

*Лазебник Вікторія Вікторівна,
здобувач вищої освіти групи 081-41
Навчально-наукового гуманітарного інституту
Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського*

ІНВЕСТИЦІЙНІ ДОГОВОРИ НА БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Основним правовим документом, що регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, згідно з ч. 1 ст. 9 Закону України «Про інвестиційну діяльність», є договір, який в юридичній літературі визначається як інвестиційний. Він є правовою формою взаємовідносин між інвестором та іншими учасниками інвестиційної діяльності [1]. Укладення договорів, вибір партнерів, визначення зобов'язань, будь-яких інших умов господарських взаємовідносин, що не суперечать законодавству України, є виключною компетенцією суб'єктів інвестиційної діяльності. Втручання державних органів та посадових осіб у реалізацію договірних відносин між суб'єктами інвестиційної діяльності зверх своєї компетенції не допускається. Договір відповідаючи сутності інвестування тобто закріплює факт вкладення коштів або інших матеріальних чи інтелектуальних цінностей в об'єкт інвестування; визначали мету її основні права та обов'язки сторін. Предметом інвестиційного договору є інвестиція у будь-якій незабороненій законодавством України формі. Це можуть бути передбачені законодавством форми інвестицій та інвестиційної діяльності: інноваційна діяльність; капітальні вкладення в основні фонди; корпоративна форма; лізинг; придбання незабороненого законами України рухомого та нерухомого майна; створення підприємств, що повністю належать інвестору, чи придбання останнім у власність діючого підприємства повністю; придбання майнових прав. Предметом такого договору також можуть бути дії, послуги тощо, які надаються (виконуються) учасниками інвестиційної діяльності та спрямовані на забезпечення інвестування.

Докладніша класифікація інвестиційних договорів проведена О. М. Вінник. Зокрема вона визначила їх залежно від кількості сторін інвестиційного договору, за критерієм оплатності, за часом виконання і за деякими іншими ознаками, договори можуть бути такими: про передачу майна у власність, повне господарське відання або оперативне управління з метою інвестиційної діяльності; про передачу майна у користування з метою здійснення інвестиційної діяльності; про передачу майнових прав; про спільну підприємницьку діяльність; про виробничу кооперацію; спрямовані на придбання майна у власність або майнових прав з метою інвестиційної діяльності; про придбання (передачу) прав на використання інтелектуальної власності з метою інвестиційної діяльності; на придбання майна з метою інвестиційної діяльності; про придбання (передачу) цінних паперів та інших корпоративних прав; підряду на виконання проектно-розробних, будівельних та пов'язаних з ними робіт; концесії; про розподіл продукції [2]. Не дивлячись на те, що право на інвестиційне будівництво деклароване цілою низкою нормативних актів, жоден з них не регулює договірні відносини, які лежать в основі цього процесу. Тому інвестиційне будівництво житла пов'язане з дуже великим ризиком для інвесторів. Відсутність встановленого законодавством порядку укладення таких договорів, закріплення прав та обов'язків сторін, процедури реєстрації права власності призводить до негативних наслідків для інвесторів, які вкладають кошти в інвестиційне будівництво.

Інвестиційні договори стали також підставою для проведення реконструкції і перебудови вже існуючих об'єктів житлового фонду, з чим, в свою чергу, не завжди згодні особи, які мешкають в таких будинках. Це пов'язане з побоюванням руйнації будинків, а також з безпечністю проживання в них після проведення реконструкції. Особливо гостро це питання стоїть при перебудові горищ, надбудов мансард [3]. В зв'язку з цим виникає питання про необхідність погодження такої реконструкції чи перебудови з власниками квартир чи з об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку, визначення кола осіб, які мають право укладати інвестиційні договори, визначення прав місцевих органів влади і управління в процесі такого будівництва.

Все зазначене вище свідчить про необхідність законодавчого врегулювання інвестиційного будівництва житла, а це неможливо без проведення наукових досліджень договірних відносин, які виникають в зв'язку з ним. Тому обрана тема дисертаційної роботи є своєчасною і доцільною для науки цивільного права.

Інвестиційний договір на будівництво житла – двостороння угода між забудовником з однієї сторони та інвестором – з іншої.

Такі договори іноді називаються по-іншому, наприклад, підряду, пайової участі в будівництві, спільної діяльності. Але їх суть практично ідентична. Інвестор зобов'язується вносити інвестиції, традиційно – гроші, у передбаченому договором порядку, і після закінчення будівництва має право одержати у власність житло. На забудовника лягає обов'язок витратити одержані від інвестора гроші на будівництво житла й в остаточному підсумку передати у власність інвестора житло.

У ст. 4 Закону України “Про інвестиційну діяльність” визначено, що фінансування будівництва житлового фонду може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та шляхом емісії цільових облігацій, що тягне за собою передачу об'єкта житлового будівництва. Фактично, у законі не передбачено такого способу інвестування, як укладення інвестиційного договору на будівництво. Крім того, проблемою є і те, що ні Цивільний кодекс України, ані Господарський кодекс України не виділяють інвестиційний договір у окремий вид. У зв'язку з цим, у судовій практиці виникають проблеми відокремлення інвестиційного договору від іншого виду договорів, що регулює відносини під час будівництва [4].

Не дивлячись на важливість та актуальність такої теми, інвестиційні договори на будівництво житла не були об'єктом комплексного дослідження правниками нашої країни. Загалом же дослідження провадилися в сфері визначення правової природи інвестиційних договорів, а саме – інвестиційних договорів за участю іноземних інвесторів.

Найбільшою проблемою, яка може виникнути при укладенні інвестиційного договору є банкрутство підприємства, що здійснює забудову.

У разі такого банкрутства, предметом розгляду вимоги від такого підприємства може бути лише вимога щодо грошового зобов'язання.

Інвестування є процесом такого використання коштів, при якому їх вартість за певний період часу зростає. І цей процес за організаційною формою тісно переплетений з конкретними формами фінансово-господарської діяльності, що використовуються економічними суб'єктами.

Існує маса способів розміщення накопиченого капіталу: від найпростіших – покупки дорогоцінних металів і відкриття депозитних рахунків, до найризикованіших – ігри на валютних і фондових біржах. Всі вони мають свої переваги і недоліки, особливо в нинішніх кризових умовах. Але інвестиції в будівництво житла, всупереч часу і модним тенденціям, вже давно вважаються найнадійнішим капіталовкладенням на досить тривалий термін.

Кожен інвестор, незважаючи на високу надійність такого способу капіталовкладення, як інвестиції в будівництво, зобов'язаний розраховувати всі ризики. Найважливішим моментом в таких розрахунках, є обґрунтування вкладених коштів, основним аспектом якого стає ретельне вивчення інвестиційного проекту будівництва.

Інвестиційний проект будівництва являє собою комплекс документів, які обґрунтовують економічну доцільність інвестування і фіксують терміни, витрати і обсяги будівництва.

Список використаних джерел:

1. Закон України "Про інвестиційну діяльність" від 20.10.2019, 155-ІХ.
2. Вінник О. М. Інвестиційне право. Навч. посібник / О. М. Вінник. – К.: Атіка, 2000. – 328 с.
3. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: підручник / Т.В. Майорова. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 472 с.
4. Цивільний кодекс України. - Відомості Верховної Ради (ВВР), 2003, NN 40-44, ст. 356.