

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ІВАНА ФРАНКА**

РИМ Тарас Ярославович

УДК 347.4:[330.322:624]](477)(043.3)

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ
БУДІВНИЦТВА: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Львів – 2021

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України

Науковий консультант: доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України
КОССАК Володимир Михайлович,
Львівський національний університет імені Івана Франка, завідувач кафедри цивільного права та процесу

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент Національної академії правових наук України,
Заслужений юрист України
КОТ Олексій Олександрович,
Київський регіональний центр Національної академії правових наук України, в. о. головного наукового співробітника відділу дослідження проблем взаємодії держави та громадянського суспільства

доктор юридичних наук, професор
ПОЛЯКОВ Борис Мусійович,
Північний апеляційний господарський суд, суддя

доктор юридичних наук, професор
ГРИНЬКО Світлана Дмитрівна,
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, завідувач кафедри цивільного права та процесу

Захист відбудеться 22 квітня 2021 року о 10:00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 35.051.27 у Львівському національному університеті імені Івана Франка за адресою: вул. Січових Стрільців, 14, м. Львів, 79000, аудиторія 214.

З дисертацією можна ознайомитися у Науковій бібліотеці Львівського національного університету імені Івана Франка за адресою: вул. Драгоманова, 5, м. Львів, 79005.

Автореферат розісланий 19 березня 2021 року.

Учений секретар спеціалізованої вченої ради
кандидат юридичних наук, доцент

С. В. Сеник

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Одним із важливих завдань в умовах переходу до ринкової економіки є залучення інвестицій. Інвестиційний процес у будівництві характеризується складною системою взаємовідносин, підставою виникнення яких є договір. Система договорів в інвестиційній сфері будівництва опосередковує відносини між різними суб'єктами інвестиційної діяльності. Учасниками інвестиційного процесу можуть бути фізичні та юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування. З правовим статусом учасників інвестиційної діяльності у сфері будівництва пов'язані особливості правового регулювання їхньої участі в реалізації інвестиційного проєкту.

Чинне законодавство передбачає різні форми здійснення інвестицій у будівельній сфері. Базовим актом законодавства є Закон України «Про інвестиційну діяльність», який передбачає, що інвестування, яке спрямовується на створення (придбання), реконструкцію, технічне переоснащення основних засобів, очікуваний строк корисної експлуатації яких перевищує один рік, відбувається у формі капітальних вкладень.

Інвестиційний процес у будівництві можна розглядати як певні цикли, що охоплюють етапи проєктування, безпосереднє здійснення будівельних робіт, введення об'єкта в експлуатацію. Інвестиційна діяльність є сукупністю практичних дій учасників інвестиційних відносин з реалізації інвестицій. Об'єктом інвестиційної діяльності є будівельний проєкт.

Інвестиційна діяльність у сфері будівництва охоплює реалізацію у передбачених законом формах інвестицій та управління ними з метою введення в експлуатацію основних фондів або отримання прибутку від операцій з нерухомістю. Капітальне будівництво як сфера інвестиційної діяльності характеризується різноманітними об'єктами вкладення інвестицій, що впливає на форми інвестування. Основним видом інвестиційної діяльності в будівництві є спорудження будівель і споруд відповідно до техніко-економічних параметрів, які передбачені проєктно-кошторисною документацією. Водночас до сфери будівництва належить реставрація, реконструкція, капітальний ремонт. Певні особливості правового регулювання властиві житловому будівництву. З цим пов'язані правові форми інвестування в будівництві.

Механізм залучення фінансів варто розглядати як поєднання інвестиційних форм вкладення коштів з укладенням цивільно-правових договорів підрядного типу. Така структура відносин є своєрідним симбіозом інвестиційної діяльності, яка охоплює інвестування, та виконання договорів підрядного типу.

Форми інвестиційної діяльності у сфері будівництва визначено законодавством, яке встановлює особливості правового статусу та способи реалізації інвестицій учасниками інвестиційного процесу. Змістом інвестиційних відносин охоплено правомочності, пов'язані з реалізацією інвестицій, управління інвестиційними коштами, права та обов'язки сторін договорів про виконання будівельних робіт.

На різних етапах становлення інвестиційного законодавства проблеми удосконалення інвестиційного процесу в будівництві були предметом аналізу

О. М. Вінник, М. К. Галянтича, А. Б. Гриняка, Ю. М. Жорнокуя, Д. В. Задихайла, С. О. Зубкова, О. Ю. Кампі, В. В. Кафарського, О. Р. Кібенко, Д. Й. Клапатога, В. М. Коссака, Н. С. Кузнєцової, І. С. Лукасевич-Крутник, М. С. Луціва, Р. А. Майданика, А. Я. Пилипенка, М. Д. Пленюк, І. І. Плукар, Д. Д. Позової, В. В. Поєдинок, О. Е. Сімсон, В. А. Січевлюка, А. В. Смітюха, О. П. Суц, О. Г. Хрімлі, Р. Б. Шишки та інших.

Серед вітчизняних наукових досліджень, які були присвячені окремим правовим аспектам регулювання інвестиційної діяльності, потрібно виокремити монографію Н. С. Кузнєцової «Подрядные договоры в инвестиционной деятельности в строительстве» (1993 рік), В. В. Поєдинок «Правове регулювання інвестиційної діяльності: теоретичні проблеми» (2013 рік). Питання іноземного інвестування були предметом аналізу в монографічній роботі В. М. Коссака «Правові засади іноземного інвестування в Україні» (1999 рік) та дисертації О. Р. Кібенко на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук «Особенности правового регулирования иностранных инвестиций в Украине» (1998 рік).

Господарським аспектам інвестиційної діяльності була присвячена дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук В. Ю. Полатай «Правове регулювання інвестиційної діяльності» (2000 рік). Проблеми функціонування інвестиційних фондів були предметом дисертаційних досліджень кандидатів юридичних наук М. Б. Данилюка «Корпоративні інвестиційні фонди як учасники цивільних правовідносин» (2018 рік), а також Д. Й. Клапатога «Пайовий інвестиційний фонд як форма спільного інвестування в Україні (цивільно-правовий аспект)» (2019 рік). Захисту прав інвесторів присвячена дисертаційна робота М. С. Луціва «Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла» (2020 рік).

У сфері навчальної літератури важливе значення посідає підручник «Інвестиційне право» авторства О. М. Вінник (2009 рік). Проте комплексного дослідження правового регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва не було здійснено.

Новелізація інвестиційного законодавства, виникнення нових форм спільної інвестиційної діяльності зумовили необхідність підготовки комплексного дисертаційного дослідження, присвяченого проблемним питанням удосконалення механізму реалізації інвестицій у будівництві.

Актуальність зазначених проблем безпосередньо пов'язана з упровадженням в законодавство України інститутів спільного інвестування, інших колективних форм інвестиційної діяльності із залученням інвестиційних компаній – управителів. Ускладнилася структура інвестиційних договорів, які опосередковують досягнення кінцевого результату – спорудження об'єкту нерухомості та отримання його у власність інвестором.

Теоретичною основою дисертаційного дослідження послужили також праці вітчизняних та іноземних науковців у галузі цивільного права: Н. Є. Блажівської, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, В. А. Васильєвої, І. В. Венедіктової, В. В. Вітрянського, А. А. Герц, С. Д. Гринько, О. В. Дзери, А. С. Довгерта, М. М. Дякович, Ю. О. Заїки, О. В. Кохановської, А. В. Коструби,

В. М. Кравчука, В. В. Луця, Б. М. Полякова, З. В. Ромовської, І. В. Спасибо-Фатєєвої, Р. О. Стефанчука, Є. О. Харитонова, О. І. Харитонової, В. І. Цікала, С. І. Шимон, Ю. М. Юркевича, О. С. Яворської, І. Є. Якубівського та інших.

Становлення ринкових відносин як складової частини еволюції суспільного розвитку засвідчили наявність численних проблем правового характеру, вирішення яких сприятиме удосконаленню інвестиційного механізму в будівництві. Сучасний період інвестиційних відносин характеризується скороченням обсягів державного фінансування та переходом до інтенсивного залучення інвестиційних коштів фізичних і юридичних осіб. Сьогодні продовжується становлення законодавчої бази регулювання інвестиційної діяльності в будівництві як самостійного інституту, який охоплює особливості інвестиційного процесу залежно від видів, форм та об'єктів інвестування. Основу законодавчої бази складають загальні нормативні акти в інвестиційній сфері і спеціальні джерела регулювання окремих форм інвестування в будівництві.

Цим пояснюється значна кількість нормативних актів, що становлять джерельну базу регулювання інвестиційного процесу в будівельній сфері. Багатоманітність правових форм інвестування в будівництві зумовлює наявність різних за призначенням і юридичною силою нормативних актів. Аналіз останніх свідчить про неузгодженість та суперечливість окремих положень, що впливає на ефективність правового механізму в сфері регулювання інвестиційних відносин. Уніфікація підходів щодо розгляду інвестиційних спорів у галузі будівництва актуальна для правозастосовної практики. Удосконаленню правового механізму регулювання інвестиційних відносин у будівництві присвячене монографічне дослідження «Цивільно-правові засади регулювання інвестиційної діяльності в будівництві».

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконано відповідно до планових тем наукової роботи кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка «Проблеми уніфікації цивільного законодавства України з правом ЄС» (2016-2018 рр., номер державної реєстрації 0116U001703) та «Новелізація цивільного та цивільно-процесуального права в умовах реформи судочинства» (2019-2021 рр., номер державної реєстрації 0119U002358).

Мета і завдання дослідження. Метою цього дослідження є розробка концептуальних положень та загально-теоретичних засад регулювання інвестиційної діяльності в будівництві, спрямованих на вирішення проблем законодавчого регулювання форм і видів інвестування в об'єкти будівництва з метою удосконалення правового механізму інвестування та захисту прав учасників інвестиційної діяльності.

Для досягнення мети дослідження сформульовані такі завдання:

- обґрунтувати основні теоретико-методологічні засади аналізу інвестування в будівництві;
- обґрунтувати класифікацію форм інвестування в об'єкти будівництва;

- дослідити окремі форми здійснення інвестицій в будівництві;
- з'ясувати правовий статус учасників інвестиційної діяльності в будівництві;
- визначити зміст та види інвестиційних договорів у будівництві;
- дослідити цивільно-правові способи захисту прав учасників інвестиційної діяльності в будівництві;
- встановити цивільно-правові наслідки порушення прав та інтересів інвесторів та інших учасників інвестиційних відносин;
- розмежувати приватно-правові та публічно-правові засади регулювання інвестиційної діяльності в будівництві.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини в інвестиційній сфері будівництва.

Предметом дослідження є правові форми інвестування в об'єкти будівництва та цивільно-правові способи захисту учасників інвестиційної діяльності.

Методи дослідження. Відповідно до мети, завдань, об'єкта та предмета дослідження використано загальнонаукові та спеціальні методи наукового пізнання. Загальнонаукові методи (діалектичний, аналізу та синтезу, формально-логічний, соціологічний) є базовими юридичними прийомами, засобами дослідження, які втілюються в кожному підрозділі дисертації, виступають гносеологічним та світоглядним обґрунтуванням пізнавальної діяльності. У дисертації застосовано методи аналізу, який дозволив розглянути поняття інвестиційної діяльності в будівництві, видів, форм інвестування; синтезу – для з'ясування спільних ознак окремих форм інвестування в рамках загального механізму правового регулювання інвестиційних відносин в будівництві (розділ 2, розділ 3); індукції – для узагальнення результатів дисертаційного дослідження (розділ 2, розділ 3); дедукції, за допомогою якої обґрунтовано висновки стосовно форм та видів інвестування (підрозділ 1.2).

Формально-юридичний метод застосовувався для аналізу змісту правових норм інвестиційного законодавства шляхом їх вивчення та інтерпретації (розділ 1, розділ 4). Порівняльно-правовий метод дозволив виявити схожі та відмінні підходи у вирішенні аналогічних правових проблем в інших інститутах цивільного права та окремих іноземних національних правопорядків з урахуванням інтеграційних процесів України. Це дозволило визначити напрями наближення національного інвестиційного законодавства до права країн Європейського Союзу (розділ 1).

Використання історико-правового методу сприяло встановленню етапів еволюції інвестиційного законодавства в будівництві, що дало можливість виявити недоліки в правовому регулюванні механізму інвестиційної діяльності та обґрунтувати пропозиції щодо їх усунення (підрозділ 1.1).

За допомогою методу моделювання з'ясовано базові моделі реалізації інвестицій в будівництві, що дозволило логічно обґрунтувати структуру інвестиційних договорів (розділ 2, розділ 3). Цей же метод надав можливість системно дослідити особливості цивільно-правових способів захисту прав та інтересів учасників інвестиційних відносин у будівництві (розділ 4).

Емпіричну основу дослідження становлять акти цивільного та інвестиційного законодавства, законодавства зарубіжних країн, міжнародні акти та судова практика у сфері здійснення інвестицій у будівництво.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертаційне дослідження є кваліфікованою науковою працею, в якій вперше у сучасній вітчизняній доктрині запропоновано концепцію цивільно-правових засад регулювання інвестиційних відносин у будівництві, яка спрямована на вдосконалення механізму реалізації інвестицій, а також захисту прав та інтересів учасників інвестиційної діяльності. Наукову новизну одержаних результатів конкретизовано в найважливіших теоретичних положеннях, що виносяться на захист:

вперше:

1) диференційовані етапи становлення інвестиційного законодавства України у сфері будівництва. Перший – 1991–2001 рр., характеризується ухваленням інвестиційних законів загального характеру, покликаних установити засади інвестиційної діяльності. Другий етап обмежується рамками 2002–2011 рр. та характеризується розширенням переліку спеціальних форм інвестування в будівництві. Третій період, починаючи з 2012 р. і дотепер, є етапом становлення законодавчої бази інвестиційної діяльності в будівництві як самостійного інституту, яким охоплюються особливості інвестиційного процесу залежно від видів, форм та об'єктів інвестування;

2) обґрунтовано концептуальну класифікацію видів інвестування в будівництві за критерієм обраної форми:

- пряме інвестування (інвестування на підставі інвестиційних договорів підрядного типу та договорів про спільну діяльність (простого товариства));

- опосередковане інвестування (інвестування житлових об'єктів шляхом участі у фондах фінансування будівництва та операцій з нерухомістю; через інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення та участі в кооперативах);

3) запропоновано концептуальну диференціацію видів інвестування за критерієм цільового характеру використання інвестованих коштів на те, що має на меті отримання у власність об'єкт будівництва, і те, що переслідує ціль отримання прибутку (доходу) від експлуатації інвестиційних об'єктів;

4) аргументовано положення щодо необхідності передбачити в Законі України «Про інститути спільного інвестування» положення про накладення на компанії з управління активами обов'язку визначати об'єкти інвестиційної діяльності, в які скеровуватимуться залучені інвестиційні кошти;

5) виокремлено види договорів про дольову (пайову) участь у будівництві, до яких належать: договори, які містять елементи договорів будівельного підряду з множинністю інвесторів; форвардні контракти; договори про пайову участь в житловому кооперативі; договори про спільну діяльність (простого товариства);

6) запропоновано об'єднати і викласти частини 2 та 3 статті 384 ЦК України в такій редакції: «Член житлово-будівельного житлового кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу – розпорядження квартирою, а після сплати повної вартості набуває право власності на неї»;

7) визначено способи поєднання публічно-правових та приватно-правових засад участі в інвестиційному процесі будівництва державних структур, територіальних громад та приватних інвесторів у рамках договорів пайового (дольового) інвестування;

8) встановлено особливості договірних відносин управління майном у сфері житлового будівництва шляхом участі у фонді фінансування будівництва. Право власності на об'єкт інвестування установник управління (інвестор) отримує після введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Майнове право, яке виникло на підставі договору управління майном у сфері будівництва житла, після державної реєстрації права власності трансформується в речове право на об'єкт нерухомості;

9) обґрунтовано пропозицію про доцільність доповнення Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» нормою, відповідно до якої, у разі незабезпечення емісією сертифікатів фонду операцій з нерухомістю фінансування інвестиційного проєкту в будівництві, договір із забудовником не укладають до моменту забезпечення інвестування з інших джерел фінансування;

10) аргументовано висновок про можливість застосування у разі порушення інвестиційних прав у будівництві відшкодування моральної шкоди для фізичних осіб – інвесторів, у вигляді компенсації моральних втрат, пов'язаних з недосягненням у визначені договором строки очікуваного інвестиційного результату;

11) обґрунтовано висновок, що у разі порушення прав та інтересів учасників інвестиційної діяльності неправомірними діями (бездіяльністю), рішеннями юридичних осіб, створених державою або органами місцевого самоврядування, останні повинні нести субсидіарну відповідальність за неправомірні дії (бездіяльність), рішення цих суб'єктів;

удосконалено:

12) підхід до диференціації інвестицій за об'єктом інвестування на інвестиції, спрямовані на завершення будівництва споруди (її частини), та на придбання цінних паперів, які підтверджують право на отримання доходу від реалізації інвестиційних проєктів;

13) позицію, що приналежність активів пайового фонду його учасникам на праві спільної часткової власності є своєрідною правовою фікцією, оскільки не дає можливості інвесторам впливати на діяльність компанії з управління активами. Тому можна констатувати, що між компанією з управління активами пайового фонду та колективними інвесторами існують зобов'язальні за своєю правовою природою відносини, зміст яких полягає у взаємних правах та обов'язках сторін;

14) положення, що договори про спільну діяльність (просте товариство) мають ознаки інвестиційного договору, в рамках якого об'єднуються фінансові кошти, інше майно з метою реалізації інвестиційного проєкту в будівництві;

15) підхід щодо форвардної правової природи інвестиційних договорів, контрактів, відповідно до якого інвестор зобов'язується сплатити забудовнику (підряднику) визначену в договорі суму шляхом фінансування об'єкта будівництва, який буде створений у майбутньому;

16) положення, що в інвестиційних відносинах будівництва спільна пайова участь може мати комплексний характер, поєднуючи сутнісні ознаки різних видів договорів, у тому числі і непоіменованих. Відповідно джерелами регулювання непоіменованих договорів будуть як загальні положення договірної права, так і норми, що регулюють окремі види договорів;

17) підхід до розуміння інвестиційного процесу в будівництві, як такого, що охоплює приватні та адміністративно-владні відносини, кінцевою метою яких є введення в експлуатацію будівельного об'єкта;

18) поняття збитків у контексті відновлювально-компенсаційних способів захисту в інвестиційних відносинах будівництва. До збитків в інвестиційних відносинах належать витрати, які понесла управнена сторона внаслідок порушення її суб'єктивних цивільних прав, штрафні санкції, сплачені третім особам, додатково витрачені матеріали, грошові кошти;

19) позиція, що під правопорушенням у сфері регулювання інвестиційної сфери будівництва державними органами потрібно розуміти неправомірні дії чи бездіяльність, рішення, що призвели до негативних майнових наслідків та/або неможливості реалізації цивільних прав суб'єктами інвестиційної діяльності в будівництві;

отримали подальшого розвитку:

20) доктринальне розуміння форм інвестування в будівництві, які залежать від особливостей об'єкта, правового статусу інвестора та джерел фінансування і повинні охоплювати всі етапи будівництва, починаючи від проєктно-пошукових робіт, забезпечення матеріальними та фінансовими ресурсами, виконання будівельних робіт;

21) засади здійснення інвестиційної діяльності шляхом участі в інвестиційних фондах спільного (колективного) інвестування;

22) положення щодо корпоративного інвестування шляхом створення корпоративних структур, які займаються діяльністю у сфері будівництва та корпоративних інвестиційних фондів;

23) положення про місце та правову природу системи підрядних договорів інвестиційного типу та їх складну структуру, яка характеризується участю багатьох суб'єктів інвестиційної діяльності, а також спрямованістю на введення в експлуатацію об'єктів будівництва;

24) положення про правову природу пайової форми участі в житлово-будівельному кооперативі, оскільки внесок (пай) члена житлово-будівельного кооперативу є інвестицією в об'єкт будівництва, право власності на який він отримує після внесення суми, яка відповідає його вартості;

25) засади участі у приватних відносинах органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також правові наслідки їхньої неправомірної інтервенції у сферу приватних відносин учасників інвестиційної діяльності шляхом прийняття адміністративно-розпорядчого акту або бездіяльності;

26) критерії розмежування цивільної, господарської та адміністративної юрисдикції спорів з участю державних органів, органів місцевого самоврядування та створюваних ними юридичних осіб публічного права.

Практичне значення одержаних результатів. Основні положення дисертаційного дослідження, сформульовані висновки та пропозиції можуть бути використані в:

- науково-дослідній сфері – при подальших наукових дослідженнях проблем правових форм інвестування в будівництві;
- правотворчості – як теоретичний матеріал при опрацюванні та ухваленні законів, інших нормативних актів для удосконалення правового механізму інвестиційної діяльності в будівництві;
- правозастосовній діяльності – для удосконалення договірної практики в напрямі вироблення уніфікаційних засад регулювання інвестиційних відносин у будівництві;
- у навчальному процесі – під час викладання навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Правове регулювання інвестиційної діяльності» та підготовці навчальних посібників та підручників.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконане здобувачем особисто; всі результати цієї роботи, сформульовані в ній висновки, положення та рекомендації обґрунтовано на основі особистих досліджень автора. Для аргументації окремих висновків у роботі використано праці інших науковців, на які зроблено посилання.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації були обговорені на розширеному засіданні Відділення цивільно-правових наук Національної академії правових наук України (м. Київ, 16.03.2021) і на засіданні кафедри цивільного права та процесу Львівського національного університету імені Івана Франка (м. Львів, 01.02.2021).

Основні результати дисертаційної роботи оприлюднено на: шостому львівському міжнародному форумі (м. Львів, 30-31 травня 2013 р.), міжнародній науково-практичній конференції «*Інтеграція юридичної науки і практики в сучасних умовах*» (м. Запоріжжя, 23-24 серпня 2019 р.), XXVI звітній науково-практичній конференції «*Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*» (м. Львів, 06-07 лютого 2020 р.), міжнародній науково-практичній конференції «*Правове життя сучасної України*» (м. Одеса, 15 травня 2020 року), міжнародній науково-практичній конференції «*Правове регулювання суспільних відносин: актуальні проблеми та вимоги сьогодення*» (м. Запоріжжя, 24-25 липня 2020 року), міжнародній науково-практичній конференції «*Особливості розвитку законодавства України у контексті євроінтеграційних процесів*» (м. Харків, 31 липня – 1 серпня 2020 року), міжнародній науково-практичній конференції «*Інтеграція юридичної науки і практики в сучасних умовах*»

(м. Запоріжжя, 21-22 серпня 2020 року), міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні завдання та напрями розвитку юридичної науки у XXI столітті» (м. Львів, 16-17 жовтня 2020 року).

Публікації. Основні положення та результати дисертації відображені у 31 праці, серед них: одна індивідуальна монографія, двадцять дві статті у фахових виданнях, чотири з них – у наукових виданнях іноземних держав, а також вісім тез доповідей на науково-теоретичних і науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації визначені метою та завданнями дослідження. Наукова робота містить вступ, чотири розділи, які поділяються на десять підрозділів, висновки, список використаних джерел, а також додатки. Загальний обсяг роботи становить 422 сторінки, з яких обсяг основного тексту – 354 сторінки, список використаних джерел займає 43 сторінки і налічує 398 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми дисертації, охарактеризовано ступінь її наукової розробки, зв'язок з науковими програмами, визначено мету, завдання, об'єкт, предмет і джерела дослідження, його методологічні принципи, відображено наукову новизну, теоретичне і практичне значення одержаних результатів роботи, наведено відомості про апробацію та публікації її основних результатів.

Перший розділ «Загально-теоретична характеристика інвестиційних відносин у будівництві» складається з двох підрозділів, присвячених характеристиці джерельної бази регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва, видів та форм здійснення інвестицій в будівельній сфері.

У підрозділі 1.1 «Джерела правового регулювання відносин у будівництві» проаналізовано становлення інвестиційного законодавства України у сфері будівництва. Виокремлено три етапи еволюції джерельної бази регулювання інвестиційних відносин у будівництві. Перший обмежується рамками 1991 та 2001 років і характерний установленням загальних засад інвестування в Україні. Особливістю другого – з 2002 по 2011 рік, є впровадження та розширення переліку спеціальних форм інвестування в будівництві. Третій починається з 2012 року і по даний час, характерний становленням законодавчої бази інвестиційної діяльності у будівництві та його новелізацією залежно від особливостей видів, форм та об'єктів інвестування.

Інвестиційне законодавство у сфері будівництва можна диференціювати на загальноінвестиційне та спеціальне, що регулює особливості окремих інвестиційних відносин у будівництві. Це відповідає пандектній системі регулювання відносин у цивільному праві. Відносини в будівництві поєднують приватні та публічні чинники, основою яких є комплексний характер джерел правового регулювання.

В сучасних умовах інвестиційна діяльність у будівництві на відміну від планової економіки, коли вона була публічно-правовою, має приватно-правову природу. В умовах переходу до ринкової економіки відбувається трансформація

механізму інвестування шляхом щоразу ширшого залучення власне приватних інвестиційних коштів.

Спорудження об'єкта будівництва неодмінно пов'язується з наданням земельної ділянки в користування або власність. У разі будівництва з відхиленнями від проєктної документації чи інших видах самочинного будівництва з подальшим його узаконенням першочергово розглядатиметься питання законності відведення земельної ділянки для зазначених цілей. Тому земельні і містобудівні джерела правового регулювання посідають важливе місце в регламентуванні інвестиційних відносин у сфері будівництва. Особливе значення це питання має в аспекті захисту прав інвесторів.

Підрозділ 1.2 «Види та правові форми здійснення інвестицій у будівництві» присвячений визначенню критеріїв класифікації видів інвестування у будівництві.

Ключовим критерієм поділу інвестування на види став критерій обраної форми. За цим критерієм здійснено поділ видів інвестування на: 1) пряме інвестування (інвестування на підставі інвестиційних договорів підрядного типу та договорів про спільну діяльність (простого товариства); 2) опосередковане інвестування (інвестування житлових об'єктів шляхом участі у фондах фінансування будівництва та операцій з нерухомістю); через інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення та участі в кооперативах).

Форми інвестиційної діяльності в будівництві залежать від мети, яку переслідує учасник інвестиційної діяльності та виду інвестицій, що вкладаються в об'єкти інвестиційної діяльності. Від форми інвестиційної діяльності залежать результати, які планує отримати інвестор – одержання у власність вимірного об'єкта будівництва, передбаченого інвестиційним договором, чи доходу (прибутку) від реалізації інвестиційних коштів та здійснення операцій зі збудованою нерухомістю.

Тож, за критерієм цільового характеру можна диференціювати види інвестування на ті, що мають на меті одержання у власність об'єкта будівництва (інвестори можуть обрати форми інвестування, які пов'язані з діяльністю фондів фінансування будівництва, з укладенням договорів підрядного характеру, участю в будівельних кооперативах та спільною діяльністю (простим товариством), а також ті, які мають ціллю отримання прибутку (інвестування здійснюється у фонд операцій з нерухомістю та з використанням механізмів інститутів спільного інвестування).

За суб'єктним складом виділяють: 1) інвестування, що здійснюється вітчизняними інвесторами за рахунок власних та позичкових коштів; 2) інвестування за участю коштів іноземного інвестора; 3) державне інвестування, що здійснюється органами державної влади за кошти державного бюджету, позичкові кошти, а також державними підприємствами та установами за рахунок власних та позичкових коштів; 4) інвестування, що здійснюється органами місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевих бюджетів, позичкових коштів, а також комунальними підприємствами та установами за

рахунок власних та позичкових коштів; 5) спільне інвестування, що здійснюється юридичними особами та фізичними особами.

Форми інвестування охоплюють увесь комплекс відносин, що виникають у процесі будівництва, починаючи від проєктно-пошукових робіт, виконання будівельних робіт і до введення об'єкта в експлуатацію. Це зумовлює необхідність оптимального поєднання приватних засад саморегуляції інвестиційної діяльності з публічно-правовими приписами дозвільного характеру, виходячи зі специфіки механізму регулювання інвестиційних відносин у будівництві.

Другий розділ дисертаційної роботи «Договірні форми спільної інвестиційної діяльності в будівництві» присвячений окремим видам та змісту договорів про спільну інвестиційну діяльність.

В *підрозділі 2.1 «Договори про дольову (пайову) участь у будівництві»* розглядаються ознаки, критерії класифікації договорів, які опосередковують спільні форми інвестування у будівництві.

З метою залучення коштів фізичних та юридичних осіб для колективного фінансування об'єктів будівництва законодавством передбачено можливість укладення договорів про дольову (пайову) участь у будівництві. За договором про дольову (пайову) участь у будівництві сторони – пайовики, зобов'язуються внести майновий вклад у визначеному договором розмірі у вигляді грошових коштів, речей, речових прав, виконання робіт та іншого майна з метою спорудження і введення в експлуатацію інвестиційного об'єкта.

Дольові (пайові) інвестиційні договори мають такі ознаки:

- 1) сторонами інвестиційного договору є особи, які є суб'єктами інвестиційних відносин;
- 2) предметом договору є цінності, що відповідають законодавчим вимогам поняття інвестиції;
- 3) інвестиція здійснюється в одному з видів, що не суперечить чинному законодавству з метою одержання прибутку (доходу) або досягнення соціального та екологічного ефекту;
- 4) інвестиційні цінності вкладаються в об'єкти будівництва, реконструкції або капітального ремонту на тривалий строк;
- 5) дольовий (пайовий) інвестиційний договір передбачає участь інвестора в розподілі результатів та ризиків від діяльності, пов'язаної з використанням інвестиції;
- 6) зміст договору про дольову (пайову) участь в будівництві об'єкта включає майнові та немайнові (організаційні) повноваження інвестора щодо управління та контролю за використанням інвестицій.

Можна виокремити такі види договорів про дольову (пайову) участь у будівництві:

- 1) договори про дольову (пайову) участь, умови яких містять елементи змісту договорів будівельного підряду, з множинністю інвесторів;
- 2) договори про спільну діяльність (простого товариства);
- 3) форвардні контракти;

4) договори між житлово-будівельним кооперативом та інвестором – асоційованим пайовиком, про пайову участь у житловому кооперативі.

Варто акцентувати увагу на тому, що інвестиційним договорам в цілому притаманний форвардний характер. Адже інвестор зобов'язується передати управляючій компанії, житлово-будівельному кооперативу, забудовнику або об'єднати з іншими учасниками інвестиційної діяльності кошти для реалізації інвестиційного проекту з метою отримання у власність об'єкта будівництва або прибутку (доходу) від своєї інвестиції.

В інвестиційному процесі будівництва спільна дольова участь може мати комплексний характер, поєднуючи сутність, ознаки різного типу договорів. Інвестори та інші учасники інвестиційної діяльності мають право вибору непоіменованого договору для регулювання відносин дольової (пайової) участі в сфері будівництва. В рамках непоіменованих договорів учасники інвестиційних відносин можуть на власний розсуд обирати вид, підвид договірних відносин, поєднуючи загальні положення, передбачені Цивільним кодексом України для договорів, зі спеціальними нормами, які регулюють договори інвестиційного типу.

В підрозділі 2.2 «Пайовий фонд як форма спільної інвестиційної діяльності у будівництві» розглядаються особливості інвестиційної діяльності в рамках пайових інвестиційних фондів.

Пайовий інвестиційний фонд належить до інститутів спільного інвестування, за допомогою якого інвестор може вкласти власні кошти у різні галузі, в тому числі в нерухомість та будівництво. Учасниками пайового інвестиційного фонду є інвестори (юридичні та фізичні особи), які вкладають до нього кошти шляхом придбання інвестиційних сертифікатів. Правовий режим активів пайового фонду відповідає праву спільної власності.

Компанія з управління активами пайового фонду має право розпорядження цими коштами шляхом вкладення їх в об'єкти інвестиційної діяльності. Однак закон не встановлює вимоги конкретизації переліку об'єктів інвестиційної діяльності, в які вкладатимуться залучені кошти інвесторів. Тому в Законі України «Про інститути спільного інвестування» необхідно передбачити положення, яке б покладало на компанію з управління активами обов'язок визначити об'єкти інвестиційної діяльності, в які скеровуватимуться залучені інвестиційні кошти.

Вкладаючи кошти до пайового фонду, інвестор отримує інвестиційний сертифікат, набуваючи статусу суб'єкта спільної власності. Наступним етапом є вкладення компанією з управління активами коштів в об'єкти будівництва. Договір про передачу коштів з інвестиційною метою укладається з урахуванням змісту інвестиційної декларації компанії з управління активами. Відповідно договір про придбання інвестиційних сертифікатів є за своєю правовою природою договором управління майном (грошовими коштами).

В результаті створення пайового фонду право приватної власності кожного інвестора трансформується у право на частку у пайовому фонді. Натомість інвестор набуває інвестиційні сертифікати пайового фонду, надаючи право компанії з управління активами розпоряджатися інвестиційними коштами.

Водночас відповідно до положень законодавства інвестор пайового фонду не має повноважень впливати на діяльність компанії з управління активами пайового фонду. Таким чином, можна констатувати, що між компанією з управління активами пайового фонду та колективними інвесторами існують зобов'язальні за своєю правовою природою відносини, зміст яких полягає у взаємних правах та обов'язках сторін.

Учасники пайового фонду мають на меті не встановлення режиму спільної власності на здійснені інвестиції, а отримання доходу (прибутку) або досягнення іншої мети в результаті спільної інвестиційної діяльності. Тому не можна стверджувати, що учасники спільного інвестування мають право володіння, користування та розпорядження активами пайового фонду, які згідно з положеннями законодавства є їх спільною частковою власністю. В межах пайового фонду відбувається об'єднання інвестицій з метою їх ефективного використання компанією з управління активами.

В *підрозділі 2.3 «Корпоративні форми інвестування в будівництві»* розглядаються особливості корпоративних інвестиційних відносин у сфері будівництва. Проблема полягає у трансформації положень корпоративних норм у правову основу регулювання інвестиційних відносин у будівництві.

Розрізняють дві форми корпоративної інвестиційної діяльності в будівництві. Насамперед це створення корпоративних структур, які займаються діяльністю в сфері будівництва шляхом набуття частки в статутному (складеному) капіталі. Іншим способом є передача корпоративних прав для використання в інвестиційних сфері будівництва як виду інвестиції. Відповідно можна виокремити безпосереднє вкладення інвестиційного капіталу в об'єкти будівництва і опосередковане інвестування будівельної сфери.

Корпоративне інвестування має опосередкований характер. Інвестори, використовуючи корпоративну форму інвестування, вкладають кошти в статутний (складений) капітал корпоративних структур або корпоративні інвестиційні фонди. І лише наступним етапом буде вкладення інвестованих коштів безпосередньо в об'єкти будівництва.

Вкладаючи відповідні кошти в корпоративний фонд, інвестор передає майнові правомочності. Але корпоративний інвестиційний фонд не є кінцевим об'єктом інвестування. Інвестор, вкладаючи кошти в інвестиційний фонд, має на меті подальшу їх реалізацію в об'єкти будівельної галузі.

Отже, вкладення коштів в інвестиційний корпоративний фонд можна розглядати як квазіоб'єкт інвестування, кошти якого використовують для фінансування безпосередньо об'єктів будівництва. Тому договір, який опосередковує залучення коштів до інвестиційного корпоративного фонду, незважаючи на свій інвестиційний характер, не виступає формою інвестування будівництва.

Інвестиційний корпоративний фонд можна розглядати як форму інвестування, кошти якого використовуються безпосередньо для фінансування будівництва. Тому в договорі, який опосередковує залучення коштів до інвестиційного корпоративного фонду, повинна бути конкретизована мета вкладення інвестиційних коштів та об'єкти інвестування.

Третій розділ «Особливості регулювання інвестиційних відносин у житловому будівництві шляхом участі в інвестиційних фондах» присвячений аналізу особливостей здійснення інвестицій у фонд фінансування будівництва та фонд операцій з нерухомістю.

У підрозділі 3.1 «Договір управління майном у фонді фінансування будівництва житла» розглядаються питання, пов'язані з цією формою інвестування об'єктів житлового будівництва. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» запровадив новий механізм залучення коштів для фінансування будівництва житла шляхом укладення договору управління майном з компанією-управителем. Предметом цього договору є послуга з управління коштами інвестора з метою отримання в майбутньому у власність житла.

Структура відносин у механізмі інвестування через фонд фінансування будівництва має комплексний характер, в рамках якої охоплюються зобов'язальні та абсолютні правовідносини. Це зумовлено особливостями договору управління майном у сфері будівництва житла. На вимірний об'єкт інвестування установник управління отримує майнове право на підставі укладеного договору, а право власності на конкретний об'єкт нерухомості (квартиру) – після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та реєстрації права власності на нього. Тоді зобов'язальне правовідношення, яке виникло на підставі договору управління майном у сфері будівництва житла, трансформується у речове право власності.

Договір про участь у фонді фінансування будівництва має ознаки договору приєднання, умови якого заздалегідь визначені однією зі сторін для неодноразового використання при вступі у договірні відносини з невизначеним колом осіб. Це зумовлено тим, що управитель одночасно укладає договори з багатьма інвесторами, предметом яких є конкретні об'єкти інвестування, що визначаються певними техніко-юридичними параметрами.

Договір про участь у фонді фінансування будівництва можна розглядати як різновид договору управління майном. Особливостями такого договору є: а) визначення конкретних цілей, для досягнення яких кошти передаються в управління; б) управитель здійснює свої повноваження щодо переданого в управління майна у порядку, встановленому договором, законом та Правилами фонду фінансування будівництва.

Вимірний об'єкт будівництва, який фактично є об'єктом договору про участь у фонді фінансування будівництва, не є тотожним об'єкту нерухомості, набути право власності на який має намір інвестор при укладенні інвестиційного договору. Вимірний об'єкт будівництва характеризується певним набором техніко-юридичних параметрів, які дозволяють ідентифікувати той об'єкт, заради якого інвестор вкладає кошти в інвестиційний проєкт.

Особливістю такого об'єкта є те, що він характеризує власне майбутній об'єкт нерухомості, тобто такий, який станом на час виникнення відносин не існує. Відповідно в інвестора виникають майнові права на вимірний об'єкт будівництва на підставі укладеного договору про участь у фонді фінансування будівництва. Згодом, після введення об'єкта інвестування в експлуатацію та

реєстрації права власності на нього вимірний об'єкт трансформується в конкретну нерухомість (квартиру), а зобов'язальне правовідношення перетворюється в речове право власності на новий об'єкт.

У підрозділі 3.2 «Придбання інвесторами сертифікатів фонду операцій з нерухомістю» аналізуються питання інвестування шляхом передання коштів в управління з метою придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю.

Управитель фонду операцій з нерухомістю є емітентом сертифікатів цього фонду. Інвестори – власники сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, фінансують спорудження об'єкта будівництва. Проте часом виникає ситуація, коли залучених від інвесторів коштів недостатньо для спорудження об'єкта будівництва. У зв'язку з цим в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» доцільно передбачити норму, відповідно до якої у разі неможливості профінансувати інвестиційний проєкт в будівництві, договір із забудовником не укладається до моменту забезпечення інвестування з інших джерел фінансування.

Після емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю управитель спрямовує інвестовані кошти на фінансування об'єктів будівництва і здійснює контроль за їхнім цільовим використанням. У разі укладення договору із забудовником обов'язки контролю можуть уточнюватися (конкретизовуватися) у змісті договірної правовідносини з виконавцем (генеральним підрядником) робіт. У цьому контексті договір із забудовником набуває характеру самостійного інвестиційного договору підряду на виконання будівельних робіт.

У разі спрямування інвестиційних коштів фонду операцій з нерухомістю до фонду фінансування будівництва, договір із забудовником не укладається. Але це не звільняє управителя фонду операцій з нерухомістю від обов'язку контролю за цільовим використанням інвестиційних коштів. Тому ч. 4 ст. 32 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» доцільно викласти у такій редакції: «В інтересах власників сертифікатів управитель фонду операцій з нерухомістю здійснює контроль за цільовим використанням коштів. У разі виявлення порушень технічних характеристик будівництва, передбачених проєктно-кошторисною документацією, управитель управи вимагати їх усунення за рахунок забудовника».

В четвертому розділі «Цивільно-правові способи захисту прав учасників інвестиційних відносин у будівництві» предметом аналізу є особливості застосування цивільно-правових способів захисту в інвестиційній сфері будівництва.

Підрозділ 4.1 «Загальнотеоретичні засади захисту прав учасників інвестиційної діяльності в будівництві» присвячений дослідженню доктринальних положень цивільно-правових способів захисту учасників інвестиційної діяльності та особливостям їх застосування в сфері будівництва.

Взаємовідносини в інвестиційній сфері будівництва мають комплексний характер. Інвестиційний процес охоплює як приватні за своєю природою відносини, так і адміністративно-владні. Кінцевою метою інвестиційної

діяльності є введення в експлуатацію будівельного об'єкта. З цим пов'язано виникнення та існування майнових прав в учасників інвестиційних відносин, які за своєю суттю є цивільними. Відповідно застосовуються цивільно-правові способи захисту як самостійний вид відповідальності, так і в поєднанні з публічно-правовими засобами впливу на порушників інвестиційних зобов'язань. Тому в механізмі відповідальності за порушення в інвестиційній сфері будівництва застосовуються приватні та публічно-правові способи захисту цивільних прав.

Вибір окремих цивільно-правових способів захисту повинен відбуватися з урахуванням таких чинників: характеру правопорушення; негативних правових наслідків, що настали для суб'єкта інвестиційних відносин; змісту правовідносин між особою, яка зазнала протиправного впливу, та порушником; об'єкту, на який спрямовано захисну діяльність; форми та мети інвестування; етапу (стадії) інвестування, адже в різні періоди реалізації інвестиційного проєкту в учасників цих відносин існує різний набір повноважень.

Метою застосування певного способу захисту самостійно або в поєднанні з іншими засобами є оптимальне забезпечення охорони порушених прав та інтересів учасників інвестиційної діяльності. В інвестиційному процесі будівництва суб'єкти правовідносин набувають зобов'язальні та речові майнові права. Відповідно диференціюються способи захисту суб'єктивних цивільних прав учасників інвестиційних відносин.

Відносини між учасниками інвестиційного процесу в будівництві виникають на основі договору і мають зобов'язальний характер. У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язання об'єктом правового захисту буде суб'єктивне право сторін інвестиційного договору, яке порушено.

Особливість інвестиційних відносин у будівництві зумовлена тим, що, виникаючи на підставі договору, майнові зобов'язальні правовідносини трансформуються в речові на конкретний об'єкт будівництва. Тому не виключається застосування у взаємозв'язку зобов'язальних та речових способів захисту в рамках охоронного правовідношення, яке виникає в результаті правопорушення. Змістом охоронного правовідношення є вимога про виконання боржником (порушником) свого обов'язку, який є елементом регулятивного правовідношення. Залежно від характеру порушення управнена сторона такого договору може вимагати застосування цивільно-правових способів захисту правоприпиняючого та відновлювально-компенсаційного характеру.

В підрозділі 4.2 «Способи захисту цивільних прав суб'єктів інвестиційної діяльності, спрямовані на припинення порушень» розглядаються правові засоби захисту правоприпиняючого характеру.

До цивільно-правових способів, які дозволяють припинити порушення, належить зміна та припинення правовідношення. Для виникнення охоронного правовідношення, змістом якого є право однієї сторони вимагати зміни інвестиційного правовідношення, необхідні певні підстави, зокрема факт правопорушення. Внаслідок цього відбувається зміна змісту регулятивного правовідношення. Таку зміну правовідношення потрібно розглядати як спосіб

захисту. Обсяг зміни залежить від характеру і виду суб'єктивного цивільного права, яке порушено.

Припинення правовідношення, яке виникає на підставі інвестиційного договору, пов'язується з розірванням останнього. Наслідком розірвання інвестиційного договору є припинення правовідношення. Розірвання інвестиційного договору або відмова від його виконання може трактуватися як спосіб захисту у разі невиконання зобов'язання іншою стороною. Припинення правовідношення в такому випадку повинно бути негативним наслідком для порушника.

Припинення правовідношення як спосіб захисту необхідно розглядати в контексті порушення прав суб'єкта інвестиційних відносин. Тому припинення правовідношення можна розглядати і як елемент регулятивного механізму, і як охоронний засіб.

Визнання інвестиційного договору недійсним також можна трактувати як спосіб захисту цивільного права та припинення відносин учасників інвестування. Адже оспорювані договори вважаються чинними допоки судом не буде встановлено зворотнє. Інвестиційний процес будівництва опосередковує різні договори, які спрямовані на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта. Вимоги до інвестиційних договорів установлені спеціальним законодавством залежно від форми інвестування, а також положеннями Цивільного кодексу України, які регулюють підстави та правові наслідки визнання правочинів недійсними.

Зміст та форма інвестиційного договору повинні відповідати вимогам законодавства, а волевиявлення учасників інвестиційної діяльності повинно співпадати з внутрішньою волею суб'єкта. Наявність передбачених законом підстав для визнання правочину недійсним є актуальним для інвестиційних договорів з урахуванням особливостей спеціального законодавства.

В підрозділі 4.3 *«Компенсаційно-відновлювальні способи захисту цивільних прав суб'єктів інвестиційної діяльності в будівництві»* аналізуються цивільно-правові способи захисту, спрямовані на відновлення становища, яке існувало до порушення.

До відновлюваних способів належить визнання права. В інвестиційній сфері будівництва необхідно розрізняти належні особі майнові права на об'єкт інвестування та право власності на конкретне нерухоме майно, створене в результаті будівництва. Аналіз судової практики в інвестиційній сфері будівництва свідчить, що інвестор не завжди може ефективно захистити свої права та охоронювані законом інтереси. Для визнання права власності необхідною передумовою є введення об'єкта в експлуатацію приймальною комісією. Відповідно до цього моменту інвестор не може визнати право власності в судовому порядку на предмет інвестиційного договору, наприклад квартиру як складову частину об'єкта будівництва.

Визнання майнового цивільного права в інвестиційних відносинах підтверджує наявність спірного права у конкретного учасника інвестиційної діяльності, усуваючи сумніви щодо його правомочностей. Невизнання права повинно мати правові наслідки, які не дозволяють реалізувати це право

управненій особі. Негативні правові наслідки зводяться до того, що учасник інвестиційної діяльності юридично не може підтвердити своє право або його здійснити. Форми прояву можуть мати різноманітний характер: перешкоджання здійсненню права в інвестиційній відносинах у зв'язку з його невизнанням за особою, заперечення належності права певному суб'єкту. Негативним наслідком у цій ситуації будуть непевність правового становища та перешкоди для реалізації суб'єктивного цивільного права.

Цивільно-правові способи відновлення становища, яке існувало до порушення, застосовуються залежно від характеру та об'єкта правопорушення в інвестиційних відносинах. Вони можуть поєднуватися з іншими способами захисту цивільних прав та інтересів. Суть коментованого способу захисту полягає у виконанні примусово або добровільно порушеного боржником свого обов'язку в регулятивному правовідношенні. Мета виконання обов'язку з відновлення становища, яке існувало до порушення, полягає в забезпеченні досягнення інвестиційних цілей.

Недосягнення інвестиційної мети в натурі чи очікуваного доходу можна компенсувати за допомогою відновлювальних способів захисту. Останні можна диференціювати на загальні та спеціальні. Перші зводяться до відшкодування завданих правопорушенням збитків. Другі – застосовуються у випадках, передбачених законом або договором. Відновлення становища насамперед стосується майнового стану кредитора – учасника інвестиційних відносин, але не виключена компенсація моральної (немайнової) шкоди інвесторам – фізичним особам.

Відшкодування збитків має на меті відновлення становища, яке існувало до порушення. До збитків в інвестиційних відносинах належать витрати, яких зазнала управнена сторона внаслідок порушення її суб'єктивних цивільних прав. До них належать штрафні санкції, сплачені третім особам, додатково витрачені матеріали, грошові кошти. Підставами відшкодування збитків є їх наявність, протиправна поведінка, причинний зв'язок між протиправною поведінкою та збитками, вина.

В інвестиційній сфері будівництва критерії визнання порушення немайнових благ повинні узгоджуватися з їхнім змістом та розумним очікуванням мети участі в інвестиційних відносинах. Для фізичних осіб – учасників інвестиційної діяльності (інвесторів), компенсація моральних втрат, пов'язаних з недосягненням очікуваного інвестиційного результату.

ВИСНОВКИ

1. Становлення інвестиційного законодавства України у сфері будівництва можна диференціювати на такі етапи. Перший – 1991–2001 рр., характеризується ухваленням інвестиційних законів загального характеру, покликаних установити засади інвестиційної діяльності в Україні. Другий етап, який обмежується рамками 2002–2011 рр., розширює перелік спеціальних форм інвестування в будівництві. Третій період, починаючи з 2012 р. і дотепер, характеризується становленням законодавчої бази інвестиційної діяльності в

будівництві як самостійного інституту, яким охоплюються особливості інвестиційного процесу залежно від видів, форм та об'єктів інвестування.

2. Законодавство у сфері будівництва можна диференціювати на загальноінвестиційне та спеціальне, що регулює особливості інвестиційних відносин у будівництві. Це відповідає пандектній системі регулювання приватних відносин у цивільному законодавстві. Враховуючи особливості відносин у будівництві, в яких поєднуються суспільні та особисті інтереси, джерела регулювання інвестиційної діяльності в зазначеній сфері є комплексними.

3. За результатами дослідження автор виділяє такі види інвестування:

3.1) за формою:

3.1.1) пряме інвестування (інвестування на підставі інвестиційних договорів підрядного типу та договорів про спільну діяльність (простого товариства);

3.1.2) опосередковане інвестування (інвестування житлових об'єктів шляхом участі у фондах фінансування будівництва та операцій з нерухомістю; через інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди); кооперативне інвестування шляхом створення та участі в кооперативах);

3.2) за цільовим характером:

3.2.1) інвестування, що має на меті одержання у власність об'єкт будівництва, а також

3.2.2) інвестування, що має ціллю отримання прибутку (доходу) від експлуатації інвестиційного об'єкту.

3.3) за суб'єктним складом:

3.3.1) інвестування, що здійснюється вітчизняними інвесторами за рахунок власних та позичкових коштів;

3.3.2) інвестування за участю коштів іноземного інвестора;

3.3.3) державне інвестування, що здійснюється органами державної влади за кошти державного бюджету, позичкові кошти, а також державними підприємствами та установами за рахунок власних та позичкових коштів;

3.3.4) інвестування, що здійснюється органами місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевих бюджетів, позичкових коштів, а також комунальними підприємствами та установами за рахунок власних та позичкових коштів;

3.3.5) спільне інвестування, що здійснюється юридичними особами та фізичними особами.

4. Форми інвестування охоплюють увесь комплекс відносин, що виникають у процесі будівництва, починаючи від проєктно-пошукових робіт, забезпечення матеріальними та фінансовими ресурсами, виконання будівельно-монтажних робіт. Вибір і застосування певної форми інвестування будівництва залежить від особливостей об'єкта, правового статусу інвестора та джерел фінансування. Всі етапи інвестиційного процесу в будівництві повинні бути спрямовані на досягнення остаточного результату – введення в експлуатацію

основних фондів та виробничих потужностей. Це зумовлює необхідність оптимального поєднання приватних засад саморегуляції інвестиційної діяльності з публічно-правовими приписами дозвільного характеру, враховуючи специфіку механізму регулювання інвестиційних відносин у будівництві.

5. Дольові (пайові) інвестиційні договори мають такі ознаки:

- сторонами інвестиційного договору є особи, які є суб'єктами інвестиційних відносин;
- предметом договору є цінності, що відповідають законодавчим вимогам поняття інвестиції;
- інвестиція здійснюється у виді, що не суперечить чинному законодавству, з метою одержання прибутку (доходу) або досягнення соціального та екологічного ефекту;
- інвестиційні цінності вкладаються на тривалий строк;
- сторони розподіляють ризики та результати інвестиційної діяльності;
- зміст договору про дольову (пайову) участь у будівництві включає майнові та немайнові (організаційні) повноваження інвестора щодо управління та контролю за використанням інвестиції.

6. Можна виокремити такі види договорів про дольову (пайову) участь у будівництві:

- договори про дольову (пайову) участь, умови яких містять елементи змісту договорів будівельного підряду, з множинністю інвесторів;
- договори про спільну діяльність (простого товариства);
- форвардні контракти;
- договори між житлово-будівельним кооперативом та інвестором – асоційованим пайовиком про пайову участь у житловому кооперативі, шляхом внесення паю у грошовій або іншій майновій формі для отримання права власності на квартиру після введення об'єкта в експлуатацію.

7. Договори про спільну діяльність (просте товариство) мають ознаки інвестиційного договору. Мета простого товариства є істотною умовою. В рамках договору про спільну діяльність (просте товариство) об'єднуються фінансові ресурси, інше майно з метою реалізації інвестиційного проєкту в будівництві. Зміст договору, крім мети, визначатиме його предмет, розмір інвестованих коштів, строки виконання договірних зобов'язань, підстави їх припинення та інші умови, погоджені сторонами.

8. Однією з форм інвестиційної діяльності в будівництві є спільна інвестиційна діяльність у рамках створених інвестиційних фондів. Суб'єктами цих відносин є інвестори і компанії з управління активами інвестиційних фондів. Зміст взаємовідносин між цими суб'єктами полягає у вчиненні певних дій, пов'язаних з передачею конкретного виду майна (грошових коштів) до інвестиційного фонду та здійснення управління цими активами уповноваженою компанією. Проте закон не встановлює вимогу конкретизації переліку об'єктів інвестиційної діяльності, в які вкладаються залучені кошти інвесторів. Тому в Законі України «Про інститути спільного інвестування» необхідно передбачити

положення, яке би поклало на компанію з управління активами обов'язок визначати об'єкти інвестиційної діяльності, в які спрямовуватимуться залучені інвестиційні кошти.

9. В результаті створення пайового інвестиційного фонду право приватної власності інвестора трансформується у право на частку у пайовому фонді (право спільної часткової власності). Водночас відповідно до положень законодавства інвестор пайового фонду не має повноважень впливати на діяльність компанії з управління активами пайового фонду. Таким чином, можна констатувати, що між компанією з управління активами пайового фонду та колективними інвесторами існують зобов'язальні за своєю правовою природою відносини, зміст яких полягає у взаємних правах та обов'язках сторін.

10. Корпоративний інвестиційний фонд можна розглядати як форму інвестування. В договорі, який опосередковує залучення інвестицій до інвестиційного корпоративного фонду, повинна бути конкретизована мета вкладення інвестиційних коштів та об'єкти інвестування. Потенційний інвестор повинен бути ознайомлений з техніко-економічними характеристиками споруджуваного об'єкта.

11. Однією з форм пайової участі в будівництві є кооперативна. Між житлово-будівельним кооперативом та інвестором (асоційованим пайовиком) укладається договір про пайову участі у кооперативі. Внесок (пай) члена житлово-будівельного кооперативу є інвестицією в об'єкт будівництва, право власності на який він отримує після внесення суми, яка відповідає вартості квартири. Законодавець у статті 384 ЦК України використовує термін «викуп квартири», який не відповідає суті інвестиційних відносин пайової участі в житлово-будівельному кооперативі. Необхідно змінити редакцію ч. 2 та ч. 3 статті 384 ЦК України, об'єднавши їх та виклавши в такій редакції: «Член житлово-будівельного кооперативу має право володіння, користування, а за згодою кооперативу – розпорядження квартирою, яку він займає в будинку кооперативу, а після сплати повної вартості набуває право власності на неї».

12. Публічно-правові засади регулювання інвестиційної діяльності в будівництві необхідно поєднувати з приватною заінтересованістю територіальних громад у межах договорів пайової участі в інвестиційних проєктах. Пайовим внеском відповідних державних структур та територіальних громад могли би бути, крім коштів місцевого бюджету або державних субвенцій, земельні ділянки та інші майнові права. Участь в інвестиційному процесі органів державної влади та територіального самоврядування (окрім фізичних та юридичних осіб) на засадах пайової участі повинна ґрунтуватися на таких принципах: а) майнової відокремленості сторін пайового договору в будівництві; б) наявності господарської компетенції для участі в структурі пайових договорів у будівництві; в) самостійної майнової відповідальності за невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань дольової (пайової) участі.

13. В інвестиційному процесі будівництва спільна пайова участь може бути комплексною, поєднуючи сутнісні ознаки різних видів договорів. Інвестори та інші учасники інвестиційної діяльності мають право вибору непоіменованого договору для регулювання відносин дольової (пайової) участі у сфері

будівництва. В межах непоіменованого договору учасники інвестиційних відносин можуть на власний розсуд обирати тип, вид, підвид договірних відносин, поєднуючи положення, передбачені ЦК України для цивільних договорів. Відповідно джерелами регулювання непоіменованих договорів будуть як загальні положення договірного права, так і норми, що регулюють окремі види договірних зобов'язань.

14. Договір про участь у фонді фінансування будівництва можна розглядати як різновид договору управління. Його особливостями є: а) визначення конкретних цілей, для досягнення яких передається в управління майно та спрямована діяльність управителя; б) управитель здійснює свої повноваження щодо переданого в управління майна у порядку, встановленому договором, законом та Правилами фонду фінансування будівництва. Структура відносин у механізмі інвестування через фонд фінансування будівництва є комплексною, в межах якої охоплено зобов'язальні та абсолютні правовідносини. Це зумовлено особливостями договору управління майном у сфері будівництва житла. На вимірний об'єкт інвестування установник управління отримує майнове право на підставі укладеного договору, а право власності на конкретний об'єкт нерухомості (квартиру) – після введення об'єкта будівництва в експлуатацію та реєстрації права власності на нього. Тоді зобов'язальне правовідношення, яке виникло на підставі договору управління майном у сфері будівництва житла, трансформується у речове право власності.

15. Договір про участь у фонді фінансування будівництва має ознаки договору приєднання, умови якого заздалегідь визначені однією із сторін для неодноразового використання при вступі у договірні відносини з невизначеним колом осіб. Це зумовлено тим, що управитель укладає одночасно договори з багатьма інвесторами, предметом яких є конкретні об'єкти інвестування, що охоплюються певними техніко-юридичними параметрами.

16. Інвестування у сфері будівництва можливе шляхом придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю. Емітентом таких сертифікатів є управитель фонду. Інвесторами є власники сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, які фінансують спорудження об'єкта будівництва з метою отримання доходу від його експлуатації управителем. В Законі України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" доцільно передбачити норму, відповідно до якої, якщо внаслідок емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю не забезпечується фінансування інвестиційного проекту в будівництві, договір із забудовником не укладається до моменту забезпечення інвестування з інших джерел інвестування.

17. Інвестиційний вклад інвестора разом з іншими джерелами фінансування, залученими забудовником, повинен покривати вартість будівництва, яка визначена проектно-кошторисною документацією. До моменту створення фінансової основи забезпечення інвестування об'єкта будівництва за рахунок коштів інвесторів та інших осіб, фонд операцій з нерухомістю потрібно вважати таким, що не відбувся. В Правилах фонду операцій з нерухомістю

необхідно встановити обов'язок управителя фонду щодо повернення коштів інвесторам у разі відсутності достатніх коштів для будівництва об'єкта.

18. Після емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю управитель спрямовує інвестовані кошти на фінансування об'єктів будівництва і здійснює контроль за їхнім цільовим використанням. У зв'язку з цим частину 4 статті 32 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" доцільно викласти в такій редакції: «В інтересах власників сертифікатів управитель фонду операцій з нерухомістю здійснює контроль за цільовим використанням коштів. У разі виявлення порушень технічних характеристик будівництва, передбачених проектно-кошторисною документацією, управитель управи вимагати їх усунення за рахунок забудовника».

19. У разі невиконання або неналежного виконання зобов'язання об'єктом правового захисту буде суб'єктивне право сторін інвестиційного договору, яке порушено. Залежно від характеру порушення управлена сторона такого договору може вимагати застосування цивільно-правових способів захисту правоприпиняючого та відновлювально-компенсаційного характеру.

20. Особливість інвестиційних відносин у будівництві зумовлена тим, що, виникаючи на підставі договору, зобов'язальні правовідносини трансформуються в речові, об'єктом яких є інвестиційний проєкт будівництва. Тому не виключається застосування у взаємозв'язку зобов'язальних та речових способів захисту в межах охоронного правовідношення, яке виникає внаслідок правопорушення.

21. Вирішуючи спори про визнання права на новостворені об'єкти, необхідно розрізняти належні особі майнові права на об'єкт інвестування та право власності на конкретне нерухоме майно, створене в результаті будівництва. Для виникнення права власності необхідною передумовою є введення об'єкта в експлуатацію. Відповідно до цього моменту інвестор не може визнати право власності в судовому порядку на предмет інвестиційного договору – квартиру як вимірний об'єкт будівництва. В таких випадках доцільно визнавати право власності на незавершений об'єкт будівництва.

22. Для виникнення охоронного правовідношення, змістом якого є право однієї сторони вимагати зміни інвестиційного правовідношення, необхідні певні підстави, зокрема факт правопорушення. Внаслідок цього відбувається зміна змісту регулятивного правовідношення. Таку зміну правовідношення потрібно розглядати як спосіб захисту. Обсяг зміни залежить від характеру і виду суб'єктивного цивільного права, яке порушено. Зміна правовідношення є підставою для припинення правопорушення.

23. Одним із способів захисту порушених прав є припинення правовідношення. Таке припинення, яке виникає на підставі інвестиційного договору, пов'язується з розірванням останнього. Наслідком розірвання інвестиційного договору є припинення правовідношення. Розірвання інвестиційного договору або відмова від його виконання може трактуватися як спосіб захисту у разі порушення договірної зобов'язання іншою стороною. Припинення правовідношення в такому випадку повинно бути негативним

наслідком для порушника. Припинення правовідношення у зв'язку з наведеним можна розглядати і як елемент регулятивного механізму, і як охоронний засіб.

24. Визнання інвестиційного договору недійсним також може бути способом захисту та підставою припинення відносин між учасниками інвестиційної діяльності. Вираження волі учасника інвестиційної діяльності фіксується в інвестиційному договорі, правочині. Його зміст та форма повинні відповідати вимогам законодавства, а зовнішній прояв – волевиявлення, повинен співпадати зі внутрішньою волею суб'єкта. Наявність передбачених законом підстав для визнання правочину недійсним є актуальним для інвестиційних договорів з урахуванням особливостей спеціального законодавства.

25. Відшкодування збитків має на меті відновлення становища, яке існувало до порушення. До збитків в інвестиційних відносинах належать витрати, яких зазнала управнена сторона внаслідок порушення її суб'єктивних цивільних прав. До них належать штрафні санкції, сплачені третім особам, додатково витрачені матеріали, грошові кошти. Для застосування відновлювально-компенсаційних способів захисту необхідно встановити наявність умов настання цивільно-правової відповідальності у вигляді відшкодування завданих збитків чи моральної (немайнової) шкоди, визначити спеціальні види штрафних санкцій, передбачених законом або договором та з'ясувати їх співвідношення з розміром збитків.

26. В інвестиційній сфері будівництва критерії визначення порушення немайнових благ повинні узгоджуватися з їхнім змістом та розумним очікуванням мети участі в інвестиційних відносинах. Для фізичних осіб – учасників інвестиційної діяльності (інвесторів), компенсація моральних втрат пов'язана з недосягненням очікуваного інвестиційного результату.

27. В інвестиційному процесі будівництва органи держави та органи місцевого самоврядування можуть брати участь як суб'єкти приватного, так і публічного права. Останнє пов'язується з наданням дозвільних документів, вирішення питань про відвід земельних ділянок, містобудівної документації тощо. У приватних відносинах державні органи та органи місцевого самоврядування функціонують на основі властивих цивільному праву засадах юридичної рівності з іншими суб'єктами цивільних відносин. Тому необхідно визначити правову природу права, яке підлягає захисту. Якщо наслідком прийняття адміністративно-розпорядчого акту є порушення суб'єктивних цивільних прав суб'єкта інвестиційного процесу, то такий спір належить до компетенції цивільних або господарських судів.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Монографія:

1. Рим Т. Я. Цивільно-правові засади регулювання інвестиційних відносин у будівництві: монографія. Львів: Галич-Прес, 2020. 388 с.

Наукові статті у наукових фахових виданнях України:

2. Рим Т. Я. Інститут забезпечення позову: новели законодавства. *Право України*. № 9. 2017. С. 137-145.
3. Рим Т. Я. Становлення інвестиційного законодавства України у сфері будівництва. *Науковий вісник публічного та приватного права. Збірник наукових праць. Випуск 6. Том 1*. Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2018. С. 147-152.
4. Рим Т. Я. Довірче управління майном як механізм залучення приватних інвестицій в будівництво. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки*. Том 30 (69) № 2. 2019. С. 61-65.
5. Рим Т. Я. Поняття та види здійснення інвестицій у будівництві. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Випуск 38. Серія: юриспруденція*. Одеса, 2019. С. 86-89.
6. 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.
7. Рим Т. Я. Особливості здійснення корпоративних прав у сфері будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. № 11. 2019. С. 54-59.
8. Рим Т. Я. Активи пайового інвестиційного фонду як вид інвестицій у сфері будівництва. *Прикарпатський юридичний вісник*. № 3 (28). 2019. С. 117-121.
9. Рим Т. Я. Проблемні питання захисту прав інвесторів при укладенні та виконанні договору про участь у фінансуванні об'єкта будівництва, укладеного з порушенням законодавства. *Юридичний бюлетень*. Вип. 12. 2020. С. 76-82.
10. Рим Т. Я. Місце адміністративно-публічних засобів в механізмі захисту прав учасників інвестиційної діяльності у будівництві. *Юридичний науковий електронний журнал*. Вип. 5. 2020. С. 69-72.
11. Рим Т. Я. Зміна та припинення інвестиційних правовідносин як спосіб захисту цивільних прав та інтересів. *Науковий вісник публічного та приватного права. Збірник наукових праць. Випуск 2*. Київ: Науково-дослідний інститут публічного права, 2020. С. 72-76.
12. Рим Т. Я. Деякі аспекти визнання недійсним договору, укладеного в інвестиційній сфері. *Юридичний вісник*. Одеса: Гельветика, 2020. № 3. С. 103-110.
13. Рим Т. Я. Пайова (кооперативна) форма інвестування в будівництво. *Науково-виробничий журнал Держава та регіони. Серія: Право*. 2020. № 3 (69). С. 35-40.
14. Рим Т. Я. Цивільно-правова відповідальність учасників інвестиційних відносин у будівництві: загальнотеоретичний аспект. *Прикарпатський юридичний вісник*. № 3 (32). 2020. С. 21-25.
15. Рим Т. Я. Відшкодування збитків як спосіб захисту в інвестиційній сфері будівництва. *Вісник Запорізького національного університету*. Том 1. № 4. 2020. С. 72-78.

16. Рим Т. Я. Приватні та публічно-правові засади участі держави в інвестиційних відносинах будівництва. *Правові новели*. № 12. 2020. С. 26-34.

17. Рим Т. Я. Поняття права очікування як категорії в інвестиційному процесі будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. № 12. 2020. С. 40-46.

18. Рим Т. Я. Відповідальність учасників інвестиційних відносин в будівництві за порушення грошових зобов'язань. *Часопис цивілістики*. № 39. 2020. С. 30-35.

19. Рим Т. Я. Відновлення становища інвестора, яке існувало до порушення зобов'язання, в механізмі захисту прав у сфері будівництва. *Держава та регіони. Серія: Право*. № 4. 2020. С. 29-34.

Статті у наукових періодичних виданнях інших держав:

20. Рим Т. Я. Особливості охорони прав інвесторів фонду операцій з нерухомістю. *Recht der Osteuropäischen Staaten (ReOS)*. 01/2020. С. 70-74.

21. Рим Т. Я. Визнання права як спосіб захисту прав інвестора в будівництві. *Area nauki*. № 1 (7)/2020. С. 60-67.

22. Рим Т. Я. Правова природа відносин інвесторів з компанією з управління активами пайового інвестиційного фонду. *Visegrad Journal On Human Rights*. 2020. № 1. С. 124-128.

23. Рим Т. Я. Правова природа та зміст договору про участь у фонді фінансування будівництва. *Knowledge, Education, Law, Management*. № 4 (32). 2020. С. 126-133.

Тези доповідей та інші матеріали міжнародних та вітчизняних конференцій:

24. Рим Т. Я. Проблемні питання видання господарським судом виконавчого документа на примусове виконання рішення третейського суду. *Альтернативні способи вирішення спорів (ADR)*: матеріали Шостого львівського міжнародного форуму, м. Львів, 30-31 травня 2013 року. Львів: Видавництво Львівського регіонального інституту державного управління Національної академії державного управління при Президентові України, 2013. С. 31-37.

25. Рим Т. Я. Участь в житловому кооперативі як пайова форма інвестування в будівництві. *Інтеграція юридичної науки і практики в сучасних умовах*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 23-24 серпня 2019 р. Запоріжжя: Класичний приватний університет, 2019. С. 32-34.

26. Рим Т. Я. Визначення об'єкта спільного інвестування компанією з управління активами як один із чинників забезпечення прав інвесторів. *Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні*: матеріали XXVI звітної науково-практичної конференції, м. Львів, 06-07 лютого 2020 р. Частина 1. Львів: Львівський національний університет імені Івана Франка, 2020. С. 174-175.

27. Рим Т. Я. Цивільно-правові аспекти охорони прав та інтересів учасників фонду операцій з нерухомістю. *Правове життя сучасної України*:

матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Одеса, 15 травня 2020 року. Том 3. Одеса : Національний університет «Одеська юридична академія», 2020. С. 421-423.

28. Рим Т. Я. Місце договору будівельного підряду в системі інвестиційних договірних відносин. *Правове регулювання суспільних відносин: актуальні проблеми та вимоги сьогодення* : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Запоріжжя, 24-25 липня 2020 року. Запоріжжя: Запорізька міська громадська організація «Істина», 2020. С. 37-40.

29. Рим Т. Я. Форвардний контракт як форма залучення інвестицій в будівництво. *Особливості розвитку законодавства України у контексті євроінтеграційних процесів* : міжнародна науково-практична конференція, м. Харків, 31 липня – 1 серпня 2020 року. Харків: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2020. С. 44-46.

30. Рим Т. Я. Договір простого товариства як форма спільної інвестиційної діяльності. *Інтеграція юридичної науки і практики в сучасних умовах* : міжнародна науково-практична конференція, м. Запоріжжя, 21-22 серпня 2020 року. Запоріжжя: Класичний приватний університет, 2020. С. 45-49.

31. Рим Т. Я. Відшкодування моральної шкоди в інвестиційних відносинах будівництва. *Актуальні завдання та напрями розвитку юридичної науки у XXI столітті*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Львів, 16-17 жовтня 2020 року. Львів: Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2020. С. 62-64.

АНОТАЦІЯ

Рим Т. Я. Правове регулювання інвестиційних відносин у сфері будівництва: цивільно-правовий аспект. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право». Львівський національний університет імені Івана Франка, Львів, 2021.

За результатами дисертаційного дослідження сформульовано концепцію цивільно-правового регулювання інвестиційних відносин у будівництві.

На підставі аналізу норм українського законодавства, теоретичних напрацювань учених-цивілістів обґрунтовано диференціацію видів інвестування в будівництві за визначеними критеріями, проаналізовано договірні форми безпосереднього (прямого) залучення інвестицій. Розглянуто засади цієї діяльності за допомогою інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів), механізмів інвестування в будівництво житла, які включають фонди фінансування будівництва та фонди операцій з нерухомістю.

Окрему увагу приділено порушенню умов інвестиційних договорів та імперативних приписів законодавства, що є підставою виникнення охоронного правовідношення, в рамках якого здійснюється захист порушених прав

учасників інвестиційної діяльності. Сформульовано пропозиції до удосконалення чинного інвестиційного законодавства.

Ключові слова: інвестор, форми інвестування, інвестиційний договір, пайовий інвестиційний фонд, корпоративний інвестиційний фонд, фонд фінансування будівництва житла, фонд операцій з нерухомістю, захист інвестиційних прав.

АННОТАЦИЯ

Рым Т. Я. Правовое регулирование инвестиционных отношений в сфере строительства: гражданско-правовой аспект. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание учебной степени доктора юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. Львовский национальный университет имени Ивана Франко, Львов, 2021.

По результатам диссертационного исследования сформулирована концепция гражданско-правового регулирования инвестиционных отношений в строительстве.

На основании анализа норм украинского законодательства, теоретических разработок ученых-цивилистов обосновано дифференциацию видов инвестирования в строительстве по определенным критериям, проанализированы договорные формы непосредственного (прямого) привлечения инвестиций. Рассмотрены основы этой деятельности с помощью институтов совместного инвестирования (паевых и корпоративных инвестиционных фондов), механизмов инвестирования в строительство жилья, к которым принадлежат фонды финансирования строительства и фонды операций с недвижимостью.

Особое внимание уделено нарушению условий инвестиционных договоров и императивных предписаний законодательства, являющихся основанием возникновения охранительного правоотношения, в рамках которого осуществляется защита нарушенных прав участников инвестиционной деятельности. Сформулированы рекомендации, направленные на совершенствование действующего инвестиционного законодательства.

Ключевые слова: инвестор, формы инвестирования, инвестиционный договор, паевой инвестиционный фонд, фонд финансирования строительства жилища, фонд операций с недвижимостью, защита инвестиционных прав.

ANNOTATION

Rym T. Ya. Legal regulation of investment relations in the field of construction: civil law aspect. – *The Manuscript.*

The dissertation for the doctor of law's scientific degree in specialty 12.00.03 – Civil law and civil procedural law; family law; international private law. – Ivan Franko National University of Lviv, Lviv, 2021.

Based on the dissertation research results, the concept of civil law regulation of investment relations in construction is formulated. Investment activity can be considered as certain stages, which are characterized by the peculiarities of legal

regulation. Investments are made in the legal forms prescribed by law. The form of investment activity depends on the purpose pursued by the participant of investment activity and the type of investment invested in investment objects.

The form of investment depends on the investor's results - the receipt of a measurable construction object in the property or income from real estate transactions.

An agreement that mediates investment in construction projects is the basis for the emergence of investment relations. There are refit contracts of investment nature, agreements on equity participation in the construction, joint (collective) investment agreements, agreements between the housing cooperative and the investor (shareholder).

Investment agreements have the legal nature of forward contracts. The investor undertakes to transfer funds to the management company, housing cooperative, developer, or combine them with other investors to implement the investment project. The result in the form of a completed measuring object is achieved after a specific investment process period.

Joint investment institutions are among the most common forms of investment. Collective investment presupposes a relationship between an individual investor and an investment intermediary and involves the accumulation of borrowed funds in the investment fund with further use under the main activities defined in the investment declaration.

Therefore, the formation of an optimal mechanism for regulating the management of collective investors' raised funds is necessary for effective regulation of joint investment in constructing and implementing investment projects.

In housing construction, investment attraction via construction financing funds and real estate funds are specialized forms of investment activity under the Law of Ukraine "On Financial and Credit Mechanisms and Property Management in Housing Construction and Real Estate Transactions". The structure of relations in the investment mechanism through the construction financing fund is complex, including obligatory and material relations. The funds are transferred by the management founder (investor) to the manager in trust ownership.

Transfer of funds to the management is possible by purchasing certificates of the real estate fund. The issuer of certificates is the manager of this fund. The manager uses the funds raised in the certificate holder's interests on the terms of property management to carry out real estate transactions for profit.

In concluding a contract with the developer (general contractor), the manager of the real estate fund is obliged to control the intended use of the invested funds. The paper substantiates the position that in case of violation of the technical characteristics of construction, provided by design and estimate documentation, the real estate fund manager has the right to demand their elimination at the expense of the developer. Besides, suppose the manager identifies a risk of breach of contract. In that case, the manager has the right to terminate the financing of construction, demand termination of the investment agreement, and the return of funds by the developer to finance the construction object.

Violation of the terms of the investment agreement and the mandatory requirements of the legislation is the basis for the emergence of a protective legal

relationship, which protects the violated rights of participants in investment activities. Methods of protection of investment entities can be differentiated into suspensory and compensatory-restorative.

Both private and public law entities participate in the investment process of the construction of state and local self-government bodies. In the case of illegal intervention in personal relations, the right to apply civil law methods of protecting violated rights arises.

Keywords: investor, investment forms, investment contract, mutual investment fund, corporate investment fund, housing construction financing fund, real estate fund, investment rights' protection.