

4. Jevropejsjka khartija miscevogho samovrjaduvannja vid 15 zhovtnja 1985 r. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text
5. Baranovs'jka N.I. Zarubizhnij dosvid formuvannja podatkovykh nadkhodzhenj miscevykh bjudzhetiv. Ekonomika ta mytnopravovi vidnosyny. 2018. Vypusk 8. URL: <http://sciencehub.org.ua/wp-content/uploads/2020/02/%D0%92%D0%98%D0%9F%D0%A3%D0%A1%D0%9A-8-%D0%95%D0%9C%D0%9F%D0%92-%D0%A2%D0%9A%D0%90%D0%A7%D0%98%D0%9A-%D0%B2-%D0%94%D0%A0%D0%A3%D0%9A-%D0%9E%D0%9D%D0%9E%D0%92-32-39.pdf>
6. Pro misceve samovrjaduvannja v Ukrajinі : Zakon vid 21 travnja 1997 r. # 280/97-VR / Verkhovna Rada Ukrajinj. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/print1509793287>.
7. Podatkovyj kodeks Ukrajinj (zi zminamy ta dopovnennjamy) : Zakon vid 2 ghrudnja 2010 r. # 2755-VI / Verkhovna Rada Ukrajinj. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.
8. Bondaruk T.Gh. Zarubizhnij dosvid miscevogho opodatkuvannja ta mozhlivosti jogho zastosuvannja v Ukrajinі. Zbirnyk naukovykh pracj Nacionaljnogho universytetu derzhavnoji podatkovoji sluzhby Ukrajinj, # 1, 2011.
9. Ghostjeva O.Ju. Miscevy podatky v zarubizhnykh krajinakh : dosvid ta naprjamy zastosuvannja v Ukrajinі. Ekonomika ta pravo. # 3 (45), 2016.
10. Andrushhenko V.L., Varnalij Z.S., Prokopenko I.A., Tuchak T.V. Podatkovi systemy zarubizhnykh derzhav. Navchalnij posibnyk. K.: Kondor – Vydavnyctvo, 2012. 222 s. URL: http://ir.nusta.edu.ua/jspui/bitstream/doc/444/1/402_IR.pdf
11. Lomaka Je.A. Doslidzhennja isnujuchykh system opodatkuvannja v krajinakh z rozvynenoju ekonomikoju. Visnyk KhNU imeni V.N. Karazina. Serija: «Mizhnarodni vidnosyny. Ekonomika. Krajinoznavstvo. Turyzm». 2019. Vypusk 9.
12. Karlin M.I. Podatok na nerukhomistj u krajinakh OESR ta v Ukrajinі: istorija i sjoghodennja. Naukovi zapysky Nacionaljnogho universytetu «Ostrozjka akademija». Serija: Ekonomika. 2013. Vyp. 21. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nznuoa_2013_21_37

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.4.2.24>

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ЗМІСТ ДОГОВОРУ ПРО УЧАСТЬ У ФОНДІ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА

Тарас Рим

*кандидат юридичних наук,
суддя*

Господарського суду Львівської області (Львів, Україна)

ORCID ID: 0000-0002-0172-7055

Анотація. Стаття присвячена дослідженню деяких аспектів визначення змісту договору про участь у фонді фінансування будівництва. Автор обґрунтовує, що інвестиційні відносини в цій сфері характеризуються складними взаємозв'язками. Отже, визначення предмета договору про участь у фонді фінансування будівництва є важливим як із теоретичної, так і з практичної точки зору.

У статті значна увага присвячена поняттю вимірної одиниці об'єкта інвестування, а також діям, які управитель може вчиняти з вимірною одиницею. Закріплення вимірної одиниці в системі обліку майнових прав є одним з елементів юридичного складу, з настанням якого виникають інвестиційні правовідносини, довірче управління майном та майнові права на об'єкт інвестування.

Автор зазначає, що предметом договору управління майном є надання фінансовою компанією (управителем) послуг з управління коштами фонду фінансування будівництва, у зв'язку з цим критикує відповідні положення закону, які предметом цього договору визначають власне майно, що передається в управління.

У статті значна увага присвячена поняттю вимірної одиниці об'єкта інвестування, а також діям, які управитель може вчиняти з вимірною одиницею. Закріплення вимірної одиниці в системі обліку майнових прав є одним з елементів юридичного складу, з настанням якого виникають інвестиційні правовідносини, довірче управління майном та майнові права на об'єкт інвестування.

Що стосується відкріплення об'єкта інвестування, то автор обґрунтовує позицію, за якої ця дія за своєю правовою природою є заходом оперативного впливу, спрямованим на захист прав управителя у разі порушення довірителем взятих на себе зобов'язань.

У статті автор аналізує судову практику, яка стосується визначення правової природи відносин, які виникають між установником управління та управителем, та обґрунтовує висновок, що ці відносини у відповідній частині є предметом правового регулювання законодавства про захист прав споживачів. Водночас, якщо інвестором виступає юридична особа, ці відносини регулюються винятково спеціальним законодавством у сфері будівництва житла та операціях із нерухомістю.

Ключові слова: фонд фінансування будівництва, інвестор, управитель, вимірна одиниця, об'єкт інвестування.

LEGAL NATURE AND CONTENT OF THE CONTRACT ON PARTICIPATION IN THE CONSTRUCTION FINANCING FUND

Taras Rym

*Candidate of Law Science,
Judge*

Economic Court of Lviv region (Lviv, Ukraine)

ORCID ID: 0000-0002-0172-7055

Abstract. The article is devoted to studying some aspects of determining the content of the agreement on participation in the construction financing fund. The author argues that complex relationships characterize investment relations in this area. Therefore, determining the agreement's subject on the construction financing fund's involvement is essential both from the theoretical and practical point of view.

The article states that the agreement on participation in the construction financing fund is mixed by its legal nature. It combines provisions on providing services, purchase, and sale (transfer of a real estate in the future).

The author notes that the subject of the property management agreement is the provision of financial management (manager) services for the management of funds for the construction financing fund. In this regard, he criticizes the relevant provisions of the law, which the subject of this agreement determines their property, which is transferred to management.

The article pays considerable attention to the concept of a measuring unit of investment and the actions that the manager can perform with that unit. The consolidation of the measuring unit in the system of accounting for property rights is one of the elements of the legal structure, with the onset of which there are investment relationships, trust management of property, and property rights to the object of investment.

Concerning the detachment of the investment object, the author substantiates the position that this action by its legal nature is a measure of operational influence aimed at protecting the manager's rights in case of breach of obligations by the principal.

In the article, the author analyzes the case law concerning the legal nature of the relationship between the founder of the management and the manager and substantiates that this relationship in the relevant part is the subject of legal regulation of consumer protection law. At the same time, when the investor is a legal entity, these relations are regulated exclusively by special legislation in the field of housing construction and real estate transactions.

Key words: construction financing fund, investor, manager, unit of measure, an object of investment.

CHARAKTER PRAWNY I TREŚĆ UMOWY O UDZIAŁ W FUNDUSZU FINANSOWANIA BUDOWY

Taras Rym

*kandydat nauk prawnych,
sędzia*

Sądu Gospodarczego Obwodu Lwowskiego (Lwów, Ukraina)

ORCID ID: 0000-0002-0172-7055

Adnotacja. Artykuł poświęcony jest badaniu niektórych aspektów określania treści umowy uczestnictwa w funduszu finansowania budowy. Autor uzasadnia, że relacje inwestycyjne w tej dziedzinie charakteryzują się złożonymi związkami. Dlatego określenie przedmiotu umowy o udział w Funduszu Finansowania Budowy jest ważne zarówno z punktu widzenia teoretycznego, jak i praktycznego.

W artykule zaznaczono, że umowa o udział w Funduszu Finansowania Budowy ze względu na swój charakter prawny jest mieszana, bo łączy w sobie klauzulę o świadczeniu usług, kupna-sprzedaży (przeniesienia nieruchomości w przyszłości).

Autor zwraca uwagę, że przedmiotem umowy o zarządzanie nieruchomościami jest świadczenie przez spółkę finansową (zarządcę) usług w zakresie zarządzania środkami Funduszu Finansowania Budowy. W związku z tym krytykuje odpowiednie przepisy ustawy, które przedmiotem niniejszej umowy określają własność własną, która jest przekazywana do zarządzenia.

Artykuł koncentruje się na pojęciu mierzalnej jednostki obiektu inwestycyjnego, a także na działaniach, które zarządca może wykonać z mierzalną jednostką. Konsolidacja mierzalnej jednostki w systemie ewidencji praw majątkowych jest jednym z elementów składu prawnego, z którym powstają inwestycyjne stosunki prawne, powiernicze zarządzanie nieruchomościami i prawa majątkowe do przedmiotu inwestycji.

W odniesieniu do zbycia przedmiotu inwestycji autor uzasadnia stanowisko, w którym działanie to ze względu na swój charakter prawny jest środkiem działania mającym na celu ochronę praw zarządcy w przypadku naruszenia przez powiernika zaciągniętych zobowiązań.

W artykule autor analizuje praktykę sądową, która dotyczy określenia charakteru prawnego stosunków powstających między założycielem zarządu a zarządcą oraz uzasadnia wnioski, że stosunki te w odpowiedniej części są przedmiotem regulacji prawnych przepisów o ochronie praw konsumentów. Jednocześnie w przypadku, gdy inwestor jest osobą prawną, relacje te są regulowane wyłącznie przez specjalne przepisy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego i transakcji na rynku nieruchomości.

Słowa kluczowe: Fundusz Finansowania Budowy, inwestor, zarządca, jednostka wymierna, obiekt inwestycyjny.

Вступ. Проблема залучення інвестицій у будівництво зумовлена, зокрема, потребою в стрімкому розвитку будівельної сфери як запоруки розвитку економіки. Зазначене досягається як новим нормативно-правовим регулюванням, так і запровадженням нових понять та категорій. Не є винятком поняття вимірної одиниці об'єкта інвестування, яке з огляду на положення Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (Верховна Рада України, 2003) набуває ознак оборотоздатності, а тому об'єкта права. Варто зауважити, що названий закон оперує не лише особливими поняттями, а й процедурами реалізації.

Власне поняттю вимірних одиниць об'єктів інвестування значна увага в науковій літературі не приділяється. Водночас досить широко аналізуються теоретичні засади прав вимоги, до розуміння яких прив'язується поняття вимірної одиниці. Питанням майнових вимог значну увагу у своїх дослідженнях приділяли С.І. Шимон, Р.А. Майданик, І.В. Спасибо-Фатєєва, І.І. Плукар.

Метою цього дослідження є аналіз поняття вимірної об'єкта інвестування як об'єкта правовідносин, який виступає предметом договору про участь у фонді фінансування будівництва, а також повноважень управителя фонду стосовно цього предмета.

Основна частина. Інвестор, який має намір вкласти власні грошові кошти в об'єкт будівництва, постає перед проблемою, яка полягає в тому, що станом на час вкладення таких коштів самого об'єкта не існує. Фінансові компанії, які працюють на відповідному ринку, мають право залучати ці кошти за допомогою спеціальних механізмів. Фонд фінансування будівництва (надалі – ФФБ) є одним із таких інструментів. У зв'язку з цим закон запровадив поняття вимірної одиниці, яке покликано окреслити той об'єкт, із приводу якого сторони інвестиційних відносин вступають у правові стосунки. Поняття вимірної одиниці тісно пов'язане з предметом договору про участь у ФФБ як одного з елементів змісту договору.

Відповідно до ч. 1 та 2 ст. 1029 ЦК України за договором управління майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителю) на певний строк майно в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача). Договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на отримане в управління майно.

Згідно зі ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» договором управління майном визнається договір, за яким установник управління передає управителю в довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним цілей та встановлює обмеження щодо окремих дій управителя з управління цим майном. За цим законом договором управління майном для ФФБ є договір про участь у ФФБ.

За своєю правовою природою договори управління майном належать до групи договорів про надання послуг. Договір про участь у ФФБ також належить до цього виду договорів, хоча можна і стверджувати, що він є змішаним, адже містить умови, пов'язані не лише з послугами, а й з передачею майна в майбутньому та виконанням інших обов'язків.

Як зазначає О.В. Голіна, сутність послуги полягає в нерозривній єдності діяльності та її корисного результату (ефекту) від її провадження, що, як правило, не набуває матеріальної форми вираження, однак свідчить про товароздатність послуги (Голіна, 2019: 73). А.А. Телестакова під послугою розуміє специфічний об'єкт цивільних прав, продукт корисної дії або діяльності, що не має майнового вираження, результат якої не має майнового вираження і не може бути гарантованим, яка надається за завданням замовника і передбачає її надання особисто виконавцем і є невіддільним від нього (виконання) (Телестакова, 2009: 69).

І.І. Плукар зазначає, що за договором про участь у ФФБ одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителю) грошові кошти в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цими коштами, з дотриманням вимог встановлених законом, договором та правилами ФФБ, з метою передання установникові управління у власність житла (Плукар, 2016: 68).

С.І. Шимон указує на те, що предметом договору (як домовленості, юридичного факту) не виступають речі, майно. Предметом договору є основна дія (сукупність дій), яку необхідно вчинити задля досягнення мети договору, для поіменованих у законі договорів ця дія відображена в законодавчій дефініції договору (Шимон, 2011: 63).

Предметом договору про участь у ФФБ є надання фінансовою компанією (управителем) послуг з управління коштами ФФБ. У зв'язку з цим дещо некоректним є визначення предмета договору управління майном, яке міститься в ст. 1030 ЦК України. Так, предметом такого роду договорів можуть бути підприємство як єдиний майновий комплекс, нерухома річ, цінні папери, майнові права та інше майно. Фактично йдеться не про предмет договору управління майном, а про майно, яке передається в управління. На це також указує і ст. 1035 ЦК України, яка до істотних умов договору управління майном включає перелік майна, яке передається в управління.

Отже, предметом договору управління майном виступатиме власне послуга, яку надає управитель та яка полягає в ефективному та професійному управлінні (здійсненні юридичних та фактичних дій) переданим у довірчу власність майном.

У цьому контексті варто нагадати думку І.В. Спасибо-Фатєєвої. З її погляду, незважаючи на те, що договір управління майном опосередковує передачу цього майна управителю, до того ж у довірчу власність, він належить до договорів про надання послуг, якими є здійснення прав власника переданого в управління майна (Спасибо-Фатєєва, 2017: 274).

Отже, суть управління інвестованими коштами в процесі будівництва житла полягає в отриманні інвестором (установником управління) позитивного ефекту (блага) у вигляді вимірного об'єкта будівництва, передбаченого договором, а не повернення йому такої самої кількості грошових коштів. Особливість відносин між інвестором і управителем ФФБ полягає в тому, що останній надає фактичні та юридичні послуги, наслідком яких є набуття інвестором у власність житла. Це прямо наголошено в законі, який передбачає, що за договором управління майном у сфері будівництва житла відбувається управління залученими грошовими коштами, за рахунок яких власне і формується ФФБ житла.

Варто наголосити, що свого часу ст. 4 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» (Верховна Рада України, 2001) визначала, що управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій із нерухомістю відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» вважалася фінансовою послугою. Це положення було піддане критиці в юридичній літературі, оскільки ні майно загалом, ні нерухомість зокрема не наділені ознаками фінансових активів (Спасибо-Фатєєва, 2015: 526). Невипадково, очевидно, Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (Верховна Рада України, 2019) виключив відповідні норми з тексту закону.

У науковій літературі виділяють цільову спрямованість договору управління майном, яка є особливістю такого роду договорів. Остаточною метою інвестора, який вкладає кошти до ФФБ, є отримання у власність об'єкта інвестування – нерухомої речі. Враховуючи відсутність нерухомої речі станом на час установалення договірних відносин між установником управління та управителем, закон запровадив поняття вимірної одиниці – умовної одиниці, яка покликана максимально точно окреслити об'єкт інвестування, право власності на що прагне набути інвестор.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» вимірною одиницею об'єкта інвестування визнається встановлена правилами фонду фінансування будівництва одиниця виміру об'єкта інвестування, яка визначається в метричних одиницях або в частках (відсотках) цього об'єкта інвестування як єдиного цілого. При цьому закон розрізняє поняття об'єкта будівництва та об'єкта інвестування. Якщо об'єктом будівництва є будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих в управління коштів, то об'єктом інвестування – квартира або приміщення соціально-побутового призначення (вбудовані в житлові будинки або окремо розташовані нежитлові приміщення, гаражний бокс, машиномісце тощо) в об'єкті будівництва, яке після завершення будівництва стає окремим майном.

У науковій літературі Правила ФФБ визначають як локальний нормативно-правовий акт, обов'язковий для виконання всіма суб'єктами системи ФФБ (Смітюх, 2012: 99). У судових рішеннях можна зустріти позицію, що Правила ФФБ є публічною пропозицією для вступу до фонду особи, яка бажає стати довірительом цього фонду на підставі визнання цих правил (Верховний Суд, липень 2020).

Закон визначає різного роду дії управителя ФФБ стосовно вимірної одиниці об'єкта інвестування, які за своєю суттю є правочинами. Такими є дії із закріплення та відкріплення об'єкта інвестування. Закріплення об'єкта інвестування за довірительом – встановлення правовідносин між довірительом та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому.

Ст. 13 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», яка визначає поняття системи ФФБ, розмежовує стадії її функціонування. Зокрема, різними є стадії укладення договору про участь у ФФБ, внесення довірительом коштів до ФФБ, закріплення управителем за довірительом вибраного об'єкта інвестування (зазначене є підтвердженням замовлення на спорудження цього об'єкта інвестування як складової частини об'єкта будівництва), відкриття рахунку довірительу в системі обліку прав вимоги довірительів ФФБ та інші стадії.

Закон досить своєрідно формулює момент виникнення зобов'язань з управління майном у ФФБ. Так, відповідно до ст. 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», попри укладення договору про участь у ФФБ, інвестор стає довірительом за умови передачі коштів в управління управителю ФФБ, а не з моменту укладення договору. Зазначене дає підстави для висновку про реальність договору управління майном, а моментом укладення договору вважається передача (вручення) майна установником управління управителю (Радченко, 2015: 267–268).

Окрім того, дія управителя із закріплення об'єкта інвестування за довірительом також має самостійне значення. Як уже зазначалося, ця дія означає встановлення правовідносин між довірительом та управителем на підставі договору про участь у ФФБ, за яких у довірителя виникає право вимоги на цей об'єкт інвестування в майбутньому. Отже, видається нелогічним розводити у часі момент укладення договору управління майном, який пов'язаний із моментом передачі коштів, та момент виникнення права вимоги, який пов'язаний із часом закріплення об'єкта інвестування за довірительом.

Ще однією дією управителя ФФБ є видача довірительу свідоцтва про участь у ФФБ, документа, що підтверджує участь довірителя у ФФБ. Отже, це свідоцтво належить до документів, які підтверджують право вимоги на об'єкт інвестування.

Підсумовуючи наведене, можна зробити висновок, що вимірною одиницею об'єкта інвестування є умовною одиницею, яка максимально точно окреслює об'єкт інвестування, право власності на який прагне набути

інвестор, із часу закріплення якої в системі обліку вимог інвесторів в установника управління виникає право майнової вимоги на набуття майбутньої нерухомої речі, яка є об'єктом інвестування. Варто наголосити, що вимірна одиниця не є сама по собі майновим правом, а тому не може бути визнана об'єктом права.

Закріплення вимірної одиниці в системі обліку майнових прав є одним з елементів юридичного складу, з настанням якого виникають інвестиційні правовідносини, довірче управління майном та майнові права на об'єкт інвестування в межах механізму ФФБ.

Якщо із закріпленням вимірних одиниць на практиці, як правило, труднощів не виникає, то повноваження управителя їх відкріпити часто породжують спори та потенційно порушують права інвесторів. Згідно зі ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях із нерухомістю» відкріплення об'єкта інвестування від довірителя – припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому цим Законом

У науковій літературі обґрунтовують, що заходи оперативного впливу є засобами правоохоронного характеру, які застосовують до порушника цивільних прав та законних інтересів безпосередньо уповноваженою особою без звернення за захистом до органів публічної влади та полягають в односторонній зміні чи односторонньому припиненні правовідношення (Спасибо-Фатєєва, 2014: 144).

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» система ФФБ передбачає можливість відкріплення від довірителя об'єкта інвестування, що тягне за собою припинення правовідносин, встановлених між управителем ФФБ та довірителем стосовно закріпленого за довірителем об'єкта інвестування, в результаті чого довіритель втрачає право вимоги на цей об'єкт інвестування з поверненням йому внесених коштів у порядку, встановленому цим законом. З огляду на ст. 20 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» управління майном, яке здійснюється за договором про участь у ФФБ, припиняється в разі відкріплення управителем від довірителя закріпленого за ним об'єкта інвестування за невиконання довірителем своїх зобов'язань за договором про участь у ФФБ. У процесі відкріплення від довірителя об'єкта інвестування управитель також відкріплює від довірителя всі закріплені за ним вимірні одиниці цього об'єкта інвестування. З моменту відкріплення об'єкта інвестування від довірителя управління майном припиняється, довіритель втрачає право вимоги на об'єкт інвестування та вимірні одиниці цього об'єкта інвестування, управитель ФФБ зобов'язаний виплатити довірителю кошти на умовах та в порядку, визначених Правилами ФФБ.

Отже, умовами реалізації управителем права на відкріплення від довірителя вимірної одиниці об'єкта інвестування є:

- наявність такого права в управителя, передбаченого законом, зазвичай правилами ФФБ та власне договором про участь у ФФБ,
- порушення довірителем умов договору про участь у ФФБ.

До механізму реалізації цього права належать:

- повідомлення управителем про рішення відкріпити вимірний об'єкт;
- одностороннє застосування без необхідності звернення до сили державного примусу (суду).

Наслідком відкріплення вимірної одиниці є припинення договору про участь у ФФБ внаслідок його одностороннього розірвання за ініціативою управителя, припинення управління майном. Зазначене відповідає загальним умовам розірвання договору, які передбачені ст. 651 ЦК України.

Отже, за своєю правовою природою відкріплення вимірної одиниці від довірителя є одностороннім розпорядчим правочином. У науковій літературі визначають, що такого роду правочини, на відміну від зобов'язальних, змінюють або припиняють права та обов'язки (Таш'ян, 2010: 135). На правовій природі односторонньої відмови як самозахисту порушених прав наполягає Т.В. Боднар (Боднар, 2011: 400). Хоча така позиція є дискусійною з огляду на те, що змістом самозахисту є вчинення повноваженою особою фактичних дій, а зміст заходів оперативного впливу полягає у вчиненні юридичних дій (Спасибо-Фатєєва, 2014: 147).

Незаперечним є факт, що відкріплення вимірної одиниці від довірителя є засобом юридичного захисту, який застосовується управителем у зв'язку з порушенням довірителем умов договору про участь у ФФБ та Правил ФФБ.

У рамках охоронного правовідношення вчиняються дії, спрямовані на припинення правового зв'язку між суб'єктами інвестиційної діяльності з метою недопущення або припинення правопорушення (Рим, 2020: 76). Тому відкріплення вимірної одиниці є таким способом захисту, як припинення правовідношення.

З огляду на формулювання підстав застосування відкріплення вимірної одиниці від довірителя, вжиті законодавцем у ст. 20 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», непоодинокими є випадки встановлення в договорі такої підстави для відкріплення вимірної одиниці, як «невиконання інших умов договору» (Фінансова компанія «Житло-інвест», 2012). Зазначене неповною мірою відповідає положенням Типового договору про участь у ФФБ, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2013 р. № 227 (Кабінет Міністрів України, 2013). Нагадаємо, що договори про участь у ФФБ є публічними з ознаками договорів приєднання, тобто інвестор не вправі змінювати його зміст, він може лише погодитися з його умовами. Подібні загальні формулювання в договорі про участь у ФФБ надають управителю дуже широкі права, які можуть бути використані для отримання непропорційних переваг над інвестором.

Можна запропонувати такий вихід із цієї ситуації. Відповідно до ч. 8 ст. 14 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» управитель не має включати в договори з довірцями умови, які є несправедливим згідно із Законом України «Про захист прав споживачів» (Верховна Рада України, 1991). Враховуючи, що інвестор, як правило, має на меті задовольнити власні потреби в житлі, ці відносини безпосередньо не пов'язані з підприємницькою діяльністю, Верховний Суд дотримується правової позиції про те, що такий інвестор є споживачем фінансової послуги, а тому до спірних правовідносин підлягають застосуванню правила Закону України «Про захист прав споживачів» (Верховний Суд, червень 2020). Отже, аналізований закон у ст. 18 оперує поняттям несправедливих умов договору, укладеного зі споживачем, а також визначає правові наслідки включення таких умов до тексту договору. Несправедливим визнаються такі умови, якщо всупереч принципу добросовісності його наслідком є істотний дисбаланс договірних прав та обов'язків на шкоду споживача. Наведений у цій статті перелік несправедливих умов договору не є вичерпним. Неординарними є правові наслідки включення відповідних умов до змісту договору. Такими є зміна таких умов договору або визнання його недійсним.

Можливість управителя відкріпити вимірний об'єкт від довірителя на основі порушення останнім несуттєвого договірної положення безперечно створює дисбаланс на користь управителя, який є професійним учасником ринку та який може таким чином чинити неправомірний вплив на правовідносини з інвестором.

З урахуванням наведених вище аргументів інвестор – фізична особа управи захистити свої права у спосіб визнання несправедливих умов договору про участь у ФФБ недійсними на підставі ч. 5 ст. 18 Закону України «Про захист прав споживачів». Щоправда, потрібно констатувати неможливість застосування такого способу захисту юридичною особою – інвестором ФФБ.

Ще одним варіантом захисту інвестором своїх прав є інший спосіб тлумачення аналізованих законодавчих положень, який зводиться до того, що не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору про участь у ФФБ може бути підставою для відкріплення вимірної одиниці об'єкта інвестування.

Висновки. Договір про участь у ФФБ є реальним, адже виникнення права довірчої власності управителя та майнових прав на об'єкт інвестування пов'язують із передачею коштів. Предметом договору про участь у ФФБ є надання управителем професійної послуги з управління грошовими коштами довірцями, а не самі грошові кошти.

Вимірну одиницю об'єкта інвестування можна визначити як умовну одиницю, призначенням якої є максимально точно окреслити об'єкт інвестування, право власності на який прагне набути інвестор, із часу закріплення якої в системі обліку вимог інвесторів в установника управління виникає право майнової вимоги на набуття майбутньої нерухомої речі, яка є об'єктом інвестування.

Закріплення вимірної одиниці об'єкта інвестування за довірцями у системі обліку майнових вимог ФФБ є одним з елементів юридичного складу, з настанням якого виникають інвестиційні правовідносини, довірче управління майном та майнові права на об'єкт інвестування в межах механізму ФФБ.

Відкріплення вимірної одиниці від довірителя є одностороннім розпорядчим правочином, заходом оперативного впливу, який управи застосовувати управитель ФФБ у разі істотного порушення довірцями умов договору про участь у ФФБ.

Список використаних джерел:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. №978-IV. Дата оновлення: 01.07.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення 01.07.2020).
2. Голіна О. В. Договори про надання послуг у сфері господарювання : монографія. Харків : Право, 2019. 200 с.
3. Телестакова А.А. Поняття, сутність та ознаки послуги як правової категорії. *Наше право*. 2009. № 4. Ч. 2. С. 67–70.
4. Плукар І.І. Договір управління майном у сфері будівництва житла: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2016. 237 с.
5. Шимон С.І. Об'єкт і предмет договору і цивільного правовідношення: нотатки до наукової дискусії. *Юридична Україна*. 2011. № 4. С. 58–64.
6. Харьковская цивилистическая школа: о договоре : монография / И.В. Спасибо-Фатеева, О.П. Печеный, В. И. Крат и др.; под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2017. 576 с.
7. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 12.07.2001 р. № 2664-III. Дата оновлення: 04.10.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2664-14#Text> (дата звернення 03.12.2020).
8. Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав : монография / И.В. Спасибо-Фатеева, В.И. Крат, О.П. Печеный и др.; под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2015. 720 с.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 12.09.2019 р. № 79-IX. Дата оновлення: 28.04.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20#Text> (дата звернення 03.12.2020).
10. Смітюх А.В. Правові аспекти інвестування у будівництво житла : практичний посібник. Київ : Істина, 2012. 184 с.
11. Постанова Верховного Суду № 466/7758/18 від 08.07.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90643479> (Дата звернення 01.10.2020).
12. Радченко Л.И. Особенности реализации договорных механизмов в сфере инвестирования в жилищное строительство. *Альманах цивилистики: Сборник статей*. 2015. Вып. 6. С. 264–287.
13. Харьковская цивилистическая школа: защита субъективных гражданских прав и интересов : монография / И.В. Спасибо-Фатеева, М.Н. Сибилев, В.Л. Яроцкий и др.; под общ. ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2014. 672 с.

14. Таш'ян Р.І. Односторонні правочини у цивільному праві : монографія. Харків : Право, 2010. 200 с.
15. Боднар Т.В. Односторонний отказ в гражданском праве. *Альманах цивилистики: Сборник статей*. 2011. Вып. 5. С. 387–401.
16. Рим Т.Я. Зміна та припинення інвестиційних правовідносин як спосіб захисту цивільних прав та інтересів. *Науковий вісник публічного та приватного права. Збірник наукових праць*. 2020. Вип. 2. С. 72–76.
17. Договір про участь у фонді фінансування будівництва комунального комерційного унітарного підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест». URL: <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/pages/original-5-fbdocs-1451988840.3906.pdf> (дата звернення: 03.12.2020).
18. Про затвердження Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.2013 р. № 227. Дата оновлення: 01.07.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/227-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 03.12.2020).
19. Про захист прав споживачів : Закон України від 12.05.1991 р. № 1023-ХІІІ. Дата оновлення: 16.10.2020. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12?find=1&text=%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BB#w1_1 (дата звернення 03.12.2020).
20. Постанова Верховного Суду № 501/3038/16-ц від 30.06.2020 р. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90143675>. Дата звернення (03.12.2020).

References:

1. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnya maynom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiyakh z nerukhomistyu: Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 no. 978-IV [On Financial and Credit Mechanisms and Property Management during House Building and Real Estate Operations]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> [in Ukrainian].
2. Holina O. V. (2019) *Dohovory pro nadannia posluh u sferi hospodariuvannia: monohrafiia* [Contracts for the provision of services in the field of management: a monograph]. Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
3. Telestakova A.A. (2009). Poniattia, sutnist ta oznaky posluhy yak pravovoi katehorii [The concept, essence and features of the service as a legal category]. *Nashe parvo*, no. 4, Ch. 2, pp. 67–70 [in Ukrainian].
4. Plukar I.I. (2016). *Dohovir upravlinnia mainom u sferi budivnytstva zhytla* [The real estate trust management agreement in the area of housing construction] (PhD). Kyiv: National Academy of Internal Affairs [in Ukrainian].
5. Shymon S.I. (2011). Obiekt i predmet dohovoru i tsyvilnoho pravovidnoshennia: notatky do naukovoi diskusii [Object and subject matter of the contract and civil relations: notes to the scientific discussion]. *Yurydychna Ukraina*. No 4, pp. 58–64 [in Ukrainian].
6. I. V. Spasibo-Fateeva, O. P. Pechenyi, V. I. Krat i dr. (2017). *Kharkovskaia tsivilisticheskaia shkola: o dogovore: monografiia* [Kharkov civil law school: about the contract: monograph]. Kharkov: Pravo. 576 p. [in Russian].
7. Pro finansovi posluhy ta derzhavne rehuliuвання rynkiv finansovykh posluh: Zakon Ukrainy vid 12.07.2001 no. 2664-III [On Financial Services and State Regulation of Financial Service Markets]. (n.d.). Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2664-14#Text> [in Ukrainian].
8. Spasibo-Fateeva I.V., Krat V.I., Pechenyi O.P. i dr. (2015). *Kharkovskaia tsivilisticheskaia shkola: obekty grazhdanskikh prav: monografiia* [Kharkov civil law school: objects of civil rights: monograph]. Kharkov: Pravo. 720 p. [in Russian].
9. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo udoskonalennia funktsii iz derzhavnoho rehuliuвання rynkiv finansovykh posluh: Zakon Ukrainy vid 12.09.2019 no. 79-IX [On amendments to some legislative acts of Ukraine to improve the functions of state regulation of financial services markets: The Law of Ukraine]. (n.d.). zakon.rada.gov.ua. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/79-20#Text> [in Ukrainian].
10. Smitiukh A.V. (2012). *Pravovi aspekty investuvannia u budivnytstvo zhytla: Praktychnyi posibnyk* [Legal aspects of investing in housing construction: a practical guide]. Kyiv: Istyna. 184 p. [in Ukrainian].
11. Postanova Verkhovnoho Sudu № 466/7758/18 vid 08.07.2020. [The Supreme Court Decision no. 466/7758/18, delivered on 08.07.2020]. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90643479> [in Ukrainian].
12. Radchenko L.I. (2015). Osobennosti realizatsii dogovornykh mekhanizmov v sfere investirovaniia v zhilishchnoe stroitelstvo [The peculiarities of contractual mechanisms' implementation in the field of investment in housing construction]. *Almanakh tsivilistiki: Sbornik statei*. Kyiv, vol. 6, p. 264–287. [in Russian].
13. Spasibo-Fateeva I.V., Sibilev M.N., Iarotckii V.L. i dr. (2014). *Kharkovskaia tsivilisticheskaia shkola: zashchita subektivnykh grazhdanskikh prav i interesov: monografiia* [Kharkov civil law school: protection of personal civil rights and interests: monograph]. Kharkov: Pravo. 672 p. [in Russian].
14. Tashian R.I. (2010). *Odnostoronni pravochyny u tsyvilnomu pravi: monohrafiia* [Unilateral transactions in civil law: a monograph]. Kharkiv: Pravo. 200 p. [in Ukrainian].
15. Bodnar T.V. *Odnostoronni otkaz v grazhdanskom prave* [Unilateral refusal in civil law]. *Almanakh tsivilistiki: Sbornik statei*. Kyiv, vol. 5, p. 387–401. [in Russian].
16. Rym T.Ia. (2020). *Zmina ta prypynennia investytsiinykh pravovidnosyn yak sposib zakhystu tsyvilnykh prav ta interesiv* [Change and termination of investment relations as a way to protect civil rights and interests]. *Naukovyi visnyk publichnoho ta pryvatnoho prava. Zbirnyk naukovykh prats*. Kyiv, Vypusk 2. P. 72–76. [in Ukrainian].
17. *Dohovir pro uchast u fondi finansuvannia budivnytstva komunalnoho komertsiiinoho unitarnoho pidpriemstva «Finansova kompaniia «Zhytlo-invest»* [Agreement on participation in the fund for construction financing of the communal commercial unitary enterprise «Financial Company «Zhytlo-Invest»]. Retrieved from <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua/p/pages/original-5-fbdocs-1451988840.3906.pdf> [in Ukrainian].
18. Pro zatverdzhennia Typovoho dohovoru pro uchast u fondi finansuvannia budivnytstva: postanova Kabinetu Ministriv

Ukrainy vid 20.03.2013 № 227 [On approval of the Standard agreement on participation in the fund of construction financing: The decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Retrieved from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/227-2013-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].

19. Pro zakhyst prav spozhyvachiv: Zakon Ukrainy vid 12.05.1991 № 1023-XIII [On consumers' rights protection: The Law of Ukraine]. Retrieved from https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12?find=1&text=%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BB#w1_1 [in Ukrainian].
20. Postanova Verkhovnoho Sudu № 501/3038/16-ts vid 30.06.2020 [The Supreme Court Decision no. 466/7758/18, delivered on 08.07.2020]. Retrieved from <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90143675> [in Ukrainian].

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2020.4.2.25>

ПОНЯТТЯ ТА СУТНІСТЬ НАСЛІДКІВ ЗЛОЧИНУ У КРИМІНАЛІСТИЦІ

Євгеній Рожик

аспірант кафедри криміналістики

Національного університету «Одеська юридична академія» (Одеса, Україна)

ORCID ID: 0000-0001-8186-2574

Анотація. У статті проводиться теоретичне дослідження поняття та сутності наслідків злочину в криміналістиці та інших науках кримінального циклу. Обґрунтовується, що наслідки злочину як категорія науки криміналістики є порівняно новою та такою, що проходить етап становлення. Вона більш притаманна іншим наукам кримінального циклу: кримінального права та кримінології тощо. У зв'язку з цим дослідження наслідків у криміналістиці варто проводити в концептуальному симбіозі з результатами наукових напрацювань у вказаних науках. Зазначається, що криміналістика за своєю суттю є прикладною, що обмежує та визначає предмет цієї роботи. Для термінологічної точності в цій статті буде проведено дослідження поняття та змісту наслідків злочину як із позицій криміналістики, так і інших наук кримінального циклу, що видається абсолютно виправданим.

На підставі аналізу категорій «сліди злочину» та «школа злочину» обґрунтовано, що вказані категорії поглинаються категорією «наслідки злочину». Так, найширшою категорією є «наслідки злочину», яка включає в себе сліди злочину, а також шкоду, завдану злочинцем. Так, усі сліди події злочину є наслідками злочину, так само і шкода злочину є наслідком злочину. Однак не всі наслідки злочину є шкодою самого злочину. Тобто наслідки злочину – це зміни в навколишньому матеріальному середовищі та ідеальні відображення, які виникають внаслідок події злочину та містять інформацію про слідову картину та злочинний результат.

Ключові слова: наслідки злочину, сліди злочину, злочинний результат, шкода, злочин.

THE CONCEPT AND ESSENCE OF THE CONSEQUENCES OF CRIME IN CRIMINALISTICS

Yevhenii Rozhyk

PhD Student at the Department of Criminalistics

National University "Odessa Law Academy" (Odessa, Ukraine)

ORCID ID: 0000-0001-8186-2574

Abstract. The article conducts a theoretical study of the concept and essence of the consequences of crime in criminalistics and other sciences of the criminal cycle. It is substantiated that the consequences of crime as a category of criminalistics is relatively new and in its infancy. It is more typical to other sciences of the criminal cycle: criminal law and criminology, and so on. In this regard, the study of consequences in criminalistics should be conducted in conceptual symbiosis with the results of scientific developments in these sciences. It is noted that criminalistics is inherently applied, which limits and determines the subject of this work. For terminological accuracy, this article will study the concept and content of the consequences of the crime from the standpoint of criminalistics and other sciences of the criminal cycle, which seems absolutely justified.

Based on the analysis of the categories "traces of crime" and "consequences of crime", it is substantiated that these categories are absorbed by the category "consequences of crime". Yes, the broadest category is "the consequences of a crime." Which includes traces of the crime as well as the damage caused by the crime. Yes, all traces of a crime are the consequences of a crime, just as the harm of a crime is a consequence of a crime. However, not all the consequences of a crime are the harm of the crime itself. That is, the consequences of a crime are changes in the material environment and ideal reflections that arise as a result of the crime, and contain information about the trace picture and the criminal result.

Key words: consequences of a crime, traces of a crime, criminal result, harm, crime.