

УДК 347.5

DOI <https://doi.org/10.32850/LB2414-4207.2020.12.10>

## ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ЗАХИСТУ ПРАВ ІНВЕТОРІВ ПРИ УКЛАДЕННІ ТА ВИКОНАННІ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФІНАНСУВАННІ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА, УКЛАДЕНОГО З ПОРУШЕННЯМ ЗАКОНОДАВСТВА

Рим Тарас Ярославович,

<https://orcid.org/0000-0002-0172-7055>

кандидат юридичних наук,

суддя

(Господарський суд Львівської області,  
м. Львів, Україна)

Стаття присвячена аналізу підстав захисту прав інвесторів при укладенні договору на участь у будівництві. Автор аналізує судову практику з цих питань та робить висновок, що у випадку залучення замовником будівництва коштів інвесторів у будівництво, яке здійснюється без відповідних законних підстав (самочинне будівництво), інвестори не мають ефективних засобів захисту. За загальним правилом майнове право інвестора не трансформується у речове право власності на індивідуально визначене нерухоме майно (конкретна квартира, гараж, паркомісце чи нежитлове приміщення). У зв'язку з цим регулятивні правовідносини одночасно є й охоронними.

Обґрунтовується позиція, що у випадку залучення коштів в інвестування самочинного будівництва інвестор має право заявити позов про недійсність правочину, який укладений під впливом обману. Попри те, що цивільне законодавство містить окремі правила розірвання договору внаслідок продажу товару з недоліками, в цьому разі не можна такий договір (залучення інвестицій) ототожнювати з купівлею-продажем товару. Адже інвестиційний договір спрямований на досягнення відповідного результату в майбутньому.

Автор ставить під сумнів можливість реального виконання судового рішення про захист прав інвестора у випадку недобросовісності замовника будівництва або ж підрядника. У такому випадку для мінімізації збитків інвесторів, які не можуть досягнути запланованого результату, пропонується запровадити обов'язкове страхування від ризику настання таких обставин. Такий механізм широко застосовується в іноземних державах.

У статті також наводиться приклад, коли права інвесторів порушуються внаслідок неправомірних дій органів державної влади. Адже набуття інвесторами права власності на інвестований об'єкт фактично свідчить про досягнутий результат інвестування, хоча насправді об'єкт отримано ними з суттєвими недоліками. В такому разі позов заявляється експлуатуючою організацією, яка фактично виступає від імені колишніх інвесторів будівництва.

**Ключові слова:** інвестор, фонд фінансування будівництва, недійсність правочину, обов'язкове страхування.

**PROBLEMS ISSUES OF PROTECTION OF INVESTORS' RIGHTS  
AT THE CONCLUSION AND EXECUTION OF THE AGREEMENT  
ON PARTICIPATION IN FINANCING OF THE CONSTRUCTION OBJECT,  
CONCERNED WITH THE BREACH OF LEGISLATION**

**Rym Taras Yaroslavovych,**  
Candidate of Law Sciences,  
Judge  
(Economic Court of Lviv region,  
Lviv, Ukraine)

The article is devoted to the analysis of the grounds for protection of investors' rights when concluding a contract for participation in construction. The author analyzes the case law on these issues and concludes that in case the customer attracts investors for construction, which is carried out without appropriate legal grounds (spontaneous construction), investors do not have effective remedies. As a general rule, the property right of the investor is not transformed into a real right of ownership of individually identified real estate (specific apartment, garage, parking lot or non-residential premises). In this regard, regulatory relationships are also protective.

The point of view is substantiated that in case of attraction of means in investment of spontaneous construction the investor has the right to declare the claim on invalidity of the transaction which is concluded under the influence of deception. Despite the fact that civil law contains separate rules for termination of the contract due to the sale of defective goods, in this case, such a contract (investment) can not be equated with the purchase and sale of goods. After all, the investment agreement is aimed at achieving the appropriate result in the future.

The author questions the possibility of real execution of the court decision on protection of the investor's rights in case of dishonesty of the construction customer or the contractor. In this case, to minimize losses to investors which cannot achieve the planned result, it is proposed to introduce compulsory insurance against the risk of such circumstances. This mechanism is widely spread in foreign countries.

The article also provides an example when the rights of investors are violated as a result of illegal actions of public authorities. After all, the acquisition by investors of ownership of the invested object actually indicates the achieved result of investment, although in fact the object was obtained by them with significant shortcomings. In this case, the claim is filed by the operating organization, which actually acts on behalf of former construction investors.

**Key words:** investor, construction financing fund, invalidity of the agreement, compulsory insurance.

**Вступ.** Інвестор, вкладаючи кошти в інвестиційний проект, повинен мати ефективні важелі впливу, які дозволять йому оперативно відреагувати на можливі порушення його прав. Окрім того, чинне законодавство мало б запропонувати механізми, які мінімізують завдані збитки неправомірними діями замовника чи забудовника.

**Метою статті** є здійснити аналіз чинного законодавства на предмет наявності ефективних механізмів захисту майнових прав інвесторів, роль державних органів, які наділені певними компетенціями у відповідних сферах. Такий аналіз здійснюватиметься на основі практики розгляду судами цієї категорії справ.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання захисту прав суб'єктів цивільного права, в тому числі у спосіб визнання договорів недійсними, здавна цікавили

науковців. Найновішими дослідженнями з цієї проблематики займалися В.М. Коссак, О.О. Кот, І.В. Венедіктова, І.В. Спасибо-Фатєєва.

**Виклад основного матеріалу.** Вступаючи в договірні відносини, інвестор розраховує на досягнення певного результату. Якщо це участь у фонді фінансування будівництва, то результатом буде отримання у власність індивідуально визначеного нерухомого майна. Участь у фонді операцій з нерухомістю має на меті отримання прибутку (цей прибуток можливий у випадку спорудження об'єкта будівництва та реалізації нерухомості).

Підставою для цієї роботи стали матеріали двох судових справ, які яскраво продемонстрували необхідність захисту прав інвесторів як при укладенні договору інвестування (договору про участь у фонді фінансування будівництва чи у фонді операцій з нерухомістю), так і після його припинення. На їх прикладі можна проілюструвати, що насправді проблема охорони і захисту прав інвесторів часто виникає і на початкових етапах залучення інвестицій у будівництво, і на завершальній стадії введення об'єкта будівництва в експлуатацію.

На розгляді Господарського суду Львівської області перебувала справа № 914/2746/16 за позовом Львівської міської ради до ТОВ «МС Імперіал» про звільнення земельної ділянки. Позов було обґрунтовано тим, що відповідачем було здійснено будівництво дев'ятиповерхового будинку на земельній ділянці, яка не була надана з цією метою органом місцевого самоврядування. На думку позивача, дії відповідача із самовільного зайняття земельної ділянки порушують права територіальної громади як власника земельної ділянки, а будівництво нерухомого майна без відповідних дозвільних документів і належно затвердженого проекту є самочинним будівництвом, а тому відповідно до положень ст. 376 ЦК України воно підлягає знесенню.

Доводи відповідача про те, що він користувався земельною ділянкою на підставі договору про спільну діяльність, укладеного з третьою особою – ПП «Бірюза», суд не взяв до уваги, оскільки ця особа не була власником цієї ділянки, а тому не мала права розпоряджатися нею. Суд вважав такий договір нікчемним як такий, що порушує публічний порядок (передача земельної ділянки не її власником всупереч встановленому Земельним кодексом України порядку) та спрямований на незаконне заволодіння майном – земельною ділянкою, яка належить до власності територіальної громади м. Львова.

Суд установив, що відповідач здійснював будівельні роботи з будівництва багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземною автостоянкою на земельній ділянці, яка не була надана в користування чи приватну власність, без дозволу на виконання будівельних робіт і отримання містобудівних умов та обмежень на забудову спірної земельної ділянки, без затвердження у встановленому порядку проектної документації і проведення її експертизи.

Зазначене стало підставою для задоволення позову. Так, було вирішено зобов'язати відповідача в порядку ч. 4 ст. 376 ЦК України звільнити займану земельну ділянку загальною площею 1,885 га та привести її у попередній стан шляхом знесення багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземною автостоянкою за власні кошти [1].

Постановою Львівського апеляційного господарського суду від 10.04.2017 зазначене рішення було залишено без змін [2]. У подальшому на стадії виконання рішення суду сторони уклали мирову угоду, затвердження якої по суті припинило спір і фактично узаконило самочинне будівництво [3].

Як бачимо, будівництво багатоквартирного будинку було самочинним. У той же час ця обставина не завадила залучати кошти від приватних інвесторів для прове-

дення такого будівництва. Отже, замовник будівництва здійснював діяльність, яка не відповідала вимогам законодавства. При цьому «заручниками» цієї ситуації стали інвестори, за рахунок коштів яких воно власне і проводилося.

Потрібно констатувати, що в такому випадку інвестори не мають реальних важелів чи механізмів для захисту своїх прав. Вони набули майнові права на об'єкт інвестування, але в силу ч. 2 ст. 376 Цивільного кодексу України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Отже, за загальним правилом майнове право інвестора не трансформується у речове право власності на індивідуально визначене нерухоме майно (конкретна квартира, гараж, паркомісце чи нежитлове приміщення).

Ця судова справа свідчить, що права інвесторів житлового будівництва повинні підлягати охороні не лише в момент, коли права таких інвесторів «безнадійно» порушені, але й на час виникнення та існування регулятивних цивільних відносин у цій сфері. Звісно, інвестори, дізнавшись про грубі порушення в ході будівництва, мають право захищати свої права шляхом застосування таких засобів захисту як примусове припинення інвестиційних правовідносин, відшкодування збитків тощо. Проте в умовах недосконалості правового регулювання діяльності як замовників будівництва, так і забудовників, існування «підприємств-одноденок» такі заходи навряд чи можуть ефективно захистити права інвестора.

Намагаючись врахувати ці недоліки, законодавець ухвалив Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [4]. Цим законом внесено доповнення до ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5]. Зокрема, у заяві про видачу дозволу на виконання будівельних робіт і у Реєстрі будівельної діяльності зазначається, зокрема, кадастровий номер земельної ділянки.

Незважаючи на удосконалення правового регулювання будівельної діяльності, випадки самочинного будівництва є можливими. В такому разі регулятивне правовідношення, яке виникає (існує) між інвестором та управителем ФФБ, трансформується в охоронне у разі його порушення. Адже сам факт здійснення самочинного будівництва та залучення коштів інвесторів є підставою для виникнення охоронного правовідношення, в межах якого свої права мають право захищати: 1) власник земельної ділянки, на якій воно проводиться, 2) інвестор, який не знав, що вносить вклад у будівництво, яке здійснюється з істотним порушенням встановлених правил.

У цьому контексті йдеться також про право інвестора захистити себе за допомогою механізму визнання договору недійсним з підстав, визначених ст. 230 ЦК України. Так, якщо одна зі сторін правочину навмисно ввела другу сторону в оману щодо обставин, які мають істотне значення (ч. 1 ст. 229 цього Кодексу), то такий правочин визнається судом недійсним. Обман має місце, якщо сторона заперечує наявність обставин, які можуть перешкодити вчиненню правочину, або якщо вона замовчує їх існування. Абзац 2 ч. 1 ст. 229 передбачає, що істотне значення має помилка щодо природи правочину, прав та обов'язків сторін, таких властивостей і якостей речі, які значно знижують її цінність або можливість використання за цільовим призначенням.

Як зазначає О.В. Дзера, при обмані наслідки правочину, що вчиняється, є відповідними й бажаними для однієї зі сторін, в той час як при помилці обидві сторони можуть неправильно сприймати обставини правочину. Обман може відбуватися як у вигляді активної поведінки або повідомлення про будь-які обставини, яких насправді немає,

так і у вигляді свідомого замовчування обставин, які можуть перешкодити укладенню правочину [6, с. 766].

З.В. Ромовська зазначає, що обманом є процес, спрямований на паралізацію волі майбутнього контрагента, який виявився у настанні таких правових наслідків, які за звичайних умов не могли б настати [7, с. 398].

Факт продажу товару з недоліками, які не зазначені в договорі, не може слугувати підставою для визнання його недійсним, оскільки спеціальні наслідки продажу такого товару визначені іншими нормами ЦК України. Такі положення дають право покупцеві вимагати, зокрема, розірвання договору. У випадку ж залучення інвестицій не можна такий договір ототожнювати з купівлею-продажем товару. Адже такий правочин (залучення інвестицій) спрямований на досягнення відповідного результату в майбутньому.

Недобросовісний замовник, залучаючи кошти інвесторів, напевне знає, що в нього відсутні підстави для початку спорудження об'єкта нерухомості, але не повідомляє їх про цю обставину. Оскільки за загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього, то вірогідність досягнення результату, який переслідує інвестор, є примарною. За таких обставин досягнення мети договірних відносин між замовником та інвестором є малоімовірним.

У науковій літературі вже зверталася увага на необхідність чіткого визначення мети інвестування, детальний опис об'єкта інвестування та іншої потрібної для інвестора інформації, що включає і інформацію про кадастровий номер земельної ділянки [8, с. 71; 9, с. 65]. Замовник, який залучив кошти від сотень інвесторів, станом на час виникнення спору вже може і не оперувати ними. Наявність судового рішення, яким право інвестора захищене, з високою ймовірністю залишиться не виконаним. Тому надзвичайно важливим з точки зору мінімізації ризиків інвесторів є страхування об'єкта будівництва на випадок неможливості завершити такий об'єкт. Такий інструмент широко застосовується в країнах Європейського Союзу, де таке страхування є обов'язковим.

У свій час Кабінет Міністрів України постановою від 22.07.2009 № 805 затвердив Порядок та правила обов'язкового страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» [10]. Цей документ визначав механізм проведення обов'язкового страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» з метою захисту інтересів довіритель під час будівництва житла, фінансування якого здійснюється за рахунок коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб в управління. Проте така спроба запровадження обов'язкового страхування виявилася невдалою. Адже постановою Кабінету Міністрів України від 20.10.2010 № 956 зазначений вище акт було визнано таким, що втратив чинність [11].

Нині в Україні норми Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» передбачають лише право управителя за рахунок власних коштів укласти зі страховиком договір страхування комерційного ризику при здійсненні управління ФФБ виду Б для покриття ризику недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва (ч. 5 ст. 11), а також здійснити страхування своєї фінансової відповідальності за збитки, що можуть бути завдані власникам сертифікатів ФОН діями або бездіяльністю управителя та забудовника (ч. 1 ст. 30).

Ще одним прикладом неефективності діяльності деяких органів державної влади є обставини, встановлені судами в ході розгляду справи № 904/740/18 [12]. Так, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку звернулося до господарського суду з позовом до Дніпропетровського регіонального управління Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (замовник будівництва) і Товариства з обмеженою відповідальністю «Центр молодіжного будівництва» (підрядник) про

– зобов'язання відповідачів підключити житловий будинок № 54-Б на вул. Науковій у селищі Дослідне Дніпровського району Дніпропетровської області до мереж газопостачання, водовідведення та водопостачання;

– усунення перешкод у користуванні квартирами шляхом проведення в житловому будинку № 54-Б на вул. Науковій у селищі Дослідне Дніпровського району Дніпропетровської області внутрішньобудинкових мереж газопостачання, водовідведення та водопостачання, а також встановлення індивідуальних газових котлів “Ariston 24” у 45 квартирах.

Позов обґрунтовано тим, що попри реєстрацію декларації про готовність будинку до експлуатації, фактично об'єкт не був готовим до експлуатації: до будинку не підведені комунікації (водопровід, каналізація, газопровід), відсутні внутрішньобудинкові мережі газопостачання та водопостачання, каналізація, в кожній квартирі відсутні батареї, газові котли, зазначені у декларації, частково відсутні вікна, підвіконня, віконна фурнітура, лічильники на газ, воду, електроенергію та інше.

Велика Палата Верховного Суду констатувала можливість об'єднання співвласників багатоквартирного будинку бути самостійним суб'єктом для захисту власних прав як експлуатуючої організації з метою забезпечувати і захищати права співвласників (інвесторів житлового будівництва – *Т. Р.*) на належне утримання та використання спільного майна будинку.

Незважаючи на те, що між замовником і підрядником та позивачем не існувало жодних цивільних правовідносин, суд зазначив, що відповідно до вимог чинного законодавства та встановлених судами обставин справи після прийняття об'єкта в експлуатацію відповідачі, а саме замовник, мав прийняти та передати результат належно виконаного підрядником комплексу робіт із будівництва житлового будинку, в тому числі зі встановленими, прокладеними і змонтованими необхідними для нормальної експлуатації вказаного житлового будинку інженерними мережами і устаткуванням. Зазначене стало підставою для задоволення позову.

**Висновки.** У випадку, якщо замовник розпочинає кампанію із залучення коштів інвесторів у будівництво, яке є самочинним, регулятивне правовідношення, яке виникло (існує) на підставі договору між інвестором та управителем ФФБ, одночасно є охоронним. Сама обставина здійснення самочинного будівництва та залучення коштів інвесторів є підставою для виникнення охоронного правовідношення, в межах якого свої права мають право захищати: 1) власник земельної ділянки, на якій воно проводиться, 2) інвестор, який не знав, що вносить вклад у будівництво, яке здійснюється з істотним порушенням встановлених правил.

У такому разі інвестор має право вимагати визнання укладеного договору недійсним на підставі ст. 230 ЦК України як такого, що вчинений під впливом обману. Адже замовник будівництва (підрядник) свідомо приховує істотні в такому випадку обставини, які свідчать про самочинність будівництва, що за загальним правилом призведе до неможливості досягнення мети укладеного договору з інвестором.

Найбільш ефективним способом мінімізації збитків інвесторів на випадок неможливості замовника чи забудовника завершити будівництво є обов'язкове страхування

таких ризиків. Нині цивільне законодавство надає замовнику будівництва лише право застрахувати свою відповідальність на випадок настання такої ситуації. Позов має право заявити експлуатуюча організація, яка фактично виступає в інтересах інвесторів такого будівельного об'єкта.

### Список використаних джерел:

1. Рішення Господарського суду Львівської області від 08.02.2017 № 914/2746/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/64654766> (дата звернення: 04.06.2020).
2. Постанова Львівського апеляційного господарського суду від 10.04.2017 № 914/2746/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/66023885> (дата звернення: 04.06.2020).
3. Постанова Львівського апеляційного господарського суду від 17.08.2017 № 914/2746/16. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/68425519> (дата звернення: 04.06.2020).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : Закон України від 17.10.2019 № 199-IX. Дата оновлення: 01.12.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20#Text> (дата звернення: 04.06.2020).
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. Дата оновлення: 07.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 10.06.2020).
6. Договірне право України. Загальна частина : навч. посіб. / Т.В. Боднар, О.В. Дзера, Н.С. Кузнецова та ін.; за ред. О.В. Дзери. Київ, 2016. 896 с.
7. Ромовська З.В. Українське цивільне право: Загальна частина. Академічний курс : підручник. Київ, 2005. 560 с.
8. Рим Т.Я. Інститути спільного інвестування як колективна форма інвестування в будівництві. *Науково-виробничий журнал Держава та регіони. Серія: Право.* 2019. № 3(65). С. 68-72.
9. Клапятий Д.Й. Порядок укладення договору управління активами пайового інвестиційного фонду: порівняльний аналіз законодавства України та держав-членів Європейського Союзу. *Jurnalul Juridic National: Teorie si Ptactica.* 2015. № 2. С. 65.
10. Порядок та правила обов'язкового страхування майнових ризиків за договором про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» : Постанова КМУ від 22.07.2009 № 805. Дата оновлення: 26.10.2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/805-2009-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.10.2016).
11. Про визнання такими, що втратили чинність, постанов Кабінету Міністрів України від 17 червня 2009 року № 629 і від 22 липня 2009 року № 805 : Постанова КМУ від 20.10.2010 № 956. Дата оновлення: 26.10.2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/956-2010-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.10.2016).
12. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.02.2020 № 904/740/18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87857862>. Дата звернення: 04.06.2020.