

Здійснення суб'єктивних цивільних прав довірителів у фонду фінансування будівництва : пропозиції для вдосконалення законодавства

Загорняк Н.Б., кандидат економічних наук, доцент кафедри господарсько-правових дисциплін ННІПП НАВС

Сучасне розуміння гідного життєвого рівня людини пов'язується з наявністю житла, тому проведення політики, спрямованої на поступове та послідовне забезпечення всіх громадян житлом, є пріоритетним завданням будь-якої держави, про що зазначається у стратегічних документах міжнародного та національного рівнів. Перехід України до ринкових відносин спричинив зміни у правовому регулюванні здійснення конституційного права на житло, уможлививши такий спосіб його реалізації, як будівництво житла за рахунок недержавних коштів, внесених до фонду фінансування будівництва (надалі – ФФБ). На сьогодні у сфері задоволення житлової потреби з залученням в управління коштів фізичних та юридичних осіб, як довірителів ФФБ, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1], особливої актуальності набувають завдання держави зі створення умов для безпечного та прозорого залучення коштів довірителів до ФФБ, функціонування ФФБ у чіткій відповідності меті їх створення, а також налагодження ефективного контролю за діяльністю всіх учасників процесу.

В існуючій системі правових гарантій здійснення суб'єктивних цивільних прав довірителів ФФБ переважають гарантії інформаційного характеру, чим порушено баланс між сприянням задоволенню соціально цінних інтересів забезпечення населення житлом та протидією задоволенню антисуспільних інтересів, пов'язаних з використанням коштів ФФБ всупереч меті його створення. Необхідно забезпечити ефективний механізм контрольних і процедурних цивільно-правових гарантій, для чого варто застосувати порядок створення ФФБ, яким буде передбачено обов'язковість відкриття для ФФБ спеціального банківського рахунку ескроу, що дозволить забезпечити використання коштів ФФБ виключно за цільовим призначенням. У такому разі перерахування коштів забудовнику стане можливим виключно у розмірах, передбачених графіком фінансування будівництва, за умови документального підтвердження належного виконання відповідного обсягу будівельних робіт. Для цього пропонується:

- главу 72 Цивільного кодексу України після слів «Глава 72. Банківський рахунок» доповнити назвою: «Параграф 1. Загальні положення про банківський рахунок»;

- главу 72 Цивільного кодексу України після статті 1076 доповнити параграфом 2 наступного змісту:

«Параграф 2. Рахунок ескроу

Стаття 1076-1. Договір рахунку ескроу

1. За договором рахунку ескроу депонент зобов'язується передати на депонування ескроу-агенту кошти з метою виконання зобов'язання депоненту щодо його передавання іншій особі, на користь якої здійснюється депонування (бенефіціару), а ескроу-агент зобов'язується забезпечити схоронність цього майна та передати його бенефіціару за умов виникнення зазначених у договорі підстав. Договір ескроу укладається між депонентом, бенефіціаром та ескроу-агентом. За договором рахунку ескроу банк, який виступає ескроу-агентом, відкриває спеціальний рахунок ескроу для обліку та блокування коштів, які

отримано від депонента (власника рахунку) та підлягають перерахуванню бенефіціару за умови виникнення підстав, передбачених договором ескроу.

2. Зобов'язання по договору рахунку ескроу може містити безпосередньо договір ескроу, за яким банк виступає ескроу-агентом.

3. Винагорода банку як ескроу-агента не може стягуватися з коштів, що перебувають на рахунку ескроу, якщо інше не передбачено договором.

4. До відносин сторін щодо відкриття та обслуговування рахунку ескроу застосовуються загальні положення про банківський рахунок (параграф 1 цієї глави), якщо інше не передбачене цим параграфом або законом.

5. Закриття рахунку ескроу здійснюється банком після сплину строку дії договору ескроу. Правила, передбачені статтею 1075 цього Кодексу, до відносин по рахунку ескроу не застосовуються.

Стаття 1076-2. Обмеження розпорядження коштами та використання рахунку ескроу

1. Депонент та бенефіціар не мають права розпоряджатися коштами, що перебувають на рахунку ескроу, за виключенням випадків, вказаних у цьому параграфі. Правило частини 1 статті 1074 цього Кодексу до договору рахунку ескроу не застосовується.

2. Зарахування на рахунок ескроу інших коштів депонента, крім вказаної у договорі ескроу депонованої суми, не допускається. Передання та зарахування депонованої суми на ескроу рахунок може здійснюватись поетапно.

3. При виникненні передбачених договором ескроу підстав банк протягом 10 днів, якщо інший строк не установлений договором ескроу, зобов'язаний видати бенефіціару депоновану суму або перерахувати її на вказаний ним рахунок. Договором ескроу може бути передбачено поетапну виплату бенефіціару всієї депонованої суми та окремі підстави для кожного етапу відповідно.

Також вважаємо необхідним внести зміни і доповнення, уточнити та змінити редакцію ст.ст. 3, 8, 11, 16, 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

Список використаних джерел:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19 червня 2003 року № 978-IV // Офіційний вісник України. - 2003. - № 30. - Ст. 1525.

2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV // Офіційний вісник України. - 2003. - № 11 (28.03.2003). - Ст. 461.

Проблемні аспекти спадкування корпоративних прав в Україні

Гелич А.О., кандидат юридичних наук, доцент кафедри господарського права і процесу Юридичного інституту Національного авіаційного університету
Мірошніченко І.Т., студент ННПП НАВС

Захист прав, свобод і охоронюваних законом інтересів громадян посідає надзвичайно важливе місце у механізмі правового захисту. Будь-яке право, свобода, законний інтерес мають цінність, якщо вони можуть бути реалізовані та захищені. Саме забезпечення належного захисту прав, свобод та інтересів стає життєво необхідним для української держави у період становлення та формування громадянського суспільства.

Гарантованість у реалізації фізичними особами своїх корпоративних прав, здавалося, регламентована цивільним (корпоративним) законодавством, проявляється через функції статутного капіталу, інституту спадкування (правонаступництва), механізм здійснення корпоративних прав та їх захисту [2, с.9]. Між тим, правозастосовна практика вказує на те, що більшість норм є