

*Задорожний Богдан Юрійович,
секретар Комітету захисту професійних
прав адвокатів та гарантій адвокатської діяльності,
Рада адвокатів Київської області, м. Київ*

КОНСТИТУЦІЙНІ ОBOB'ЯЗКИ ДЕРЖАВИ У ГАРАНТУВАННІ МАЙНОВИХ ПРАВ ІНВЕСТОРІВ У СФЕРІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

В юриспруденції питання обов'язків держави в гарантуванні майнових прав інвесторів житлового будівництва є недослідженим, оскільки правники незалежної України, на жаль, оминали та продовжують оминати своєю дослідницькою увагою таку змістовно близьку проблему як обов'язки держави та гарантії їх забезпечення. До того ж, чинне національне законодавство в аспекті правового регулювання гарантій обов'язків держави є вкрай лаконічним, невизначеним і неконкретним. Відтак, є потреба в системному дослідженні окреслених вище питань, в тому числі висвітленні місця і ролі, а також можливостей та обов'язків держави у сфері захисту майнових прав тих фізичних осіб, які відповідно до чинного законодавства набули статус інвестора житлового будівництва.

Дослідження наведених вище питань потребує з'ясування предметного понятійно-категоріального апарату, до системи якого належать такі дефініції, як обов'язки держави, гарантії обов'язків держави, майнові права, інвестор житлового будівництва тощо.

Обов'язки держави, як вбачається з системного аналізу доктрини права, законодавства України та національної практики, на нашу думку, потрібно розуміти як необхідну, належну та невідворотну діяльність держави в політичній, економічній, соціальній, культурно-духовній та інших сферах суспільного життя, реалізація якої здійснюється на підставі, в межах та у спосіб, що встановлені, регламентовані і гарантовані Конституцією і законами України в законних інтересах громадян, суспільства і держави в цілому.

Надалі розкриємо сутність і зміст такого поняття як «гарантії конституційних обов'язків держави». Філологічний вияв сутності слова

«гарантія» (ст.-франц. *guarantir*; нім. *garantieren*; франц. *garantie* – забезпечення, здійснення, умова) наступний: «це порука в чомусь, забезпечення чого-небудь; умови, що забезпечують успіх чого-небудь» [1, с. 29]. Синонімами слова «гарантія», як доводить філологічна наука, є порука, за порука, застава і навіть обітниця, що спрямовані на невідворотність належного формату діяльності, обставин, умов чи засобів з метою забезпечення очікуваного, запрограмованого результату.

Сутність гарантій конституційних обов'язків висновується з усталеного етимологічного смислу, завдяки чому аксіологічна цінність гарантій є стандартною і такою, що пронизує всі без винятку види зобов'язальних правовідносин, незалежно від того, якими вони є: приватно- чи публічно-правовими і хто є безпосередніми носіями таких обов'язків.

Отже, сутність «гарантій», на нашу думку, полягає в забезпеченні невідворотності перетворення належного в реальну дійсність, внаслідок чого належне (заплановане, унормоване, необхідне, передбачуване, очікуване) перетворюється в реальну дійсність. Сутність таких гарантій обов'язків держави вирізняється своєю сталістю, тому вона є однаковою для різних видів правовідносин, в тому числі й тих, що складаються між забудовником та інвестором. Водночас сутність гарантій конституційних обов'язків держави зумовлює векторну стандартизацію, уодностайнювання та уніфікацію всього того, що забезпечує невідворотність перетворення належного в реальну дійсність.

Гарантії конституційних обов'язків держави потрібно поділяти на ті, що необхідні самій державі для повноцінної реалізації нею своїх конституційних обов'язків (наприклад, певні матеріальні ресурси) і ті, що об'єктивують певні способи, засоби і методи зовнішнього імперативного впливу на державу з метою реалізації нею своєї належної діяльності, визначеної конституційними нормами.

Одним із видів гарантій обов'язків держави є матеріально-економічні. Матеріально-економічні гарантії конституційних обов'язків держави – це обумовлена рівнем розвитку основних сфер суспільного і державного життя система засобів, способів, умов і ресурсів, необхідних для безперешкодної і невідвратною реалізації державою своїх конституційних обов'язків, внаслідок чого належне перетворюється в реальну дійсність. Складовими системи таких гарантій обов'язків держави

є: економічні засади суспільного життя; форми власності у державі; виробничі багатокладні відносини, різні форми господарювання; матеріальні ресурси, зокрема природні ресурси, енергосистеми і фінансові ресурси, що поєднані з системою певних речових засобів; національна валюта; соціальні ресурси тощо. Отже, обов'язки держави поширюються на різновекторні сфери суспільних і державних відносин, в тому числі й тих, що складаються у сфері житлово-будівельної справи.

Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ [2], що спрямований на забезпечення рівного захисту прав, інтересів і майна суб'єктів інвестиційної діяльності незалежно від форм власності, а також на ефективне інвестування економіки України, розвитку міжнародного економічного співробітництва та інтеграції, містить поняття інвестор (інвестори).

Інвестори - це суб'єкти інвестиційної діяльності, які прийняли рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування.

Інвесторами (учасниками) інвестиційної діяльності можуть бути громадяни та юридичні особи України та іноземних держав, держави, а також недержавні пенсійні фонди, інститути спільного інвестування, страховики та фінансові установи - юридичні особи публічного права, які здійснюють інвестиційну діяльність відповідно до законодавства, що визначає особливості їх діяльності.

Інвестори можуть виступати як вкладники, кредиторі, покупці, а також вони можуть бути виконавцями функцій будь-якого учасника інвестиційної діяльності. Інвестиційною діяльністю є сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій у ті чи інші об'єкти, в тому числі в об'єкти житлового будівництва. Об'єктами інвестиційної діяльності відповідно до національного законодавства може бути будь-яке майно, в тому числі й основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери, цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права.

Проте законодавство забороняє інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених

законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом.

Одним із найважливіших і найпоширеніших об'єктів інвестиційної діяльності, що має непересічну соціальну значущість у сучасній Україні, є об'єкти житлового будівництва. Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ визначив, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, «може здійснюватися виключно 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».

На державу в цілому також покладається обов'язок забезпечити гарантії інвестиційної діяльності, забезпечити додержання прав і законних інтересів її суб'єктів. Умови договорів, укладених між суб'єктами інвестиційної діяльності, зберігають свою чинність на весь строк дії цих договорів і у випадках, коли після їх укладення законодавством (крім податкового, митного та валютного законодавства, а також законодавства з питань ліцензування певних видів господарської діяльності) встановлено умови, що погіршують становище суб'єктів або обмежують їх права, якщо вони не дійшли згоди про зміну умов договору.

Проте практика свідчить, що Договори про участь у Фонді фінансування житлового будівництва нерідко містять положення, які здебільшого захищають права забудовника, ніж права тих фізичних осіб, які набули статус інвестора того чи іншого житлового об'єкта. Наприклад, підпункт 7.8. пункту 7 Типового договору про участь у Фонді фінансування будівництва ТОВ «Фінансова компанія «Житло-Капітал» (забудовник ТОВ «Укрбуд девелопмент») встановив: «У разі смерті Довірителя – фізичної особи (ліквідації Довірителя – юридичної особи) управління майном припиняється з дати смерті Довірителя – фізичної особи (дати виключення з ЄДРПОУ Довірителя – юридичної особи). У цьому разі, Управитель зобов'язується провести розрахунки з спадкоємцями правопріємниками) Довірителя. При цьому, сума коштів, що підлягає поверненню спадкоємцям (правопріємникам) Довірителя

визначається Управителем на умовах та в порядку визначеним 8 розділом Типового договору. Управитель *може розглянути* пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін в Договорі, у разі якщо це не буде протирічити чинному законодавству України та інтересам Сторін». Сторонами у цьому Типовому договорі є, з одного боку, ТОВ «Фінансова компанія «Житло-Капітал», а з іншого – Довіритель (фізична особа)».

З наведеного змісту Договору вбачається, що Управитель *може розглянути* пропозицію спадкоємця (фізичної особи) щодо зміни сторін у Договорі, а може і не розглянути. В останньому випадку Довіритель повертає кошти спадкоємцю з вирахуванням суми винагороди Довірителя – це від 1,5 % до 3% від вартості закріплених за довірительм вимірних одиниць об'єкта інвестування *за поточною ціною* вимірної одиниці об'єкта інвестування. Таким чином, остаточне рішення в дискреційному порядку у цій справі приймає Управитель, натомість права і законні інтереси Довірителя фактично ігноруються.

Відтак, постає питання: в який спосіб Довіритель, зокрема фізична особа, може захистити свої майнові права та інтереси щодо об'єкта будівництва (квартири, будинку), які належали йому при житті, для того, щоб гарантувати їх отримання відповідними спадкоємцями після своєї смерті тощо. Вочевидь один із таких способів є складення заповіту. Заповітом згідно статті 1233 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. є особисте розпорядження фізичної особи на випадок своєї смерті. Постає питання: розпорядження чим? Відповідь: положення Цивільного кодексу України встановили, що заповідач «має право охопити заповітом права та обов'язки, які йому належать на момент складення заповіту, а також ті права та обов'язки, які можуть йому належати у майбутньому» (стаття 1236). Відтак, апріорі особа може охопити майнові права на проінвестований ним об'єкт (будинок, квартиру), проте практика свідчить, що заповіт не гарантує захист майнових прав сторін цивільно-правових відносин. Крім того, нотаріуси відмовляють у нотаріальному посвідченні заповітів, предметом яких є майнові права на проінвестований спадкодавцем об'єкт житлового будівництва.

Таким чином, держава зобов'язана гарантувати майнові права інвесторів у сфері житлового будівництва передусім шляхом належного правового регулювання питань, предметом яких є права та обов'язки

фізичних осіб, які відповідно до національного законодавства набули статус інвестора житлового об'єкта, а також шляхом подолання корупції в судовій, виконавчій та інших сферах державної влади.

Список використаних джерел

1. Словник української мови: в 11 т. / за ред. П. П. Доценка, Л. А. Юрчук. – К.: Наук. думка, 1971. – Т. 2 : Г – Ж. – 551 с.
2. Про інвестиційну діяльність: Закон від 18 вересня 1991 р. № 1560-ХІІ // Відомості Верховної Ради України, 1991, № 47, ст. 646.