

укладається юридичними особами, то для надання йому письмової форми він має бути підписаний та скріплений печаткою.

Як слушно підкреслюється у літературі, якщо договір укладається у спрощеній формі, слід враховувати, що у документах, якими обмінюються сторони, мають міститися всі істотні умови договору певного виду [2, с.313].

У випадку укладення господарського договору шляхом обміну сторонами декількома документами, вони будуть у сукупності являти собою письмову форму договору, якщо їх зміст відповідає оферті та акцепту [3].

Укладання господарського договору шляхом підтвердження прийняття до виконання більш невизначеним способом з правової точки зору. Труднощі застосування цього способу полягають у першу чергу у тому, що законодавстві не визначено яким чином повинно здійснюватися підтвердження прийняття до виконання. У доктрині господарського права є думка, що сутність цього способу укладання господарського договору полягає у тому, що одна сторона направляє іншій стороні пропозицію укласти договір, а інша сторона надає згоду на укладання договору шляхом вчинення дій відповідно до вказаних у пропозиції умов [4, с. 819]. Наприклад, одна сторона направляє іншій рахунок-фактуру на оплату робіт, зміст якого відповідає оферті, а інша сторона сплачує цей рахунок, тобто приймає до виконання. В той же час, таке трактування не є безспірним, оскільки ч.1 ст.181 ГКУ вказує не на виконання, а на підтвердження прийняття до виконання.

Таким чином, недостатня конкретизація положень ч.1 ст.181 ГКУ та відсутність будь-яких роз'яснень щодо практичного застосування даної норми ставить під сумнів ефективність її дії та не є оптимальною з точки зору законодавчої техніки. Тому цілком логічним є усунення цього недоліку шляхом виокремлення даного способу укладання господарського договору в окрему статтю ГКУ з подальшою конкретизацією норми. Тобто необхідно передбачити такий спрощений спосіб укладання господарського договору, як підтвердження прийняття до виконання замовлення наступним чином: підтвердженням прийняття до виконання оферти є дії по виконанню в повному обсязі вказаних в оферті умов договору (відвантаження товарів, надання послуг, виконання робіт, сплата відповідної суми і т.п.). Якщо договори будуть укладатися у такий спосіб, то не виникатиме сумнівів щодо додержання письмової форми сторонами.

#### *Список використаних джерел:*

1. Господарський кодекс України: Прийнятий Верховною Радою України 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003. № 18, с. 144.
2. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України / кол. авт.: Г. Л. Знаменський, В. В. Хахулін, В. С. Щербина та ін.; за заг. ред. В. К. Мамутова. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 688 с.
3. Роз'яснення Вишого арбітражного суду України «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних з визнанням угод недійсними»: від 12.03.1999 р., № 02-5/111 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v\\_111800\\_99&c=1#Card](http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=v_111800_99&c=1#Card).
4. Серебрякова Ю. О. Особливості укладання господарських договорів у спрощеній формі // Ю. О. Серебрякова // Форум права. – 2010. – № 4. – с. 825.

## **АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В КАПІТАЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ**

**Лучка Галина Михайлівна**, студент магистратури навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ  
*Науковий керівник:* кандидат економічних наук, доцент кафедри господарсько-правових дисциплін навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ *Загорняк Н.Б.*

За умов ринкових відносин інвестиції відіграють важливу роль у будь-якій галузі, а особливо у капітальному будівництві, оскільки саме воно забезпечує здійснення розширеного відтворення виробничого потенціалу країни в цілому і кожного окремого підприємства. Як один із важелів який складає основу матеріальної бази суб'єкта господарювання, і інвестиційно-виробничої діяльності капітальне будівництво забезпечує формування й розвиток виробничого потенціалу, матеріальної сфери і інфраструктури. Капітальне будівництво стосується не тільки виробничої сфери, а й не виробничої, а саме будівництва житлових споруд.

В останній час дослідженню проблем інвестицій в капітальне будівництво приділяється значна увага в працях вітчизняних дослідників: Басенко К.О., Бурляй О.І., Горчаківська Г.В., Солдатенко В.В., Шарова С.В та ін.

Попередній розвиток інвестиційної діяльності у сфері капітального будівництва показує, що державні органи України запізнюються з реалізацією відповідних регулюючих рішень. Так, процес приватизації привів до неконтрольованого і, по суті, стихійного розпаду великих будівельних об'єднань, концернів; трестів і інших організацій на численні дрібні (малі) будівельні підприємства. Фактично у будівельному комплексі України сталися найбільші структурні перетворення, що привели до різкого падіння об'ємів виконуваних робіт із будівництва житла, виробничих і інших об'єктів збільшення числа збиткових будівельних підприємств?<sup>1</sup>

Нажаль в Україні практично відсутня чітка державна політика у сфері стимулювання інвестиційно - будівельної діяльності як у виробничому так і в невиробничому будівництві особливо в житловому. Завичай посилюються на обмеженість бюджетних коштів що цілком справедливо. Проте комерційні структури займається будівництвом дорогих і престижних об'єктів в престижних районах тоді як будівництво соціального житла здійснюється в основному місцевою владою, і виділені при цьому кошти є недостатніми, і досить обмеженими.

Недостатність фінансування з внутрішніх джерел фінансових ресурсів підприємств і держави необхідних проектів для оновлення основних фондів виробничих підприємств чи створення житлового фонду для населення, тому необхідно залучати іноземні інвестиції.

При цьому важливим питанням, яке потребує вирішення є досягнення стабільності у всіх економічних і соціальних сферах, тільки тоді Український ринок стане економічно привабливим для інвестора, також потрібно забезпечити відповідний рівень прибутковості як для проекту в цілому так і для інвестора зокрема. Для прикладу в західноєвропейських країнах норма прибутку в об'єктах будівництва становить 38,6% тоді як в Україні лише 21%. Збільшити прибутковість капіталовкладень, можна за рахунок залучення інвестицій та створення фондів фінансування будівництва.<sup>[3]</sup> В Україні діяльність таких фондів регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операція з нерухомістю».

При використанні даних фондів виникають такі проблемні питання як:

- нормативно-правове регулювання управління майном при будівництві житла та операція з нерухомістю;
- встановлення основних засад фінансово-кредитних механізмів будівництва в Україні

Ще однією проблемою капітального будівництва є ціновтворення на житлові споруди оскільки через ринок вартість житла стає в 2-3 рази більшою за собівартість.

Проте навіть при наявності деяких проблем фонди фінансування будівництва, являють собою ефективний спосіб інвестування будівництва, але їх розвиток ускладнюється економічними проблемами, а саме: низьким рівнем державного управління інвестиційними процесами у нерухомість, що призводить до надмірного втручання в процес інвестування державних службовців з метою задоволення власних потреб. В цьому аспекті має неабияке значення тіньовий експорт капіталу, який зменшує вітчизняні інвестиційні можливості. Основу цього явища складає бажання приховати капітали від непомірнього оподаткування та посягань кримінальних структур. Тіньовий експорт капіталів полягає в основі отримання нелегальних доходів керівниками господарств і працівниками державних установ.

#### *Список використаних джерел:*

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операція з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року// Офіційний вісник України. -2003.- №30(08.08.2003).-Ст.1525.
2. Басенко К.О. Регулювання інвестиційних процесів в будівництві в контексті вітчизняного і світового досвіду. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.esopomy.nauka.com.ua/?op=1&z=1636>
3. Шарова С.В. Проблеми інвестиційного забезпечення розвитку будівельного комплексу регіону [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc\\_Gum/Ekpr/2009\\_23/1/sharova.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Ekpr/2009_23/1/sharova.pdf)