

УДК 342.1

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.82.1.61>

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ОТРИМАННЯ ЖИТЛА: ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ

Іванець М.,
аспірант кафедри цивільного права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

Іванець М. Інвестиційний договір як підстава отримання житла: проблеми теорії та практики.

Інвестиційний договір, як механізм, що дозволяє отримати житло, здобуває все більшу популярність у сучасному житловому будівництві. Цей інструмент стає ключовим у забезпеченні доступу до житла для широких верств населення та сприяє розвитку житлового будівництва. Однак разом зі своїми перевагами інвестиційний договір викликає ряд проблем як у теоретичному, так і у практичному аспектах.

У поточний період економічної нестабільності в Україні та складний фінансовий стан значної частини населення активізував пошук доступних та ефективних шляхів для здійснення мрії про власне житло. У цьому контексті особливою популярністю користуються новобудови як об'єкти, що надають можливість придбати житло на стадії будівництва. Інвестиційні договори, безумовно, залишаються одними з найбільш вигідних у цьому процесі. Здійснення покупки на етапі будівництва дозволяє максимально знизити витрати, а пізніше продати за вищою ціною, коли об'єкт вже готовий до експлуатації, при цьому зменшивши податкове навантаження. Проте, вибравши цей шлях, майбутні власники стикаються з ризиком непередбаченої ситуації, оскільки гарантії для інвесторів укладення коштів у житлове будівництво майже відсутні, не дотримуючи законодавства або умов договорів.

В даному контексті, вивчення проблем теорії та практики інвестиційного договору як підстави для отримання житла є актуальним завданням. З одного боку, необхідно ретельно проаналізувати теоретичні основи інвестиційного договору та його місце у системі правового регулювання. З іншого боку, важливо розглянути практичний досвід застосування цього інструменту, виявити проблеми, з якими зіштовхуються учасники житлового будівництва, та запропонувати шляхи їх вирішення.

У даній роботі розкриємо сутність інвестиційного договору як механізму отримання житла, проаналізуємо теоретичні аспекти цього питання, розглянемо практичний досвід застосування інвестиційних договорів у житловому будівництві та визначимо основні проблеми, які виникають у цій сфері. Такий аналіз дозволить зробити висновки щодо ефективності використання інвестиційного договору як інструменту отримання житла та визначити напрямки подальших досліджень у цій області.

Ключові слова: інвестиційний договір, будівництво, ризики, контроль, правове регулювання.

Ivanets M. Investment contract as a basis for obtaining housing: theory and practice problems.

The investment contract, as a mechanism that allows you to get housing, is gaining more and more popularity in modern housing construction. This tool becomes key in ensuring access to housing for broad segments of the population and contributes to the development of housing construction. However, along with its advantages, the investment contract causes several problems in both theoretical and practical aspects.

In the current economic instability in Ukraine and the difficult financial situation of a large part of the population, the search for affordable and effective ways to realize the dream of owning a home has intensified. In this context, new buildings are especially popular as objects that provide an opportunity to purchase housing during the construction stage. Investment contracts certainly remain among the

most profitable in this process. Purchasing at the construction stage allows you to reduce costs as much as possible, and later sell at a higher price when the object is ready for operation, reducing the tax burden. However, having chosen this path, future owners face the risk of an unforeseen situation, since there are almost no guarantees for investors to invest in residential construction without complying with the law or the terms of the contracts.

In this context, studying the problems of the theory and practice of the investment contract as a basis for obtaining housing is an urgent task. On the one hand, it is necessary to carefully analyze the theoretical foundations of the investment contract and its place in the system of legal regulation. On the other hand, it is important to consider the practical experience of using this tool, identify the problems faced by participants in housing construction, and propose ways to solve them.

In this work, we will reveal the essence of the investment contract as a mechanism for obtaining housing, analyze the theoretical aspects of this issue, consider the practical experience of using investment contracts in housing construction, and identify the main problems that arise in this area. Such an analysis will make it possible to draw conclusions about the effectiveness of using an investment contract as a tool for obtaining housing and to determine directions for further research in this area.

Key words: investment contract, construction, risks, control, legal regulation.

Постановка проблеми. Інвестиційний договір, як механізм отримання житла, став значущим інструментом в сучасному житловому будівництві, проте його застосування виникає як проблема як у теоретичному, так і у практичному аспектах. На теоретичному рівні існують недоліки у правовому регулюванні та неоднозначність понять, що може призводити до розбіжностей у тлумаченні та застосуванні інвестиційних договорів. У практиці інвестори та майбутні власники стикаються з ризиками непередбачених ситуацій, відсутністю достатніх гарантій і прозорості у взаємовідносинах між сторонами. Таким чином, вирішення проблеми полягає у необхідності аналізу та вирішенні недоліків теоретичних основ інвестиційного договору, а також у вдосконаленні практичного застосування цього інструменту для забезпечення стабільності та впевненості всіх учасників житлового будівництва.

Стан опрацювання теми можна оцінити як задовільний. Науковці, а саме: Вознюк М.А., Садов'як М.С., Комар Є.Г., Тімуш І.С. та інші активно досліджують зазначену тему через її актуальність у сучасному світі.

Мета полягає у ретельному аналізі та вивченні інвестиційного договору як інструменту отримання житла з урахуванням проблем як у теоретичному, так і у практичному аспектах.

Виклад основного матеріалу. Інвестування коштів у будівництво становить один з основних фінансових інструментів на сучасному ринку. Завдяки привабливим цінам, цікавим комерційним пропозиціям та можливості отримати розстрочку платежів, інвестори постійно проявляють стабільний інтерес до участі у процесі забудови територій [1, с. 57]. Для звичайної людини однією з найбільш ймовірних можливостей інвестування є вкладання грошей у будівництво житлового комплексу з метою отримання квартири в подальшому

Варто відзначити, що чинне законодавство України не містить прямого визначення таких видів договорів, як інвестиційний договір у будівництві або договір інвестування у будівництво.

Згідно зі статтею 6 Цивільного кодексу України, сторони мають можливість укласти договір, який не є прямо передбаченим, але відповідає загальним принципам цивільного законодавства [8]. У теорії громадянського права такі договори називають неназваними. Тому, незважаючи на відсутність у українського законодавства чіткого регулювання договору інвестування у будівництві, укладення такої угоди вважається законним вчинком.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операції з нерухомістю» поширює свою дію на фінансування та будівництво житла. Закон передбачає, що повернення коштів юридичних та фізичних осіб для управління з метою фінансування масового будівництва житла може здійснюватися шляхом укладання договору управління майном із банком чи іншою фінансовою установою (управителем) (стаття 4) [6].

Практика визнала договори управління майном як основний спосіб залучення інвестицій у житлову нерухомість, і будівельні фірми віддають перевагу цьому механізму перед укладанням інвестиційних угод у процесі будівництва житла. Хоча трактування вищезгаданого Закону про управління майном може бути обговорюваним, особливо щодо інвестиційних договорів у контексті комерційної нерухомості. Закон про інвестиційну діяльність не конкретизує правову природу

інвестиційного договору, тому інвестиційні угоди зазвичай розглядаються як договори іншого типу [5]. Таким чином, інвестиційні договори можуть бути класифіковані як договори спільної діяльності, договори будівельного підряду, попередні договори купівлі-продажу, агентські або договори про надання послуг.

З особливостей взаємовідносин між інвесторами і будівельними організаціями випливає, що учасники не мають права на управління спільними підприємствами, не отримують частину прибутку, здобутого від спільної діяльності, і не мають права на ознайомлення з будь-якими документами, що стосуються спільної діяльності. Ці обмеження відповідають принципам простого товариства згідно з статтею 77 Цивільного кодексу України. Проблема спільної власності також полягає в тому, що вироблена внаслідок спільної діяльності продукція (наприклад, нерухомість) стає частковою спільною власністю учасників, якщо інше не передбачено договором чи законом. Щоб уникнути непорозумінь з розподілом власності, необхідно уточнити, що об'єкт нерухомості стає власністю інвестора. Крім того, режим спільної діяльності є не найвигіднішим з погляду оподаткування.

Використання форми попереднього договору залишає невизначеність щодо можливості виплати коштів за цим договором і встановлення зобов'язань стосовно будівництва та інших аспектів. Також, після завершення будівництва необхідно укласти основний договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості. Використання форми договору підряду вимагає врахування обов'язкових норм Цивільного кодексу (статті 875–886) та Господарського кодексу України щодо договорів підряду в будівництві (стаття 33) [2].

Зазвичай, інвестиційний договір не обмежується лише посередницькою роллю в будівництві, а регулює більший спектр відносин між інвестором та будівельною організацією, а також виступає як підстава для виникнення права власності на нерухомість. Інвестиційний договір не є прямо передбаченим як документ, що використовується для реєстрації прав власності на нерухомі об'єкти згідно з чинним законодавством України. Однак реєстраційні органи розглядають інвестиційний договір як основу для передачі права власності і відповідно проводять реєстрацію.

При виборі форми інвестиційного договору важливо враховувати також податкові наслідки, що впливають із укладання конкретного виду угоди. Раніше з податкової перспективи найбільш вигідним було укладення договору пайової участі в будівництві, оскільки грошові суми, одержані забудовником від інвесторів, не розглядалися як дохід і, відповідно, не оподатковувалися. Проте, для забудовника стало надзвичайно не вигідним те, що дохід підлягає оподаткуванню у момент його отримання, тобто в момент надходження інвестиційних коштів.

Податкове законодавство також працює з терміном «довгострокові договори». В контексті описаної ситуації, довгостроковий договір у будівництві фактично є тим же договором підряду, укладеним на строк понад 9 місяців. При цьому лише юридична особа може виступати як інвестор за таким договором, якщо об'єкт нерухомості, що будеться, буде використовуватися у господарській діяльності цієї юридичної особи-інвестора, а дохід підрядника виникає при завершенні певних етапів будівництва [4].

Щодо змісту інвестиційного договору у галузі будівництва, важливо відзначити, що ключовим аспектом є чітке визначення предмета угоди. Це включає не лише загальний метраж та кількість кімнат, але й точне розташування приміщення у будівлі, його стан (з урахуванням наявності міжкімнатних перегородок, деталей оздоблення, сантехніки, систем опалення і т. д.) [3, с. 197–198]. У тексті інвестиційного договору також необхідно чітко визначити права та обов'язки як інвестора (інвестиційної організації), так і забудовника (підрядника). Характерною особливістю інвестиційних договорів є те, що після їх укладення часто важко точно визначити суму витрат на будівництво і, відповідно, обсяг інвестицій. У будь-якому випадку рекомендується встановити максимальну суму інвестицій, зазначивши, що це остаточна ціна інвестиційного договору, а також включити положення про те, що в разі подорожчання будівництва інвестор не має зобов'язань стосовно його оплати. Ризик перевищення вартості будівництва повинен бути на забудовнику, який може покрити його за свій рахунок або залучивши інших інвесторів. У випадку останнього варіанту варто вказати, що у випадку неможливості залучення додаткових інвестицій такий ризик компенсується за рахунок коштів інвестора.

Взагалі, поточне законодавство України, яке регулює інвестиційні договори, має ряд недоліків, що гальмують розвиток інвестиційного ринку та зменшують його привабливість для інвесторів. Серед основних недоліків можна виділити нечіткість та суперечливість нормативно-правового

положення. Різні закони та нормативно-правові акти, які регулюють інвестиційні договори, містять суперечливі та неясні положення, що ускладнює їх практичне застосування. Відсутність чіткого визначення «інвестиційного договору» спричиняє неоднозначне тлумачення та застосування цього поняття.

Також недоліком є недостатній захист прав інвесторів. Законодавство не завжди гарантує належний захист прав інвесторів, що може призвести до втрати ними інвестицій. Механізми вирішення спорів, пов'язаних з інвестиційними договорами, є складними та тривалими. Додатково, існуюча система оподаткування інвестиційних доходів є складною та не стимулює довгострокові інвестиції. Відсутність чітких та прозорих правил оподаткування інвестиційних доходів може призвести до подвійного оподаткування та інших проблем.

Процес укладення та реєстрації інвестиційних договорів ускладнений бюрократичними процедурами, а відсутність онлайн-сервісів для реєстрації та обліку інвестиційних договорів також становить недолік. Інвестори не завжди мають доступ до повної та достовірної інформації про ризики та умови інвестування, що є ще однією проблемою. Законодавство також не стимулює розвиток інститутів спільного інвестування та має недосконалу систему державної підтримки інвестицій.

Інвестиційний договір у сфері будівництва житла несе певний ризик, проте цей ризик для інвестора визначається іншими факторами порівняно з ризиком управителя та забудовника. Він може залежати від випадкових або особистих обставин, які не передбачені договором і не мають прямого відношення до його сутності. Якщо інвестор вкладає свої фінансові ресурси у майбутній об'єкт нерухомості, він очікує отримати його у власність. В іншому випадку такий договір може стати еквівалентом безвідсоткового кредиту, що надається забудовнику. Такий підхід відображає сутність взаємовідносин між сторонами угоди, які вимагають чіткої специфікації та розуміння ризиків та відповідальності кожної сторони.

Під алеаторними (ризиковими) договорами розуміють угоди, де у момент укладання невідомі точний рівень, обсяг і умови взаємного виконання, а також те, яка сторона отримає право, а яка – певний обов'язок, що залежить від події або обставини, про які сторонам нічого не відомо на момент укладання договору [7, с. 284]. З одного боку, ризикові (алеаторні) договори відображають ту саму мету, що й інші відповідні цивільно-правові конструкції, які спрямовані на перехід права власності до набувача. Однак алеаторність цих правовідносин (тобто невизначеність обсягу взаємних зобов'язань) потребує розробки концепції нормативного закріплення загального поняття та особливостей ризикового договору, яка б відображала цю специфіку адекватно. Спільна природа ризикових зобов'язань дозволяє виділити родові ознаки і сформувати на їх основі загальне поняття ризикового договору, яке виступатиме родовою угодою і відіграватиме роль загальних положень для будь-яких ризикових договорів.

Сучасні соціально-економічні умови, непостійний курс валют та фінансова нестабільність більшості населення України не лише ускладнюють сферу договірних правовідносин у будівництві, але й призводять до підвищення алеаторного характеру інвестиційних угод. Навіть найменші зміни в валютному курсі створюють значний ризик того, що інвестор не отримає придбану квартиру, або отримає її з великим запізненням і додатковими витратами. Крім того, забудовники часто умисно не вказують точну дату введення будинку в експлуатацію або передачі права власності на квартиру інвестору, щоб не обмежувати себе у часі. Це стосується навіть того, що в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» прямо закріплені повноваження управителя щодо контролю за виконанням умов та зобов'язань забудовників для уникнення ризикових ситуацій, які можуть призвести до збільшення вартості будівництва на понад двадцять відсотків або затягнення строків будівництва на понад дев'яносто днів.

Висновки. Інвестиційний договір у будівництві, спрямований на отримання житла, став популярним способом в сучасному житловому будівництві. Теоретично цей вид договору має захищати інтереси обох сторін - інвестора та забудовника. Проте на практиці існують численні проблеми, які ускладнюють процес отримання житла.

Ризики, пов'язані зі змінами валютного курсу, фінансовою нестабільністю та недостатньою прозорістю умов договорів, створюють значні перешкоди для інвесторів. Відсутність чітких нормативно-правових актів та ефективних механізмів контролю за виконанням умов договорів ускладнює ситуацію та породжує конфлікти між сторонами. Для вирішення цих проблем потрібні

системні зміни у законодавстві, а також розвиток механізмів моніторингу та контролю за виконанням умов інвестиційних договорів. Важливою складовою успішної реалізації інвестиційних договорів є підтримка та співпраця між державними органами, будівельними компаніями та інвесторами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Вознюк М.А., Садов'як М.С. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2016. № 2 (118). С. 57–60. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/sep-spu_2016_2_14.pdf.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
3. Комар Є.Г. Стан та шляхи удосконалення правового регулювання інвестиційних договорів у будівництві. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. 2014. № 10-2. Том 1. С. 196–199. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Nvmgu_jur_2014_10-2\(1\)_56.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Nvmgu_jur_2014_10-2(1)_56.pdf).
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
5. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>.
6. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>.
7. Тімуш І.С. Поняття та правова природа ризикових договорів у цивільному праві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право*. 2013. Вип. 21. Т. 1. Ч. 2. С. 282–285. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/927>.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.