

Розділ 3

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ АДМІНІСТРАТИВНОГО ТА ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА

Ю. О. Леміщенко

студ. V курсу

спеціальність «Правознавство»

Науковий керівник: к.ю.н., доц. А. В. Смітюх

ДОГОВІР ІНВЕСТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (ПАЙОВОЇ УЧАСТІ У ФІНАНСУВАННІ БУДІВНИЦТВА) ЖИТЛА У ПРАВОВІ СИСТЕМІ УКРАЇНИ

Договір інвестування будівництва (пайової участі у фінансуванні будівництва) житла більшістю правознавців розглядається як різновид господарсько-правового договору, що має специфічний характер і мету.

Зокрема, А.Савченко підкреслює ризиковий (алеаторний) характер договорів інвестування та зауважує, що інвестиційний договір на будівництво житла – це двостороння угода між особою, яка володіє правами на об'єкт будівництва (забудовником), та інвестором, відповідно до умов якого інвестор зобов'язаний вносити інвестиції в порядку, передбаченому договором, та має право отримати у власність житло після закінчення будівництва, а забудовник несе обов'язок спрямовувати інвестиції, отримані від інвестора, на будівництво житла або збудувати житло за рахунок інвестицій, наданих інвестором [1, с.12].

А.Смітюх вказує, що за таким договором одна сторона (інвестор) зобов'язується сплатити іншій стороні (забудовникові) суму інвестиції, тоді як забудовник зобов'язується збудувати об'єкт інвестування, причому предметом цього договору є отримання інвестором в майбутньому нерухомості, що повинна бути збудована, в обмін на суму інвестиції, яку забудовник отримує від інвестора [2, с. 106].

Слід підкреслити, що у законодавстві відсутні спеціальні положення, присвячені цьому договору, через що він виявляється одним з договорів, що не передбачені актами цивільного законодавства, але відповідають загальним засадам цивільного законодавства (ч. 1 ст.6 ЦК України).

Утім, на жаль, договори інвестування не вказані у переліку дозволених засобів інвестування будівництва житлової нерухомості, передбаченому ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [3, ст. 3], у якому зазначені фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування та емісія цільових облігацій, що погашаються передачею об'єкта житлового будівництва.

Як наслідок повністю законним є використання інвестиційних договорів лише при будівництві нежитлової нерухомості. З іншого боку усі засоби інвестування будівництва житла, передбачені у ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» покладають на забудовника значний тягар додаткових фінансових та організаційних витрат. Оскільки інвестиційні договори залишаються дуже зручними як для інвесторів так і для забудовників, вони *de facto* досі використовуються при будівництві житла.

При цьому негативними особливостями інвестиційних договорів, порівняно із засобами інвестування, передбаченими у ч.3 ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», є відсутність контролю над забудовником з боку третіх осіб, та, оскільки інвестиційні договори не підлягають державній реєстрації та нотаріальному посвідченню – наявність ризиків одночасного набуття двома чи більше інвесторами прав на один об'єкт інвестування (квартиру, котедж, паркомісце) внаслідок шахрайства забудовника.

Утім, ці ризики наявні також і у сфері будівництва нежитлової нерухомості, де будь-які обмеження щодо форм інвестування відсутні, і, як наслідок, договори інвестування використовуються без жодних обмежень.

На нашу думку, законодавцю слід виправити ситуацію, що склалася у сфері інвестування будівництва житла за рахунок коштів юридичних та фізичних осіб, не шляхом заборони окремих способів інвестування, а шляхом унеможливлення шахрайства. Найбільш дієвим підходом представляється обов'язкове внесення до Єдиного будівельного реєстру інформації не лише щодо усіх об'єктів будівництва, на які оформлене право на виконання будівельних робіт з параметрами, передбаченими будівельною документацією, але також поділу таких об'єктів на об'єкти інвестування (окремі квартири, котеджі тощо, 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 будівельному реєстрі варто було би відображувати відомос-

ті про фінансовий стан забудовника (річну, квартальну звітність), його керівників та динаміку будівництва. Такий реєстр має бути відкритим і доступним у мережі Інтернет. З іншого боку, всі договори, які передбачають інвестування будівництва нерухомості, так само, як відступлення прав за такими договорами на користь третіх осіб, мають реєструватися у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація повинна обумовлювати дійсність договорів інвестування.

За такого підходу договір інвестування стане дійсним та конкурентоздатним способом інвестування у будівництво житлової нерухомості.

Список використаної літератури

1. Савченко А. Алеаторний (ризиковий) характер інвестиційних договорів у будівництві житла: постановка проблеми [Текст] / А. Савченко // Мала енциклопедія нотаріуса. – №2(80). – 2015. – С.12-16.
2. Смітюх А. В. Правові основи інвестиційної діяльності: Навчальний посібник [Текст] / А.В.Смітюх. – К.: Істина, 2013. – 420 с.
3. Про інвестиційну діяльність [Текст]: Закон України від 18.09.1991 // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст. 646.

Д. В. Маринов

студ. V курсу

спеціальність «Правознавство»

Науковий керівник: к.ю.н., проф. Т. В. Степанова

ЩОДО ПРОГАЛИН ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДВОДІВ У ГОСПОДАРЬСЬКОМУ СУДОЧИНСТВІ

На сьогоднішній день досить болючою є проблема відводу (самовідводу) в господарському процесуальному законодавстві України. Право подачі заяви про відвід судді є однією з гарантій об'єктивності і неупередженості розгляду справи, закріплених у ст. 6 Конвенції про захист прав людини і основних свобод, ст. 7 Закону України «Про судоустрій і статус суддів», ст. 4 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК).

Інститут відводу можна віднести до міжгалузевих правових інститутів, оскільки він регламентується нормами господарського процесуального права, цивільного процесуального права, адміністративного процесуального права, кримінального процесуального права. Дійсно, існують майже аналогічні підстави для відводу; визначаються єдині правові наслідки під час задоволення клопотання