

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ТА СПОСОБИ ЗАХИСТУ СУБ'ЄКТИВНИХ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРАВ У КАПІТАЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА НА ОСНОВІ ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ

БУДІВНИЦТВА

Загорняк Н.Б., к.е.н., доцент кафедри господарсько -правових дисциплін нніПп НАВС

Результатом збільшення у 193 рази обсягів коштів інвесторів, акумульованих фондами фінансування будівництва (надалі-ФФБ), що з 50,7 млн. грн. у 2004 році сягнули 9,8 млрд. грн. у 2013 році, став приріст показника забезпеченості населення України житлом, майже на 8%, при цьому протягом 2011-2013 років в новому житловому будівництві питома вага незавершених будівель, будівництво яких припинено, перевищує вала 63%.

На сьогодні ФФБ відіграють роль механізму залучення коштів громадян та юридичних осіб при негарантованому здійсненні інвесторами суб'єктивного інвестиційного цивільного права, що актуалізує наукову проблематику цивільно-правового статусу ФФБ за договором

капітального будівництва житла в аспекті забезпечення соціальної цінності суб'єктивного інвестиційного цивільного права інвестора. Оскільки в системі цивільно-правових гарантій переважають гарантії інформаційного характеру, а контрольні гарантії вочевидь позбавлені робочого механізму, має місце недотримання балансу між сприянням задоволенню соціально цінних інтересів забезпечення населення житлом та протидією задоволенню інтересів антисуспільних, пов'язаних із використанням коштів ФФБ всупереч меті його створення, визначеної ст. 5 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» як отримання довірцями ФФБ у власність житла. Реформування законодавства слід спрямувати на забезпечення ефективності механізму контрольних і процедурних цивільно-правових гарантій та відповідної ролі суб'єктів захисту в структурі змісту цивільно-правового статусу ФФБ, при цьому гарантованим правовим зв'язком має бути така поведінка учасників в системі інвестиційної діяльності в капітальному будівництві житла, яка зумовлена досягненням мети створення ФФБ. Специфікою цієї сфери є потреба у робочому механізмі для принципу реального виконання, оскільки відповідне зобов'язання полягає у переданні індивідуально - визначених речей. На сьогодні цьому не сприяє послаблення вимоги реального виконання договірних зобов'язань закріпленням її лише для відносин забудовника та управителя ФФБ і взаємодії управителя ФФБ, забудовника та довірителя після введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

Можна зробити висновок, що в елементному складі змісту цивільно-правового статусу ФФБ до суб'єктів захисту законних інтересів інвестора та балансу законних інтересів всіх учасників інвестиційного процесу слід віднести юридичних осіб, одним з видів діяльності яких є здійснення технічного нагляду, та які мають ліцензію на провадження робіт з технічного огляду й оцінки стану будівельних конструкцій будівель, споруд та інженерних мереж, причому доручити їм підтвердження настання тих обставин, що є підставою для перерахування забудовнику коштів ФФБ за договором капітального будівництва житла.