн. дослідж. — Л., 2012. — С. 27.
3. Щербина В. С. Господарське право : підручник / В. С. Щербина. — 5-те вид., перероб. і допов. — К. : Юрінком Інтер, 2012. — С. 19.
4. Зайчук О. В. Теорія держави і права. Академічний курс : підручник / О. В. Зайчук, Н. М. Оніщенко. — К. : Юрінком Інтер 2006. — С. 23.

Рябова Екатерина. Структура правоотношений, возникающих в результате использования ФФС как способа инвестирования строительства.

Статья посвящена определению признаков и структуры правоотношений, возникающих в результате использования ФФС как способа инвестирования строительства. Отмечена важность недопустимости изъянов формально-логического характера, способных существенно воздействовать на качество законодательства в области использования ФФС как способа инвестирования строительства и практики его применения.

Ключевые слова: ФФС, правоотношения, доверители, управитель, заказчик, система финансово-кредитных механизмов.

Ryabova Kateryna. Structure of legal relations arising from the use CFF as a way of investment in construction.

This article is dedicated to identifying the signs and patterns of relationships that result from the use of CFF as a means of investment in construction. Comments on the importance of preventing defects formal-logical character which can significantly affect the quality of legislation in the area of the FSF as a means of investment and construction practice.

Key words: CFF, legal, trustee, manager, customer, financial system and credit facilities.