

### **До питання судового захисту інтересу довірительів фонду фінансування будівництва**

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

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 (далі - ФФБ). У сфері задоволення житлової потреби з залученням в управління коштів фізичних та юридичних осіб, як довірительів ФФБ, загальні принципи, правові та організаційні засади правового регулювання відносин визначено положеннями Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі - Закон).

Суттєвий науковий та практичний інтерес становить питання, чи однаково вирішуються судами питання, що стосуються повернення коштів довірительам ФФБ, які вирішили достроково припинити управління майном за тих чи інших обставин, та які виникають при цьому проблеми. Аналіз судової практики (цивільних і господарських справ у спорах, що виникли з відносин, пов'язаних зі створенням і функціонуванням ФФБ, кримінальних справ) показав, що суперечливою та взаємовиключною є аргументація судів при прийнятті рішень у ситуаціях, коли довірительі ФФБ висувають вимоги щодо реального виконання договірних зобов'язань, визнання майнових прав на об'єкт інвестування,

визнання права власності на частку в об'єкті незавершеного будівництва, а також у випадках умисного привласнення шляхом обману без наміру повертати чужих коштів, пов'язаних з пайовим будівництвом житлових будинків, та перевищення службових повноважень посадовими особами управителів ФФБ та використання не за призначенням інвестованих довірителями коштів, при визначенні підстав для відмови довірителью ФФБ у поверненні внесених ним до ФФБ коштів.

Наприклад, проблеми довірительів ФФБ характеризує позиція судів, відповідно до якої задовольняються позови довірительів ФФБ, які досі не отримали у власність житла, до управителя ФФБ у частини вимог розірвати укладені дуже давно договори участі у ФФБ, і стягнути суму грошей, передану довірительем на виконання розірваного договору. При цьому встановленій судовій практиці відповідає застосування судом першої інстанції положень ст. 20 Закону, згідно якої для ФФБ виду А виплата коштів довірителью у разі його відмови від участі у фонді не може здійснюватися за рахунок іншого ФФБ або укладення майна управителя, судами чітко вказується у резолютивній частині рішення, що кошти на користь позивача підлягають стягненню саме за рахунок коштів того ФФБ, учасником якого був позивач. Зрозуміло, що якщо забудовник не повернув витрачені кошти до ФФБ, то довіритель залишиться ні з чим, а беручи до уваги, що за інформацією Нацкомфінпослуг переважна кількість створених в Україні у відповідний період ФФБ відносяться до виду А, зазначена проблема вочевидь має системний характер. Проблема полягає у першу чергу у відсутності контролю використання коштів ФФБ за цільовим призначенням, причому ані укладення прямого договору між довірительем ФФБ та забудовником, ані включення у схему механізму управління майном у її специфічному, дозволеному Законом випадку стосовно управління грошовими коштами, вочевидь не забезпечує ефективності правового врегулювання будівництва житла за рахунок коштів, внесених до ФФБ. Вирішення цієї проблеми вимагає комплексу змін у цивільному законодавстві (ст.ст. 3, 8, 11, 16, 18 Закону та гл. 72 Цивільного кодексу України).

Вартим уваги є те, що судами відхиляється аргументація сторони обвинувачення у частині вини посадових осіб забудовників, що уклали договори із управителями ФФБ, у вчиненні злочину, передбаченого ст. 365 ч. 3 Кримінального кодексу України щодо перевищення ними своїх службових повноважень та використання не за призначенням інвестованих довірителями коштів у порушення Закону, умов договорів про організацію спорудження багатоквартирного будинку, із посиланням, по-перше, на те, що чинне законодавство не містить поняття нецільового використання небюджетних коштів (оскільки ст. 119 Бюджетного кодексу України надає поняття нецільового використання лише бюджетних коштів, то застосуванню не підлягає); по-друге, на те, що визначене главою 70 Цивільного кодексу України поняття цільового використання коштів відноситься до переданих управителью коштів довірительів, ціль використання яких зазначається договорами по управлінню майном; по-третє, на відсутність положень чинного законодавства, якими передбачений обов'язок відкривати окремий рахунок для кожного об'єкта будівництва, що зумовлює цільовий характер використання забудовником будь-яких коштів, які надійшли від управителя, а черговість використання коштів є правом виконавця. Таким чином, цивільні позови численних потерпілих (довірительів ФФБ) судами залишалися без розгляду. Отже, на часі закріплення легального визначення дефініції «використання коштів ФФБ не за цільовим

призначенням», яке потребує уточнення. Без цього підвищення відповідальності та підвищення контролю з боку держави і надалі залишатимуться недостатньо ефективними.

Спорудження житла із ФФБ опосередкований взаємообумовленою ієрархічною системою договірних зв'язків, заснованою на хронологічній послідовності входження учасників у систему. Відповідно, у системі інвестиційної діяльності утворюються субструктури: фінансова, будівельна, підрядна, інвестиційна, іпотечного кредитування. Доцільно викласти абз. 12 ст. 2 Закону у такій редакції: «договір управителя з забудовником - договір, який регулює взаємовідносини управителя з забудовником щодо організації спорудження та будівництва об'єкту будівництва з використанням отриманих управителем в управлінні коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління майном та укладається у випадках, передбачених цим Законом. За цим Законом договором управителя ФФБ із забудовником є договір капітального будівництва житла».

### **Проблеми визначення організаційних форм підприємств**

**Лук'яненко В.О.**, студент ННІПІ НАВС

*Науковий керівник: кандидат юридичних наук Петрина В.Н.*

В Господарському кодексі України можна нарахувати 18 видів підприємств, а саме: 1) приватне підприємство (статті 63 та 113); 2) підприємство колективної власності (статті 63 та 93); 3) комунальне підприємство (стаття 63); 4) державне підприємство (стаття 63); 5) підприємство, засноване на змішаній формі власності (стаття 63); 6) підприємство з іноземними інвестиціями (статті 63 та 116); 7) іноземне підприємство (статті 63 та 117); 8) унітарне підприємство (стаття 63); 9) корпоративне підприємство (стаття 63); 10) дочірнє підприємство (стаття 63); 11) державне унітарне підприємство (стаття 73); 12) державне комерційне підприємство (стаття 74); 13) казенне підприємство (стаття 76); 14) комунальне унітарне підприємство (стаття 78); 15) підприємство споживчої кооперації (статті 93 та 111); 16) підприємства об'єднань громадян, релігійних організацій (стаття 112); 17) фермерське господарство (стаття 114); 18) асоційоване підприємство (стаття 126).

Не торкаючись питання про доцільність і розумність виділення кожного із цих категорій підприємств, треба зауважити, що розібратися в тому, які із згаданих в Господарському Кодексу України категорій підприємств є видами підприємств, а які є організаційно-правовими формами підприємств, за допомогою самого Господарського кодексу України просто неможливо. Господарський кодекс України взагалі не визначає в яких організаційно-правових формах можуть створюватися підприємства, не дивлячись на те що в частині 2 статті 45 цього кодексу зазначено, що «порядок створення, державної реєстрації, діяльності, реорганізації та ліквідації суб'єктів підприємництва окремих організаційних форм визначається цим Кодексом та іншими законами» [1], а в частині 2 статті 53 цього ж кодексу зазначено, що «порядок створення, державної реєстрації, діяльності, реорганізації та ліквідації суб'єктів господарювання окремих організаційних форм некомерційної господарської діяльності визначається цим Кодексом та іншими законами» [1]. Стаття 63 Господарського кодексу України, не дивлячись на те, що вона називається «Види та організаційні форми підприємств», згадує тільки про види підприємств