

Борцевич Павло Святославович,
професор кафедри економічної безпеки
та фінансових розслідувань Національної
академії внутрішніх справ, кандидат
юридичних наук, доцент

ШЛЯХИ ПОПЕРЕДЖЕННЯ ФІНАНСОВИХ ПРАВОПОРУШЕНЬ У ПРОЦЕСІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Захист прав інвесторів в процесі будівництва житла в Україні та попередження можливих правопорушень в цій сфері залишається актуальним.

Варто зазначити, що відповідно до Закону України «Про інвестиційну діяльність» 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. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами [1].

Функціонування фондів фінансування будівництва передбачено Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», відповідно до положень якого залучення коштів від фізичних осіб для будівництва житла здійснюється управителем, яким є фінансова установа [2].

Управитель, залучивши кошти, вправі укласти договір на фінансування будівництва житла з забудовником. Відповідно до умов укладеного договору управитель передає кошти забудовнику для використання їх при будівництві житла. Варто відмітити, що чинним законодавством не передбачено розмірів та умов передачі коштів управителем забудовнику. Цей аспект є прерогативою управителя і забудовника та визначається виключно укладеним між ними договором. Внаслідок неврегульованості цього питання в законодавстві на практиці бувають непоодинокі випадки порушення забудовником взятих на себе зобов'язань, наприклад, використання коштів не за цільовим призначенням. Це, в свою чергу, ставить під загрозу не лише можливість своєчасного завершення будівництва житла, але й, взагалі, його завершення.

Для попередження нецільового використання коштів в будівництві житла в зарубіжних країнах діє механізм залучення коштів за допомогою відкриття ескроу рахунків та перерахування коштів з них забудовнику. При цьому, законодавством, а не лише договором, визначено у відсотковому відношенні поетапність перерахування коштів забудовнику. Умовою перерахування кожного наступного траншу є виконання забудовником певного етапу робіт з будівництва житла (закладання фундаменту, зведення стін будинку тощо) з

представленням відповідних документів, що підтверджують виконання цих робіт. Такий механізм дозволяє дієво контролювати діяльність забудовника та використання ним коштів на будівництво, зменшуючи при цьому ризики їх втрати інвесторами.

Чинним законодавством України передбачено можливість відкриття ескроу рахунків. Проте, на жаль, цей механізм на сьогодні залишається осторонь в питаннях залучення коштів в будівництво житла. В 2020 році до Верховної Ради України було подано законопроект № 4247, яким пропонується для забезпечення захисту прав інвесторів на законодавчому рівні впровадити механізм залучення коштів в будівництво житла з використанням ескроу рахунків [3]. Необхідно зазначити, що автором цього законопроекту звернена увага лише на фонди фінансування будівництва житла та фонди операцій з нерухомістю. Проте, ці механізми залучення коштів в будівництво житла на практиці мало використовуються забудовниками. Інвесторам часто пропонуються інші способи залучення коштів, зокрема, шляхом укладання попередніх договорів, за якими інвестор має сплатити значну частину коштів за будівництво житла. При тому, що сплачені кошти, як правило, є засобом забезпечення виконання зобов'язання щодо укладання в майбутньому основного договору з боку інвестора, а не самого забудовника. Отже, такий механізм є ще більш ризикованим для інвесторів, оскільки за умовами попереднього договору забудовник жодним чином не зобов'язаний передати інвестору об'єкт нерухомості, а лише зобов'язаний укласти в майбутньому договір купівлі-продажу об'єкту нерухомості. Проте, навіть, якщо забудовник не укладе з інвестором основного договору в майбутньому в фінансовому відношенні забудовник не несе особливих фінансових ризиків.

Підсумовуючи, варто зробити висновок, що використання ескроу рахунків в будівництві житла може стати дієвим механізмом захисту прав інвесторів та попередження фінансових правопорушень. Використання зарубіжного досвіду фінансування будівництва житла через ескроу рахунки варто поширити на всі можливі способи залучення коштів шляхом прийняття відповідного законопроекту в Україні.

Список використаних джерел

1. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII (із змінами та доповненнями). ВВР України. 1991. № 47. Ст. 646.

2. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV (із змінами та доповненнями). ВВР України. 2003. № 52. Ст. 377.

3. Проект Закону № 4247 від 21.10.2020 про внесення змін до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» щодо встановлення порядку фінансування об'єктів житлового будівництва та забезпечення захисту прав інвесторів. Режим доступу: URL https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=70226.