

УДК 347.4

Рим Т.Я.

Господарський суд Львівської області

ДОВІРЧЕ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ЯК МЕХАНІЗМ ЗАЛУЧЕННЯ ПРИВАТНИХ ІНВЕСТИЦІЙ В БУДІВНИЦТВО

Стаття присвячена аналізу інституту довірчого управління майном в контексті залучення приватних інвестицій в будівництво. Відзначається, що у сфері будівництва одним з найпоширеніших способів залучення приватних інвестицій є укладення договорів про участь у фонді фінансування будівництва, а також про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю. Обґрунтовується, що відносини, які виникають з цих договорів, мають інвестиційний характер, хоч і виникають не безпосередньо між інвестором і забудовником. У статті проведено розмежування цих договорів за критерієм мети, з якою вони укладаються. Виокремлено особливості інвестиційного договору управління майном у сфері будівництва та проаналізовано його правову природу.

Ключові слова: приватні інвестиції, договір про участь у фонді фінансування будівництва, договір про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, довірча власність, управління майном.

Постановка проблеми. Приклад розвинутих країн Західної Європи у сфері будівництва дає підстави для висновку про ефективність залучення приватних інвестицій з метою інвестування будівельних об'єктів. Саме приватний інтерес здатний забезпечити не лише ефективне управління залученими коштами, а й власне самим процесом будівництва задля досягнення основної мети – спорудження об'єкта.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика довірчого управління майном була об'єктом наукового інтересу багатьох науковців. Серед них необхідно виокремити Р.А. Майданика [7], С.А. Сліпченко [6], І.І. Плукар [2], І.В. Венедіктову [8].

Метою статті є дослідження довірчої власності як одного з основних механізмів залучення приватних інвестицій в будівництво, аналіз договорів про участь у фонді фінансування будівництва, а також про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, з'ясування правової природи відносин з управління майном (залученими коштами) в будівництві.

Виклад основного матеріалу. В сучасних умовах інвестиційна діяльність в будівництві, на відміну від планової економіки, коли вона мала публічно-правовий характер, має приватно-правову природу. На це вказує прийняття Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та опе-

раціях з нерухомістю» [1]. В умовах переходу до ринкової економіки відбувається трансформація механізму здійснення інвестицій шляхом щораз ширшого залучення власне приватних інвестиційних коштів.

Так, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» учасники фондів фінансування будівництва (ФФБ) набувають право власності на об'єкт будівництва шляхом укладення договору управління з фінансовою установою (управителем), яка в свою чергу укладає договір із забудовником на будівництво і введення в експлуатацію нерухомого майна та передачу його установникам цього фонду. Договір про участь у ФФБ спрямований на отримання установниками управління у власність житла, а договір про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю (ФОН) – на отримання прибутку від здійснення операцій з нерухомістю, для фінансування будівництва якої залучені кошти установників управління.

За цими договорами в управління передаються грошові кошти. Відносини за договорами про участь у ФФБ та за договором про придбання сертифікатів ФОН регулюються відповідними Правилами фонду фінансування будівництва чи фонду операцій з нерухомістю. Зазначені акти становлять систему норм, затверджену та оприлюднену управителем цих фондів, якої повинні

дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети, визначеної договором управління майном та вищевказаним Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Це підтверджується статтею 13 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Цією нормою визначено етапи функціонування системи фонду фінансування будівництва. При укладенні договору про участь у ФФБ довіритель обирає конкретний об'єкт інвестування з переліку незакріплених за іншими довірителями об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя.

При внесенні коштів установником управління до ФФБ управитель закріплює за ним відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування за поточною ціною вимірної одиниці цього об'єкта інвестування та одночасно вносить відповідну інформацію до системи обліку прав вимоги довіритель ФФБ.

При цьому з моменту передачі коштів в управління управителю ФФБ та закріплення відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування в установника управління виникає право вимоги на відповідну кількість таких вимірних одиниць. Після внесення довірителью коштів до ФФБ управитель видає довірителью свідоцтво про участь у ФФБ документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ.

Отже, факт передання інвестиційних коштів в управління пов'язується з такими стадіями:

1) закріплення за довірителью відповідної кількості вимірних одиниць об'єкта інвестування;

2) внесення відповідної інформації до системи обліку прав вимоги довіритель ФФБ;

3) моментом виникнення права вимоги на відповідну кількість вимірних одиниць об'єкта інвестування;

4) з видачею довірителью свідоцтва про участь у ФФБ, але не з моментом укладення самого договору [2, с. 79].

Зазначені відносини мають інвестиційний характер, хоч і виникають не безпосередньо між інвестором і забудовником. Управителем акумулюються інвестиційні кошти у рамках фонду фінансування будівництва з метою їх використання для спорудження об'єкта житлової нерухомості.

Необхідно зазначити, що Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів

України щодо сприяння іпотечному кредитуванню» від 05.07.2012 р. [3] було внесено зміни до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Відповідно до цих змін договір про участь у фонді фінансування будівництва укладається на основі Типового договору. Типовий договір про участь у ФФБ затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2013 р. [4].

Частиною 1 статті 12 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» передбачено, що Управитель для кожного ФФБ розробляє й затверджує Правила ФФБ та інші необхідні внутрішні документи, що регламентують функціонування цього ФФБ. Правила ФФБ є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами цієї системи фінансування будівництва житла. Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 30.11.2006 р. (зі змінами і доповненнями) затверджено Примірні правила фонду фінансування будівництва, які рекомендовані для використання управителями ФФБ. Правила ФФБ є однаковими для всіх контрагентів управителя [5].

Згідно із Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» договори управління майном у сфері будівництва житла поділяються на такі види:

1) договір про участь у фонді фінансування будівництва;

2) договір про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю.

Для договору про участь у фонді фінансування будівництва характерною є мета отримання установниками управління у власність житла, а для договору про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю – отримання прибутку від здійснення операцій з нерухомістю, на фінансування будівництва якого інвестовані кошти установників управління.

За договором про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю управитель за рахунок коштів, якими сплачено вартість інвестиційних сертифікатів, формує вищезазначений фонд. В подальшому ці кошти спрямовуються на фінансування будівництва житла. Після введення об'єкта будівництва в експлуатацію управитель реєструє споруджену нерухомість, яка стає його довірчою власністю і використовується з метою отримання прибутку власниками сертифікатів

фонду операцій з нерухомістю. Відносини за договором про участь у фонді фінансування будівництва та за договором про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю регулюються відповідними Правилами ФФБ чи ФОН, які складають собою систему норм, затверджену та оприлюднену управителем цього фонду, якої повинні дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, визначеної установником управління відповідно до положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю».

Відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю» установником управління передається майно управителю у довірчу власність. Поняття довірчої власності визначено у ч. 2 ст. 316 ЦК України, згідно з якою право довірчої власності є особливим видом права власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном. Законодавчі зміни стали підставою для полеміки в юридичній літературі щодо правової природи довірчої власності.

Зокрема, С.А. Сліпченко пропонує розглядати конструкцію довірчої власності як речове право, яке виникає у довірчого власника в результаті покладених на нього в силу рішення органу влади чи добровільно прийнятих обов'язків щодо добросовісного управління майном номінального власника для досягнення цілей в інтересах вигодонабувача, вказаного установником довірчої власності. При цьому право довірчої власності є одним з видів специфічних обмежених речових прав [6, с. 50].

Натомість Р.А. Майданик обґрунтовує позицію, згідно з якою довірче управління майном є самостійним довірчим правом (різновидом права на чужу річ, обтяженого цивільно-правовим зобов'язанням з надання послуг і передачі майна). Довірче управління майном належить до групи змішаних правових інститутів, який не можна відносити ні до абсолютних (речових), ні до відносних (зобов'язальних) прав, оскільки такий поділ майнових прав не відповідає повною мірою специфіці цієї конструкції. Адже вона виникла і сформована на стику абсолютних (речових) і відносних (зобов'язальних) прав і одночасно володіє ознаками, притаманними різним групам. З виникненням потреб і проблем правозастосування та формування стабільної судової практики була

визначена необхідність нормативного закріплення довірчого управління майном як специфічного права на чужу річ [7, с. 301-302].

І.В. Венедіктова вважає, що довірче управління майном як суто зобов'язальна конструкція відокремлюється від інституту довірчої власності, який являє собою поділ прав, які впливають із широкого трактування права власності. Авторка наголошує, що довірче управління майном і траст є альтернативними конструкціями – введення однієї виключає застосування іншої [8, с. 120].

Аналіз законодавства свідчить, що управитель володіє, користується та розпоряджається майном, переданим в управління відповідно до положень закону, договору управління майном та Правилами відповідного фонду. Договір є також джерелом регулювання відносин в цивільному праві. Особливістю інвестиційного договору управління майном у сфері будівництва є те, що його умовами чітко визначено не лише мета договору, але й перелік та обсяг дій, які повинен вчинити управитель. Відповідно договір, як джерело права, є підставою виникнення зобов'язальних відносин між інвесторами (установниками управління) та управителем. Цивільний кодекс України передбачає, що управитель зобов'язаний вчинити комплекс фактичних та юридичних дій в інтересах установника управління, виявляючи при цьому належну турботливість, але в договорі можуть бути визначені конкретні повноваження управителя та межі їх здійснення.

Обсяг повноважень управителя у сфері будівництва житла визначається не лише умовами договору, але й законодавством та Правилами ФФБ/ФОН. Зокрема, ст. ст. 13 та 27 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» визначається послідовність та перелік дій, які можуть вчинятися сторонами при укладенні та виконанні договору про участь у фонді фінансування будівництва та договору про придбання сертифікатів ФОН.

Висновки. Відносини з володіння, користування і розпорядження коштами, які інвестуються у будівництво житла, будуть регулюватися договором і законодавством як джерелами права. Отже, право довірчої власності є похідним від права власності, встановлюючи для управителя межі повноважень з володіння, користування і розпорядження інвестиційними коштами на основі договору управління майном та положеннями законодавства. Правовий режим довірчої власності на інвестовані в будівництво кошти визначається

договором управління майном та законодавством і включає:

- мету, на досягнення якої передаються інвестиційні кошти;
- обсяг повноважень управителя з володіння і розпорядження інвестованими коштами;
- порядок здійснення дій (діяльності) з розпорядження інвестованими коштами;
- способи захисту майна (майнових прав).

В основі управління майном у сфері будівництва лежать матеріальні відносини, в рамках яких визначається правовий режим інвестованих коштів, пов'язаний з наданням послуги з професійного управління коштами установника управління з метою досягнення визначених цілей. Для відносин участі у фонді фінансування будівництва метою інвестування є отримання установником управління у власність житла, а для договору про придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю – на отримання прибутку від здійснення операцій з нерухомістю, на фінансування будівництва якої залучені кошти установників управління. Предметом регулювання відносин участі у фонді фінансування будівництва та придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю є кошти, передані в управління.

Таким чином, нормативна база регулювання коментованих відносин має схожі засади, але й водночас відрізняється залежно від цілей, які

ставить інвестор (установник управління). Цим пояснюється застосування чинного законодавства, покликаного регулювати як речові, так і зобов'язальні правовідносини. Відповідно захист довірчої власності здійснюється за правилами, встановленими для захисту речових прав на чуже майно. Водночас, повноваження та обов'язки сторін за договором, який є підставою виникнення довірчої власності регулюються главою 70 ЦК України «Управління майном» книги п'ятої «Зобов'язальне право».

Статтею 35 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві та операціях з нерухомістю» передбачено, що уповноважені органи, які здійснюють реєстрацію прав власності на нерухомість, зобов'язані зареєструвати нерухомість, яка є довірчою власністю управителя фонду операцій з нерухомістю, на його ім'я як управителя з позначкою про це.

Пунктом 2 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9] передбачено обов'язкову державну реєстрацію довірчого управління майном поряд з речовими правами на чуже майно. Наведене свідчить про змішану природу відносин з управління майном в будівництві, джерельною базою якого охоплюються як речові, так і зобов'язальні аспекти механізму правового регулювання.

Список літератури:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 52. Ст. 377.
2. Плукар І.І. *Правова природа договору управління майном у сфері будівництва житла. Підприємство, господарство і право*. 2010. № 10. С. 78 – 81.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння іпотечному кредитуванню: Закон України від 05.07.2012 № 5059-VI / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 25. Ст. 251.
4. Про затвердження Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 20 березня 2013 р. / Кабінет Міністрів України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/227-2013-%D0%BF> (дата звернення 15.03.2019).
5. Про затвердження Примірних правил фонду фінансування будівництва: розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 30 листопада 2006 р. № 6473 / Державна комісія з регулювання ринків фінансових послуг України. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN24320.html (дата звернення 15.03.2019).
6. Слипченко С.А. *Право доверительной собственности: монографія*. Харків, 2000. 176 с.
7. Майданик Р.А. *Проблеми довірчих відносин в цивільному праві: монографія*. Київ, 2002. 502 с.
8. Венедіктова І.В. *Договір довірчого управління майном в Україні: навч.-науковий посібник*. Харків, 2004. 216 с.
9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV / Верховна Рада України. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ КАК МЕХАНИЗМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО

Статья посвящена анализу института доверительного управления имуществом в контексте привлечения частных инвестиций в строительство. Отмечается, что в сфере строительства одним с наиболее распространенных способов привлечения частных инвестиций является заключение договоров об участии в фонде финансирования строительства, а также о приобретении сертификатов фонда операций с недвижимостью. Обосновывается, что отношения, возникающие из этих договоров, имеют инвестиционный характер, хотя и не возникают непосредственно между инвестором и застройщиком. В статье проведено разграничение этих договоров по критерию цели, с которой они заключаются. Выделены особенности инвестиционного договора управления имуществом в сфере строительства и проанализирована его правовая природа.

Ключевые слова: частные инвестиции, договор об участии в фонде финансирования строительства, договор о приобретении сертификатов фонда операций с недвижимостью, доверительная собственность, управление имуществом.

TRUST MANAGEMENT OF PROPERTY AS A MECHANISM FOR PRIVATE INVESTMENTS IN CONSTRUCTION

The article is devoted to the analysis of the institute of trust management of property in the context of private investments in construction. It is noted that the conclusion of agreements on participation in the construction financing fund, as well as the acquisition of certificates of the real estate fund are among the most widespread mechanisms of private investments in the sphere of construction. It is argued that the relations arising from these agreements are of an investment nature, although they do not arise directly between the investor and the developer. In the article, the distinction between these treaties is made on the criterion of the purpose with which they are concluded. The features of the investment contract of property management in the field of construction are singled out and their legal nature analyzed.

Key words: private investment, agreement on participation in the construction financing fund, agreement on the acquisition of certificates of the real estate fund, trust property, property management.