

**ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ  
ПОРЯДКУ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ ІНВЕТОРІВ У БУДІВНИЦТВО  
ЖИТЛА У СВІТЛІ НОВЕЛ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ  
МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»**

Юридична процедура будівництва нерухомості (у тому числі - житла) зазнала революційних змін із прийняттям нового Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року. Замість єдиної процедури забудови, передбаченої ранніми редакціями попереднього Закону України «Про планування і забудову територій», скасованого у зв'язку з прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» було введено три варіанти процедури, причому вибір процедури залежить від ступеню складності об'єкту будівництва.

В цілому процедуру забудови було значною мірою спрощено: ті процедури, які раніше застосовувалися при будівництві будь-якого котеджу відтепер вимагаються лише для спорудження найскладніших об'єктів IV-V категорії складності.

Таким чином законодавець намагається боротися з повсюдним поширенням практики будівництва взагалі поза будь-якими правовими процедурами без оформлення будівельної документації та всупереч вимогам документації містобудівної з наступною «екстремальною» їх легалізацією (т.зв. „узаконювання”) через судові рішення з вельми сумнівним правовим обґрунтуванням.

Позитивним зрушенням є також створення Єдиного будівельного реєстру<sup>2</sup>, що містить повну інформацію про всю дозвільну документацію, пов'язану з кожним об'єктом будівництва.

Утім, найбільш проблемним залишається питання способів

<sup>2</sup> Правильна, повна назва - Єдиний реєстр отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів

інвестування у будівництво житла, тобто - юридичних механізмів залучення коштів інвесторів.

Ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» встановлює дуже жорсткі обмеження щодо інвестування будівництва житла, визначаючи, фактично, вичерпний перелік законних засобів залучення коштів інвесторів у будівництво житла, до якого входять лише: фонди фінансування будівництва; випуск цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості; фонди операцій з нерухомістю та інститути спільного інвестування.

Всі перелічені вище засоби фінансування будівництва житла об'єднують те, що забудовник опиняється під досить жорстким контролем державного органу (НКЦПФР чи НКЦРРФП), та, у випадку ФОН і ФФБ - фінансової установи і щодо нього розповсюджуються вимоги щодо розкриття інформації.

Утім, на нашу думку, законодавець обрав хибний шлях розв'язання проблеми можливих зловживань у сфері будівництва житла. Фактично всі дозволені засоби інвестування у цій сфері покладають на інвестори тягар серйозних організаційних витрат, змушують їх витратити багато часу на оформлення інвестиційних схем, сприяють поширенню корупції.

Отже, на практиці багато забудовників просто ігнорують вимоги законодавства, використовують і нав'язують інвесторам інші, не дозволені ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» схеми інвестування, спираючись на досить екзотичні варіанти правової аргументації. Як наслідок, інвестори, які є, у своїй більшості, пересічними громадянами, масово несуть юридичні ризики недійсності укладених ними на правах приєднання правочинів, якими оформлюються інвестиційні відносини із забудовниками.

Можливо, для розв'язання цієї проблеми слід було перетворити Єдиний будівельний реєстр таким чином, щоб у ньому зазначалися не лише всі об'єкти будівництва, на які оформлене право на виконання будівельних робіт з параметрами, передбаченими будівельною документацією але також поділ об'єктів будівництва на об'єкт інвестування (окремі квартири, котеджі та ін., причому не лише житлові, але й нежитлові) у разі, якщо об'єкт будується забудовником із залученням коштів фізичних та юридичних осіб.

У таких випадках у Єдиному будреєстрі слід було би відображувати відомості про фінансовий стан забудовника (річну, квартальну звітність), його керівників, динаміку будівництва та інші відомості, на зразок інформації, яка підлягає розкриттю емітентами ЦП. Такий реєстр має бути відкритим і доступним у мережі ІНТЕРНЕТ. З іншого боку, всі договори, які передбачають інвестування будівництва нерухомості, так само, як поступку прав за такими договорами на користь третіх осіб, мають, на нашу думку, підлягати державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація повинна обумовлювати дійсність договорів інвестування. Реєстрація договорів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно має здійснюватися на підставі даних Єдиного будреєстру. Такий підхід унеможливить маніпуляції з інвестуванням у будівництво житла та іншої нерухомості.

З іншого боку, інвестиційна схема, засоби інвестування будівництва житла (через простий договір інвестування, через емісію будівельних облігацій, або ж утворення ФФБ) має обиратися самим забудовником і жодних обмежень, на нашу думку, тут не має бути.