

капітал, банківські кредити, залучення ресурсів через фінансовий ринок - векселі, облигації і термінові зобов'язання підприємств);

- зовнішні інвестиції можна очікувати в такому вигляді: від інвестицій держав і міжнародних економічних організацій (технічна та економічна допомога інших держав, міжнародні кредити, кредити і допомога міжнародних економічних організацій), а також у вигляді приватних вливань (інвестиції приватних осіб і компаній, кредити іноземних банків і фінансових установ уряду України, кредити іноземних банків і фінансових установ підприємствам України).

У всіх країнах світу національні підприємства в переважній більшості випадків є високоєфективними тільки тоді, коли працюють у складі міжнародних технологічних комплексів (організаційно вони можуть бути оформлені у будь-який спосіб). Виходячи з цього, інвестиційна політика українського уряду повинна бути спрямована на стимулювання створення ефективних національних підприємств у складі міжнародних технологічних комплексів.

*Список використаних джерел:*

1. Закон України «Про інвестиційну діяльність» // ВВРУ - 1991 - №47
2. Закон України «Про захист іноземних інвестицій» // ВВРУ - 1991 - №46.
3. Закон України «Про інноваційну діяльність» // ВВРУ - 2002 - №36.
4. Закон України «Про пріоритетні напрямки інноваційної діяльності в Україні» 2003 №73 // ВВРУ -

5. **Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава: програма економічних реформ на 2010-2014 роки.** [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://www.president.gov.ua/doc/Programa-Report-USAIB-1.pdf>

### ПРОБЛЕМИ ГАРМОНІЗАЦІЇ ІНТЕРЕСІВ В КАПІТАЛЬНОМУ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА НА ОСНОВІ ФОНДУ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Загорняк Наталя Борисівна, член Союзу юристів України, кандидат економічних наук, доцент кафедри господарсько-правових дисциплін нявчяльно-няукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ

Ефективність механізму інвестування житлового будівництва на основі фонду фінансування будівництва (надалі - ФФБ) залишається об'єктом підвищеної уваги вчених, юристів-практиків та суспільства. За умов відсутності заощаджень привабливість такого способу набуття житла у власність як для фізичних, так і для юридичних осіб зумовлена можливістю поетапного вкладення грошових коштів й залучення кредитних ресурсів, а вітчизняний будівельний бізнес при цьому отримує механізм доступу до необхідних джерел фінансування. Однак непоодинокі випадки порушення прав осіб, які, добросовісно вклавши гроші, у визначені договором строки не отримали новозбудованих квартир, фактично ставлять під загрозу вирішення в Україні житлової проблеми та прогрес інвестиційних процесів, в якому капітальне будівництво житла відіграє не останню роль. Цьому сприяє об'єктивно існуючий конфлікт інтересів довіритель, управителя ФФБ і забудовника за умов нечіткого визначення законодавцем цивільно-правового статусу ФФБ.

Механізм цивільно-правового регулювання має адекватно реагувати на будь-які життєві фактичні обставини, що можливі у сфері капітального будівництва житла, щоб його засоби у будь-якому разі забезпечували належну реалізацію правових можливостей суб'єктів відносин, а у разі необхідності - захист їх прав та законних інтересів від порушень. В механізмі правового регулювання законним інтересам відводиться особлива роль, оскільки вони одночасно є потужним правовим засобом, формою буття інтересів в правовому просторі держави, формою правової активності та її джерелом.

Регульована Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1] система фінансово-кредитних механізмів забезпечує лише надання інвестору послуги, яка передбачає встановлений договором про участь в ФФБ процес організації та фінансування спорудження об'єкту будівництва на основі ФФБ, з наступною державною реєстрацією за довірительми ФФБ права власності на інвестовані ними квартири або приміщення соціально-побутового призначення в об'єкті будівництва у встановлений строк. Зрозуміло, що без виконання на

підставі договору будівельного підряду всього комплексу будівельних робіт для забезпечення закінчення будівництва об'єкту, отримання у власність інвестованого житла не є можливим [2]. Носіями законних інтересів у сфері капітального будівництва житла за кошти фізичних та юридичних осіб, метою яких є набуття інвесторами житла у власність, є інвестор як довірителі ФФБ, управитель ФФБ, забудовник, підрядник, іпотекодержатель, банк та страховик. Участь фізичних та юридичних осіб у зазначеній системі у ролі довіритель та залучення їх коштів в управління з метою фінансування будівництва житла, яке в подальшому ними передбачається використати для задоволення як особистих побутових, так і підприємницьких потреб, не позбавляє виникаючих при цьому суспільних відносин інвестиційного характеру з урахуванням положень ст.ст. 1,2 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [3].

Інвестиційні правовідносини у капітальному будівництві житла на основі ФФБ слід розглядати не як просту сукупність правовідносин, а як цілісне єдине явище, всі складові якого пов'язані між собою загальною метою, спрямованістю на досягнення відповідного результату. При тому, що інвестор і учасники інвестиційної діяльності є зацікавленими в організації, прогресі, ефективному та результативному завершенні інвестиційного процесу, цим відносинам притаманний специфічний конфлікт інтересів, підставами для якого є розбіжність для різних груп як об'єктів інтересів, так і строків реалізації інтересів, а також відсутність у інвестора потенційної можливості прискорювати реалізацію власного законного інтересу в односторонньому порядку. Специфічними рисами цієї діяльності є те, що об'єкт інтересів інвестора у капітальному будівництві житла містить майнову, вартісну та часову складові; реалізація інтересів інвестора опосередковано діями інших осіб; матеріальний об'єкт інтересів інвестора на стадії його вираження та конкретизації відсутній.

Інвестиційне правовідношення у житловому будівництві на основі ФФБ є складним багатостороннім інвестиційним зобов'язальним правовідношенням, в якому крім інвестора, управителя ФФБ, замовника будівництва (збудовника) ключову роль відіграє й підрядник. При цьому не все правовідношення є організаційним та координаційним, в ньому важливу функцію виконують майнові права та обов'язки, пов'язані з безпосереднім виконанням будівельних робіт підрядником та оплатою цих робіт. Доцільно здійснити системний поділ прав та обов'язків, виокремивши умовно наступні три групи прав та обов'язків: організаційні, координаційні та безпосередньо пов'язані з обов'язком щодо виконання будівельних робіт; при цьому наявність між замовником (збудовником) та інвестором організаційних прав та обов'язків вказує на те, що між ними також існує організаційне відношення. Порушення майнових інтересів інвесторів, гальмування розвитку інвестиційних та кредитних відносин в капітальному будівництві житла, спричинені відсутністю в законодавстві норм, які б визначали зміст зобов'язальних відносин між інвесторами та забудовником, зумовлюють згальну потребу їх правового врегулювання.

#### *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 // Офіційний вісник України.-2003.- №30(08.08.2003).-Ст.1525.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України.-2003.- №11(28.03.2003).-Ст.461.
3. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 року // Відомості Верховної Ради. - 1991. - №47. - Ст.646.

### ДЕЯКІ ПИТАННЯ ЩОДО ІСТОТНИХ УМОВ ДОГОВОРУ ПОСТАВКИ

Тищенко Юлія Вікторівна, кандидат юридичних наук доцент кафедри господарсько-правових дисциплін навчально-наукового інституту права та психології Національної академії внутрішніх справ

Як правило, виділяють істотні, звичайні і випадкові умови договору. Дана класифікація є важливою, оскільки впливає на визнання договору укладеним або неукладеним, і відповідно, на наявність між сторонами взаємних прав та обов'язків.

Згідно з частиною другою статті 180 Господарського кодексу України, будь-який господарський договір, договір поставки зокрема, вважається