

*Заєць Анастасія Анатоліївна,
Темчур Марія Миколаївна,
студентки будівельного факультету КНУБА*

ПРАВОВІ ФОРМИ ІНВЕСТУВАННЯ У СФЕРУ БУДІВНИЦТВА

I. Житлове будівництво – один із найголовніших структурних елементів економіки будь-якої країни. Сьогодні відбувається зниження обсягів державних інвестицій у будівництво і житлове будівництво країни зокрема. Проте існує постійна потреба для задоволення попиту населення країни в житлі, яка може бути вирішена шляхом розвитку житлового будівництва. Виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел і збільшення обсягів житлового будівництва. Тому, на сьогодні, інвестування у будівництво житлової нерухомості, є напевне, провідним напрямом інвестування дрібних інвесторів – звичайних громадян України.

У галузі державного регулювання сфери житлового будівництва, стосовно механізмів його фінансування, останнім часом було розроблено багато законодавчих актів та постанов. Зокрема Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла від 29.06.2010 № 2367-VI, згідно якого було внесено ряд поправок до Закону України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII та «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 № 978-IV. Усі вони були спрямовані на врегулювання відносин між учасниками будівництва, захист прав основних інвесторів житлового будівництва – населення.

II. Перелік легальних схем фінансування будівництва житлових об'єктів встановлено Законом України. Так, в силу ч.3 ст. 4 Закону № 1560-XII, способами залучення інвестицій є:

- фонди фінансування будівництва;
- фонди операцій з нерухомістю;
- інститути спільного інвестування;
- випуск цільових облігацій підприємств.

На сьогодні, інші способи фінансування будівництва прямо не заборонені законом, але і спеціальних законів, що регулюють такі правовідносини не ухвалили. При цьому жоден із вище перерахованих способів не гарантує закінчення будівництва вчасно.

III. Діяльність фондів фінансування будівництва (надалі - ФФБ) і фондів операцій із нерухомістю (надалі - ФОН) регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном на будівництві житла та операцій з нерухомістю» [3]. Схема діяльності ФФБ і ФОН схожа, різниця в тому, що ФФБ створюють з метою отримання їхніми інвесторами житла у власність, а метою ФОН є отримання доходу власників його сертифікатів, зокрема через участь у фінансуванні будівництва житла [4]. У схемі інвестування через фонди фінансування будівництва беруть участь: інвестор (потенційний власник нерухомості), управитель ФФБ (фінансова організація), забудовник та іноді страхова компанія [5].

IV. Випуск цільових облігацій регламентований Положенням про порядок випуску облігацій підприємств, затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.07.2003 № 322 [8]. У цій схемі інвестор купує цільові облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта житлової нерухомості. Паралельно інвестор укладає із забудовником договір резервування, відповідно до якого за ним закріплюється певний об'єкт нерухомості. Зазвичай, такі облігації продають лотами, згідно з площею придбаного житла. Одна облігація відповідає певній кількості квадратних метрів житлової площі.

V. Ще однією формою залучення приватних коштів виступають **інститути спільного інвестування** (надалі - ІСІ), діяльність яких досі мало досліджена українськими науковцями. На сьогоднішній день інститути спільного інвестування є не надто поширеними в Україні, однак в інших країнах так звані трасти, що інвестують у нерухомість та є аналогами інститутів спільного інвестування, успішно працюють вже давно. Діяльність ІСІ в Україні регулюється Законом України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI. У вказаному законі поняття ІСІ визначається як «корпоративний або пайовий інвестиційний фонд» [6].

VI. Внаслідок недосконалості законодавства та системних зловживань з боку замовників будівництва, фізичні особи-інвестори, тривалий час не можуть отримати у власність об'єкти нерухомості і

повернути кошти, залучені у будівництво таких об'єктів. Тому, для урегулювання ситуації з довгобудами, Верховна Рада зареєструвала законопроект № 6033 від 06.02.2017 "Про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів". В першу чергу законопроект спрямований на створення додаткових можливостей для власників майнових прав на отримання раніше замовленого об'єкту нерухомого майна, а також передбачає звільнення від пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту замовників у разі будівництва об'єктів, зобов'язання щодо яких були врегульовані шляхом переведення прав та обов'язків відносно довгобуду. [10]

Висновки. Підсумовуючи вище сказане, можна з упевненістю сказати, що для інвестора з метою захисту його прав у майбутньому є важливим чітке розуміння особливостей наявних правових форм залучення коштів у будівництво. Розуміння правових форм залучення коштів інвесторів у сфері будівництва житла, є також об'єктивною необхідністю подальшого дослідження питання захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла, запровадження нових механізмів забезпечення безпеки вкладених інвестицій, зростання кількості інвестицій та покращення інвестиційного середовища в Україні.

При цьому для підвищення ефективності захисту майнових прав саме інвесторів у сфері житлового будівництва неодмінно потрібно вдосконалювати спеціальне законодавство, що регулює відносини в ході залучення недержавних коштів фізичних та юридичних осіб. На нашу думку, подальші дослідження в цьому напрямі мають спрямовуватися на створення ефективного механізму стримувань та противаг, необхідного для убезпечення майнових прав інвесторів від неправомірних посягань.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 15.11.2018).

2. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII (в редакції Закону від 15.04.2014 № 1206-VII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення: 15.11.2018).

3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року № 978-IV (в редакції Закону від 04.07.2013 № 402-VII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення : 15.11.2018).

4. Загорняк Н.Б. Фонд фінансування будівництва як об'єкт цивільних правовідносин : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03 «Цивільне право; сімейне право; цивільний процес; міжнародне приватне право» / Н.Б. Загорняк – Київ, 2014, – 20 с.

5. Савлук М.І. Гроші та кредит : підручник / М.І. Савлук, А.М. Мороз, М.Ф. Пуховкіна. – 3-тє вид. – К.: КНЕУ, 2002. – С. 598 с.

6. Про інститути спільного інвестування : Закон України від 05 липня 2012 року № 5080-VI (в редакції Закону від 10.11.2015 № 766-VIII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5080-17> (дата звернення: 15.11.2018).

7. Про цінні папери та фондовий ринок: Закон України від 23 лютого 2006 року № 3480-IV (в редакції Закону від 17.09.2015 № 701-VIII) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3480-15> (дата звернення: 15.11.2018).

8. Рішення «Про затвердження Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу» 27.12.2013 № 2998 (зі змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0171-14> (дата звернення : 15.11.2018).

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства про цінні папери: Закон України від 04.07.2012 № 5042-VI [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/5042-17> (дата звернення : 15.11.2018).

10. Порядок денний дев'ятої сесії Верховної Ради України восьмого скликання: Проект Закону про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів від 06.02.2017 № 6033 [Електронний ресурс]. – URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61062 (дата звернення: 15.11.2018).