

*Некіт Катерина Георгіївна, кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## **ВИКОРИСТАННЯ ІНСТИТУТУ ДОВІРЧОЇ ВЛАСНОСТІ У СФЕРІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА**

Сьогодні існує досить велика кількість способів фінансування будівництва. Основні легальні схеми фінансування будівництва визначені у ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 р. До способів залучення інвестицій у будівництво Закон відносить залучення коштів 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. Кожен з наведених способів фінансування них має свої переваги та недоліки. Деякі є більш надійними, інші – більш ризиковими. Одним з найбільш надійних та перевірених часом способів фінансування будівництва вважається залучення інвестицій шляхом створення фонду фінансування будівництва.

Схема фінансування будівництва через створення фондів фінансування будівництва детально регламентована Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. Механізм фінансування при такій схемі зводиться до наступного. Потенційний власник житла виступає інвестором, який передає майно (в цьому випадку – грошові кошти) у довірчу власність управителя з метою фінансування будівництва. Така передача відбувається, як правило, на підставі договору про участь у Фонді фінансування будівництва, який за своєю природою є договором управління майном. Управитель (довірчий власник) вступає у договірні відносини із забудовником, в рамках яких замовляє забудовнику збудувати один або декілька об'єктів будівництва, вести їх в експлуатацію

та передати об'єкти інвестування довірцелям фонду фінансування будівництва (тобто установникам довірчої власності, інвесторам).

Отже, для застосування такої схеми фінансування будівництва важливо розуміти сутність відносин довірчої власності та специфіку цих відносин в даному коректному випадку.

Сутність передбаченої українським законодавством моделі довірчої власності полягає в тому, що довірчому власнику передаються повноваження з володіння, користування та розпорядження майном. Фактично, в цьому випадку виникає так звана «цільова» власність», відокремлена як від майна довірчого власника, так і від майна установника довірчої власності. У зв'язку з цим, довірчий власник повинен забезпечити окремий облік такого майна. Повноваження щодо цього майна належать виключно довірчому власнику, установник не має права втручатися у здійснення діяльності з управління таким майном. Інакше б передача майна в довірчу власність приводила до існування одночасно повноважень з володіння, користування та розпорядження довіреним майном у двох осіб, а це б, у свою чергу, привело до виникнення так званої «розщепленої власності», що не може бути реалізовано практично в країнах континентального права. Тому в Україні при передачі майна довірчому власнику до останнього переходять і повноваження з володіння, користування та розпорядження цим майном, які складають зміст права довірчої власності. При цьому довірчий власник є єдиним суб'єктом речового права на передане майно, установнику довірчої власності і вигодонабувачеві належать лише зобов'язальні права. Інтереси установника забезпечуються за допомогою обтяження майна, переданого в довірчу власність, низкою обмежень і цільовим призначенням [1, с. 18].

У процесі управління майном довірчий власник має право вчиняти щодо цього майна будь-які юридичні та фактичні дії в межах, встановлених законом і договором довірчого управління.

При цьому, з одного боку, довірчий власник самостійно визначає характер і види юридичних та фактичних дій, які мають бути вчинені для досягнення мети довірчої власності. Оскільки відносини довірчої власності мають триваючий характер, досягнення цілей ефективного

управління вимагає певного стратегічного планування, у зв'язку з чим установник, за загальним правилом, не може втручатися в діяльність довірчого власника та давати йому обов'язкові для виконання вказівки.

Проте, з урахуванням необхідності здійснювати управління довіреним майном саме на користь установника довірчої власності або вигодонабувача, свобода дій довірчого власника є не безмежною. З урахуванням того факту, що довірчий власник діє на користь установника довірчої власності (або вигодонабувача), а також вимог добросовісності, розумності та справедливості, у діяльності довірчого власника існують певні обмеження. Так, довірчий власник не має права використовувати передане йому майно в своїх інтересах або на користь третіх осіб. Зокрема, довірчий власник не має права використовувати вказане майно для оплати інших боргів, крім тих, що пов'язані з діяльністю щодо переданого в довірчу власність майна, не може передавати його в заставу або обтяжувати іншим чином для забезпечення зобов'язань, не пов'язаних довіреним майном. При здійсненні управління переданим у довірчу власність майном довірчий власник має діяти виключно на користь установника довірчої власності або вигодонабувача, виходячи з міркувань розумності та справедливості. Довірчий власник не може отримувати користь від майна для себе, тому часто говорять про те, що правоможність «користування» довірчого власника слід відрізнити від категорії «використовування», що припускає експлуатацію речі в своєму інтересі [2, с. 53-54].

Певні обмеження права довірчої власності встановлюються, як правило, у договорі, але найістотніші з них закріплені законом. Спеціальні обмеження у сфері фінансування будівництва встановлені у ст. 8 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Зокрема, тут закріплено, що Правила фонду мають передбачати обмеження права довірчої власності управителя, встановлені установником управління майном у договорі управління майном, а саме:

- управитель не може доручити здійснення управління майном іншим особам та зобов'язаний здійснювати управління майном особисто;

- управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном;

- управитель не може на свій розсуд припиняти управління майном або в односторонньому порядку розривати договір управління майном, крім випадків невиконання установниками управління майна своїх зобов'язань, передбачених договором про участь у ФФБ;

- управитель не може вимагати від установника управління майна виконання всіх своїх зобов'язань у разі, якщо управитель не виконує свої зобов'язання за договором управління майном;

- управитель не може встановлювати обов'язкові для установника управління майна умови, з якими останній не мав можливості ознайомитися перед укладенням договору управління майном, за винятком норм, встановлених законодавством.

З урахуванням того, що вкрай важливим є забезпечення ефективного управління майном, а у випадку з фінансуванням житла необхідним є виважений підхід до вибора забудовника, наявність спеціальних знань для укладення договору та оцінки ефективності його дій, до правового статусу довірчого власника висувуються спеціальні вимоги. Зазвичай, довірчим власником може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності (ч. 1 ст. 1033 ЦК України). Однак в окремих випадках, зокрема, у сфері фінансування будівництва, до довірчого власника пред'являються спеціальні вимоги. Так, наприклад, згідно ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 року, управителем (довірчим власником) повинна бути фінансова установа, яка від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та отримала в установленому порядку дозвіл/ліцензію. Статутний капітал такої установи має становити не менше одного мільйона євро, і повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

При цьому спеціальним законодавством, яке регулює діяльність окремих видів фінансових установ, встановлені відповідні обмеження. До

фінансових установ, які не можуть здійснювати управління майном при фінансуванні будівництва житла, відносяться: кредитні спілки, довірчі товариства, страховики, недержавні пенсійні фонди, особи, що здійснюють адміністрування недержавних пенсійних фондів, корпоративні інвестиційні фонди, винятковим видом діяльності яких є діяльність із спільного інвестування [3, с. 23].

Таким чином, на сьогодні фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва, тобто зі встановленням довірчої власності на кошти, передані в якості інвестицій, є одним з найбільш врегульованих та надійних способів фінансування будівництва житла. Ефективність та надійність управління коштами забезпечується встановленням спеціальних вимог до довірчого власника, яким може виступати лише суб'єкт, що володіє спеціальними знаннями у цій сфері. До того ж, вкрай обтяжливо створити фінансову установу з таким значним статутним капіталом, що вже говорить про виваженість підходу та захищеність від махінацій з боку таких суб'єктів. Ризики при такому способі фінансування криються у визначенні відповідальності довірчого власника перед інвестором [4], тому цьому питанню потрібно приділити особливу увагу при укладенні договору.

#### **Список використаних джерел та літератури:**

1. Майданик Р. А. Природа довірчої власності як особливого об'єкта цивільних прав за законодавством України / Р. А. Майданик // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 8 (46). – С. 16–23.
2. Слипченко С. А. Право доверительной собственности: моногр. / С. А. Слипченко. – Х. : Консум, 2000. – 176 с.
3. Михайлов А. Фонд финансирования строительства / А. Михайлов // Бухгалтерия. Налоги. Бизнес. – 2005. – № 16 (478). – С. 22–31.
4. Некіт К. Г. Методологічні засади вдосконалення правового регулювання відповідальності довірчого управителя за договором довірчого управління майном / К. Г. Некіт // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. праць. – Одеса : Юридична література, 2012. – Вип. 68. - С. 366-371.