

Луців М. С.,

*аспірант кафедри цивільного права та процесу
Львівського національного університету імені Івана Франка*

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМУ ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ІНВЕТОРІВ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Анотація. У статті досліджуються шляхи підвищення ефективності та удосконалення механізму захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла, надаються пропозиції, спрямовані на удосконалення чинного законодавства України у сфері інвестиційної діяльності, зокрема положень, пов'язаних з інвестуванням об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб.

Ключові слова: захист цивільного права та інтересу, майнові права інвесторів, інвестування житлового будівництва, механізм захисту прав інвесторів, право на захист.

Постановка проблеми. Ефективність цивільно-правових способів захисту майнових прав та охоронюваних законом інтересів інвесторів є передумовою дієвості механізму регулювання цивільно-правових відносин у сфері будівництва житла.

Закріплення поняття права на ефективний захист цивільних прав та інтересів на національному рівні безпосередньо матиме позитивний вплив на відносини у сфері будівництва житла. Удосконалення чинного законодавства України, що регулює питання інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, дозволить створити ефективний механізм стримувань та противаг, необхідний для забезпечення майнових прав інвесторів від порушень.

Теоретичною та методологічною базою публікації стали наукові роботи вчених та практиків, серед яких праці М.К. Галлянтича, О.В. Дзери, Н.В. Дроздова, Н.С. Кузнєцової, Р.А. Майданіка, Л.І. Радченко, А.Г. Яреми та ін.

Метою статті є аналіз ефективності засобів захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері житлового будівництва.

Виклад основного матеріалу дослідження. У розумінні чинного цивільного законодавства способи захисту прав та охоронюваних законом інтересів будь-якої особи, в тому числі й такої, що інвестувала свої кошти в будівництво житла, повинно дозволити компетентному органу забезпечити необхідний захист.

Норми цивільного законодавства не завжди забезпечують належний захист майнових прав та інтересів інвесторів. Хоча ст. 15 Цивільного кодексу України і вказує, що кожна особа має право на захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання, а також на захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства, однак законодавець, даючи таке тлумачення поняття права на захист цивільних прав та інтересів, оминув увагою зазначення ефективності такого захисту [1].

Тому слушно з цього приводу зазначає А.Г. Ярема, що проблема забезпечення саме ефективного захисту цивільних прав та інтересів особи є однією з головних, які необхідно вирішити для належного впровадження в суспільстві принципу верховен-

ства права, що закріплюють положення ч. 1 ст. 8 Конституції України [2].

У контексті викладеного особливу увагу звертає на себе позиція Конституційного суду України, викладена в рішенні № 3-рп/2003 від 30 січня 2003 року, де суд вказує, що правосуддя за своєю суттю визначається таким лише за умови, якщо воно відповідає вимогам справедливості та забезпечує ефективне поновлення в правах [3].

Не менш важливим є і те, що у згаданому рішенні Конституційний суд України звертає увагу на те, що право на ефективний засіб захисту закріплено також у Міжнародному пакті про громадянські та політичні права (стаття 2) і в Конвенції про захист прав людини та основних свобод (стаття 13) [4; 5].

Указані нормативно-правові акти фактично дублюють положення щодо згаданого питання та підкреслюють, що держава повинна забезпечити всякій особі, права і свободи якої порушено, ефективний засіб правового захисту. Іншими словами, вказані норми констатують, що держава повинна забезпечити особі можливість використати такий спосіб захисту, який допоможе досягнути необхідного результату і дасть найбільший ефект. Тобто ефективний захист повинен забезпечувати поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення – гарантувати можливість отримання відповідної компенсації. При цьому за змістом ефективний спосіб захисту повинен відповідати природі порушеного права та наслідкам, які спричинили такі неправомірні дії. Однак сучасною правовою системою, яка імплементувала названі джерела, до сьогоднішнього дня на національному рівні не встановлено засобів забезпечення ефективного способу захисту прав, у тому числі в інвестиційній сфері.

Тому доцільним вбачається доповнення положень чинного Цивільного кодексу України, а саме ст. 15 «Право на захист цивільних прав та інтересів», виклавши її в такій редакції:

«1. Кожна особа має право на ефективний захист свого цивільного права в разі його порушення, невизнання або оспорювання.

2. Кожна особа має право на ефективний захист свого інтересу, який не суперечить загальним засадам цивільного законодавства».

На нашу думку, внесення таких доповнень буде слугувати основою правового механізму ефективного захисту майнових прав та охоронюваних законом інтересів інвесторів у сфері будівництва житла, адже передбачить розуміння того, що застосований у конкретному випадку спосіб захисту повинен бути ефективним у розумінні досягнення бажаного інвестором результату.

Підвищення рівня ефективності такого захисту потребує доповнення також положень спеціальних законодавчих актів, які регулюють відносини у сфері будівництва житла. Зокрема,

необхідність вирішення цього питання вже піднімалася в наукових дослідженнях та працях, серед яких слід виокремити роботу Л.І. Радченко, присвячену специфіці судового захисту інвесторів житлового будівництва, в якій науковець пропонує для захисту прав та інтересів суб'єктів системи фінансових механізмів під час будівництва житла та операціях з нерухомістю встановити на законодавчому рівні способи захисту шляхом доповнення Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» розділом з нормами щодо судового захисту прав осіб. Такі дії, на думку науковця, створили б правове підґрунтя для гарантування прав учасників відносин інвестування та полегшили би процедуру судового розгляду справ про порушення законодавства у сфері житлового будівництва [6].

З такою позицією важко не погодитися, втім, у даному випадку слід звернути увагу на положення ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», що викладені в новій редакції з урахуванням положень Закону України від 29.06.2010 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» та змін, внесених згідно із Законом України від 02.06.2011 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо облігацій», відповідно до яких передбачено, що «інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва» [7].

У свою чергу, згаданий Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (в редакції Закону від 17.01.2017 р. № 1817-VIII) регулює засади залучення коштів інвесторів лише через фонди фінансування будівництва та фонди операцій з нерухомістю [8].

Звідси випливає, що доповнення необхідними положеннями лише цього законодавчого акту омине увагою питання захисту прав та інтересів інвесторів, які інвестували свої кошти в інститути спільного інвестування, а також в цільові облігації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Тому для забезпечення ефективного захисту майнових прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла доцільно доповнити положення Закону України «Про інвестиційну діяльність». Зокрема, на нашу думку, згаданий нормативно-правовий акт потрібно доповнити розділом V «Особливості захисту прав суб'єктів інвестування об'єктів житлового будівництва», де передбачити наступні положення, які будуть стосуватися порядку та способів цивільно-правового захисту майнових прав інвесторів.

Захист майнових прав суб'єктів інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, здійснюється в порядку, встановленому адміністративним, цивільним і кримінальним законодавством.

За захистом свого майнового права суб'єкти інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, мають право звертатися в установленому порядку до суду та інших органів відповідно до їхньої компетенції.

У разі порушення майнових прав суб'єктів інвестування, недотримання передбачених договором умов передання об'єктів інвестування, використання об'єктів інвестування без дозволу суб'єкта інвестування, а також у разі створення загрози неправомірного використання об'єктів інвестування та інших порушеннях майнових прав та інтересів, суб'єкти інвестування об'єктів житлового будівництва мають право:

а) вимагати визнання та поновлення своїх майнових прав, у тому числі забороняти дії, що порушують такі права чи створюють загрозу їх порушення;

б) на поновлення порушених майнових прав та (або) припинення дій, що порушують такі права чи створюють загрозу їх порушення;

в) на відшкодування збитків (матеріальної шкоди), включаючи упущену вигоду, або виплату компенсацій;

г) на відшкодування завданої неправомірними діями моральної (немайнової) шкоди;

д) отримувати відомості, в тому числі щодо господарських операцій, що стосуються об'єкту житлового будівництва в разі наявності підстав для підозри порушення чи загрози порушення майнових прав.

Способами захисту в інвестиційній сфері можуть бути:

а) відшкодування моральної (немайнової) шкоди, завданої порушенням майнових прав, з визначенням розміру відшкодування;

б) відшкодування збитків, завданих порушенням майнових прав;

в) заборона вчинення дій, які порушують майнові права або створюють загрозу порушення цих прав;

г) примусове виконання обов'язку, якщо такий передбачений договором або законом.

Під час визначення розмірів збитків, які мають бути відшкодовані особі, майнові права якої порушено, а також для відшкодування моральної (немайнової) шкоди суд зобов'язаний виходити із суті порушення, майнової і моральної шкоди, завданої особі. У розмір збитків, завданих особі, права якої порушено, додатково можуть бути включені судові витрати, понесені цією особою, а також витрати, пов'язані з оплатою допомоги адвоката.

Через специфіку складу правовідносин, що мають місце в ході інвестування в житлове будівництво, а також характеру правопорушень може мати місце застосування інших варіантів захисту порушених прав.

Таким чином, удосконалення механізму цивільної відповідальності у сфері інвестування в житлове будівництво буде ефективною умовою забезпечення майнових прав та інтересів інвесторів.

Висновки. Підсумовуючи викладене, необхідно зазначити, що закріплення на національному рівні поняття права на ефективний захист буде мати позитивний ефект як для інвесторів житлового будівництва, так і для суб'єктів цивільних правовідносин загалом, адже створить можливість захисту цивільних прав осіб у спосіб, який буде найбільш оптимальним у розумінні досягнення бажаного інвестором результату.

При цьому для підвищення ефективності захисту майнових прав саме інвесторів у сфері житлового будівництва неодмінно потрібно вдосконалювати спеціальне законодавство, що регулює відносини в ході залучення недержавних коштів фізичних та юридичних осіб. На нашу думку, подальші дослідження в цьому напрямі мають спрямовуватися на створення ефективного механізму стримувань та противаг, необхідного для забезпечення майнових прав інвесторів від неправомірних посягань.

Література:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 21.05.2018).
2. Ярема А.Г. Право особи на ефективні засоби судового захисту цивільних прав та інтересів. Ученые записки Таврического національного университета им. В.И. Вернадского. Юридические науки. 2007. Том 20 (59). № 1. С. 195–202.
3. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Верховного Суду України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень частини третьої статті 120, частини шостої статті 234, частини третьої статті 236 Кримінально-процесуального кодексу України (справа про розгляд судом окремих постанов слідчого і прокурора): Рішення від 30.01.2003 року № 3-рп/2003 / Конституційний Суд. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v003p710-03> (дата звернення: 22.05.2018).
4. Міжнародний пакт про громадянські та політичні права: Пакт, Міжнародний документ від 16.12.1966 року / ООН. URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/995_043 (дата звернення: 22.05.2018).
5. Конвенція про захист прав людини та основних свобод: Конвенція, Міжнародний документ від 04.11.1950 року / Рада Європи. URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/995_004 (дата звернення: 22.05.2018).
6. Радченко Л. Специфіка судового захисту інвесторів житлового будівництва. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2012. Вип. 91. С. 50–53.

7. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 року № 1560-XII / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12> (дата звернення: 21.05.2018).
8. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 року № 978-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/978-15> (дата звернення: 21.05.2018).

Луцив М. С. Совершенствование механизма защиты имущественных прав инвесторов в сфере строительства жилья

Аннотация. В статье исследуются пути повышения эффективности и усовершенствования механизма защиты имущественных прав и интересов инвесторов в сфере строительства жилья, представлены предложения, направленные на совершенствование действующего законодательства Украины в сфере инвестиционной деятельности, в частности положений, связанных с инвестированием объектов жилищного строительства с использованием негосударственных средств, привлеченных от физических и юридических лиц.

Ключевые слова: защита гражданских прав и интересов, имущественные права инвесторов, инвестирование жилищного строительства, механизм защиты прав инвесторов, право на защиту.

Lutsiv M. Improvement of the investors' property rights protection mechanism in the housing construction sphere

Summary. The article investigates the ways to increase the effectiveness and improvement of the investors' property rights and interests protection mechanism in the housing construction sphere, also proposes to improve the current Ukrainian legislation in the field of investment activity, in particular, the provisions related to investment in housing construction using non-state funds attracted from physical and legal entities.

Key words: protection of civil rights and interests, investors' property rights, investing in housing construction, investor protection mechanism, right to protection.