

можуть легко позбавити акціонерів права вимагати визнання правочину недійсним, якщо хоча б одна акція юридичної особи належить тому, хто не є особою, заінтересованою у вчиненні правочину, або її афілійованою особою.

Отже, щоб право на непрямий позов було ефективним способом захисту прав міноритарних акціонерів, зазначене обмеження слід скасувати. Тоді міноритарні акціонери матимуть право вимагати визнання правочину, щодо якого є заінтересованість, недійсним у всіх випадках, коли не була отримана згода на його вчинення товариством.

По – друге, відсутність заборони акціонеру та його афілійованим особам голосувати на загальних зборах акціонерів при вирішенні питання про вчинення правочину. Це дозволить мажоритарним акціонерам голосувати за вчинення правочинів на загальних зборах акціонерів та укладати з товариством правочини, які, можливо, не були б погоджені, якби заінтересований акціонер та його афілійовані особи не мали права голосу при голосуванні, а тому необхідно передбачити в Законі заборону голосування для акціонерів та їх афілійованих осіб при прийнятті рішення про вчинення з ними правочину.

По – третє, це норма, згідно з якою члени наглядової ради та акціонер, який голосував за їх обрання, за умови, що цей акціонер самостійно та/або з його афілійованими особами віддав за цих членів наглядової ради більше 50% голосів від загальної кількості голосів, що були віддані за них при їх обранні, не вважаються афілійованими особам.

Одним із варіантів усунення цього недоліку може стати доповнення Закону положенням, яке кваліфікуватиме таких членів наглядової ради як афілійованих щодо акціонера, який їх обрав.

Насамкінець, стан законодавства, що регулює вчинення правочинів, щодо яких є заінтересованість, має важливе значення для забезпечення прав міноритарних акціонерів товариства і може бути вирішальним чинником при прийнятті акціонером рішення про здійснення інвестиції в акціонерне товариство або відмову від них. Це підтверджує і Світовий банк, який щороку публікує звіт про стан законодавства про вчинення правочинів, щодо яких є заінтересованість.

Отже, Закон потребує змін, які посилять захист прав акціонерів, акціонерного товариств і наблизять вітчизняну систему регулювання правочинів, щодо яких є заінтересованість, до відповідних систем провідних країн світу.

## **ЗАХИСТ ПРАВ ІНВЕТОРІВ ПІД ЧАС ІНВЕСТУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

**Хоменко О.О.**, студент ННІПІ НАВС

**Науковий керівник:** к.ю.н., доцент кафедри господарсько-правових дисциплін ННІПІ НАВС Борцевич П.С.

В Україні досить гостро стає проблема захисту інвестицій, зокрема: інвестицій внесених фізичними особами в об'єкти житлового будівництва. Існування такої проблеми обумовлено, зокрема, відсутністю чіткої нормативно-правової регламентації механізму захисту прав інвесторів від недобросовісних забудовників.

Фізичні та юридичні особи в Україні мають право здійснювати інвестування у будівництво житлового та нежитлового фонду. Частиною 3 статті 4 Закон України «Про інвестиційну діяльність» визначено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може проводитися виключно через фонди фінансування будівництва (ФФБ), фонди операцій з нерухомістю (ФОН), інститути спільного інвестування, а також шляхом випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечується одиницею такої нерухомості, відповідно до законодавства.

Щодо інвестування через ФФБ – фонди фінансування будівництва, то Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при

будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановлюються загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами, а також правові засади та особливості випуску, розміщення та обліку сертифікатів фондів операцій з нерухомістю. Довіритель (фізична, юридична особа – інвестор) передає управителю кошти, а управитель взаємн передає довірителю свідоцтво про участь у ФФБ - документ, що підтверджує участь довірителя у ФФБ. Фактично, конкретний об'єкт інвестування за інвестором не обліковується як об'єкт права власності, так як право власності на об'єкт інвестування виникає лише з моменту реєстрації права власності в реєстрі права власності на нерухоме майно.

Щодо випуску цільових облігацій, то такий порядок передбачає випуск власником (замовником будівництва) облігацій, які підтверджують зобов'язання такого власника оплатити ці облігації в тому числі шляхом передачі емітенту (особи, яка набуде у майбутньому у власника житлове приміщення) майна (квартири, нежитлового приміщення, тощо). Погашення облігацій може здійснюватися грошима або майном відповідно до умов розміщення облігацій. Визначення конкретного майна (його закріплення) не є обов'язковим (в законі немає чіткої вказівки на це).

Цивільним законодавством визначений порядок набуття права власності на нерухоме майно, а саме після державної реєстрації права власності особа. Цивільним Кодексом України визначено, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. До завершення будівництва особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. У разі необхідності зазначена особа може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» не визначено підстав, коли у забудовника виникає право укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва. Договір, про який йде мова – це договір відчуження такого об'єкта.

03.09.2013 Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України зроблено перший крок для врегулювання правовідносин між приватними інвесторами та замовниками (збудовниками) будівництва житлових об'єктів. Цим кроком стала реєстрація проекту Закону України «Про посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла», який отримав номер 3174.

У проекті Закону зазначені заходи поселення, які планується здійснювати, шляхом:

- передачі об'єктів незавершеного житлового будівництва, власників яких визнано у встановленому порядку банкрутом, інвесторам, чії кошти були залучені у будівництво цього об'єкта, у разі створення ними житлово-будівельного кооперативу чи об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку, або органам місцевого самоврядування;
- надання державою фінансової підтримки житлово-будівельним кооперативам та об'єднанням співвласників багатоквартирного житлового будинку на завершення будівництва житлових будинків;
- запровадження типової форми договорів про участь у фондах фінансування будівництва та договорів купівлі-продажу цільових облігацій;

- посилення захисту прав інвесторів житлового будівництва у ході банкрутства підприємств;
- викупу в замовників та/або фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах будівництва, що споруджувались із залученням коштів фізичних осіб у разі неспроможності замовників продовжувати будівництво житла;
- стимулювання замовників до своєчасного завершення будівництва шляхом запровадження будівельного збору з прогресивною ставкою оподаткування.

Можна зробити висновок, що існуючий механізм захисту прав інвесторів при будівництві житла потребує вдосконалення. У зв'язку з цим, позитивним кроком може стати прийняття Закону України «Про посилення захисту прав інвесторів під час інвестування (фінансування) будівництва житла».

## **ПРАВО ІНОЗЕМНИХ ГРОМАДЯН НА ПІДПРИЄМНИЦЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ В УКРАЇНІ**

**Феденко В.І.**, студент ННПП НАВС

**Науковий керівник:** к.ю.н., професор кафедри господарсько-правових дисциплін ННПП НАВС Гелич Ю.О.

Іноземні суб'єкти господарської діяльності - суб'єкти господарської діяльності, що проводять господарську діяльність в одній країні, але мають постійне місцезнаходження або постійне місце проживання за її межами, створені та/або діють відповідно до законодавства іноземної держави, зокрема юридичні особи, суб'єкти господарської діяльності, що не мають статусу юридичної особи, об'єднання суб'єктів господарської діяльності, іноземні громадяни та особи без громадянства, які провадять господарську діяльність, а також громадяни цієї країни, що мають постійне місце проживання за її межами і провадять господарську діяльність. Узагальнено - нерезиденти, що провадять господарську діяльність.

Згідно зі ст. 26 Конституції України «іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, що і громадяни України, - за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України».

Законодавчим актом, що визначає правовий статус і закріплює основні права, свободи та обов'язки іноземців та осіб без громадянства, які проживають або тимчасово перебувають в Україні, є Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства».

Статтею 7 цього Закону передбачено, що іноземці та особи без громадянства мають право займатися в Україні інвестиційною, а також зовнішньоекономічною та іншими видами підприємницької діяльності, передбаченими законодавством України.

Залежно від форми власності на території України можуть діяти такі юридичні особи: фізичні особи підприємці - сплачують податки з доходів, джерела яких доступні їм на території країни, в якій вони фактично не проживають; юридичні особи підприємці - зареєстровані та здійснюють свою діяльність відповідно до іноземного законодавства, а на території цієї країни діють через представництва, при цьому їх прибуток, пов'язаний з представництвом, обкладається податком у загальному порядку.

Відповідно до чинного законодавства України іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, а також міжнародні організації мають право відкривати свої представництва та здійснювати підприємницьку діяльність на території України.

Представництво іноземної компанії не є юридичною особою і не здійснює самостійної господарської діяльності. Воно діє від імені і за дорученням цієї компанії, представляючи її інтереси в Україні. Реєстрація представництва дозволяє отримати офіційний статус для іноземної компанії та її співробітників, що працюють в представництві, наймати іноземців без отримання дозволу на