

Юридично-правові аспекти інвестиційно-будівельної діяльності в Україні.

Інвестиційно-будівельна діяльність передбачає взаємодію цілої низки осіб, що мають між собою певні юридично оформлені відносини.

Основними суб'єктами інвестиційно-будівельної діяльності є **Інвестор, Замовник-забудовник, Підрядник** і **Користувач** об'єкта капітальних вкладень. Залежно від специфіки будівництва деякі з цих функціональних ролей можуть бути поєднані в одній особі, або навпаки – одну функцію виконуватимуть декілька осіб.

Інвестор - особа, що здійснює вкладення власних, залучених (позикових) коштів в створення об'єктів будівництва.

Генеральний інвестор - організація, що відповідає за фінансування в повному обсязі всього інвестиційно-будівельного проекту. З метою формування всього обсягу коштів, необхідних для реалізації проекту, генеральний інвестор може залучати **співінвесторів**, які при цьому отримують право на одержання відповідної частини побудованого об'єкту.

Замовник-забудовник - інвестор або інша особа, що спеціалізується на організації будівництва, уповноважена інвестором розпоряджатися коштами, що направляються на фінансування будівництва. Замовник-забудовник видає вихідні дані для розробки проектно-кошторисної документації, розміщує замовлення на її створення, проводить узгодження проекту і одержує вихідну дозвільну документацію, укладає договори будівельного підряду, здійснює нагляд за дотриманням норм і правил при виробництві будівельно-монтажних робіт, проводить підготовку об'єкта до приймання державною комісією, веде бухгалтерський облік капітальних вкладень і формує інвентарну вартість завершеного будівельного об'єкта.

Підрядник - особа, що виконує в рамках договору будівельного підряду певні будівельно-монтажні роботи на об'єкті будівництва.

Виконавець називається **Генеральним підрядником**, якщо договором на нього покладений обов'язок виконати самостійно або із залученням третіх осіб весь передбачений проектно-кошторисною документацією обсяг робіт.

Користувачі об'єкту капітальних вкладень - особи, для яких згідно з юридичними документами створюється об'єкт: інвестори, муніципальні органи, спеціалізовані організації.

Типовою схемою інвестування будівельних проектів передбачається, що згідно своїх функціональних ролей Інвестор, фінансуючи проект, надає кошти Забудовнику, який наймає Підрядників, які здійснюють будівництво. Завершальним етапом проекту є передавання введеного в експлуатацію об'єкту будівництва Користувачам.

Залучення коштів співінвесторів повинно відбуватися в рамках чинної нормативно-правової бази. Нажаль, українське законодавство в сфері інвестиційно-будівельної діяльності є мінливим та суперечливим. Невідрегульованість законодавства призводять до постійних змін у правилах роботи та відповідно – у фінансових схемах інвестування в будівництво.

До 1 січня 2004 року інвестування в будівництво здійснювалось за допомогою спеціальних інвестиційних договорів згідно Закону України від 18.09.91р. №1560-XII «Про інвестиційну діяльність» та інших нормативних актів.

12.07.2001р. був прийнятий Закон України №2664-III «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», згідно з яким залучення грошових коштів для фінансування будівництва за договорами пайової участі, інвестиційними та іншими договорами мають певні обмеження, оскільки такі угоди мають ознаки договорів довірчого управління грошовими коштами.

19.06.2003р. набув чинності Закон України №978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» згідно якого повноваження щодо залучення грошових коштів для будівництва покладено на фонди фінансування будівництва (ФФБ) і фонди операцій з нерухомістю (ФОН). Причому, оскільки ФФБ та ФОН не є юридичними особами, управлінням їхньою діяльністю займається управитель, який обов'язково має статус фінансової установи.

З 1.01.2004 у відповідності з вищезгаданими Законами №2664-III, №978-IV та Законом України від 07.12.2000 №2121-III «Про банки та банківську діяльність» довірче управління грошовими коштами є фінансовою послугою, яка надається лише фінансовими закладами, що отримали відповідну ліцензію.

Проте, до грудня 2005 року через суперечливість законодавства інвестиційна діяльність в сфері будівництва передбачала існування певних видів інвестиційних та пайових договорів, хоча й зі значними обмеженнями у застосуванні.

15.12.2005р. був прийнятий Закон України №3201-IV „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України”, яким було внесено зміни в тому числі й до Закону «Про інвестиційну діяльність». В останній було внесено наступне:

„Об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва, фінансування спорудження яких здійснюється з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління. Інвестування та фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до

законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості”.

Такі зміни в законодавстві значно ускладнили схеми, за якими здійснювалася інвестиційно-будівельна діяльність, повністю припинивши використання інвестиційних договорів та спричинивши необхідність фінансування будівництва за допомогою спеціальних фондів фінансування будівництва, фондів операцій з нерухомістю та інших інститутів спільного інвестування. Причому, інвестиційно-будівельна діяльність за участю всіх цих видів інвестиційних фондів передбачає залучення до цих схем фінансування будівництва управителів фондів та компаній з управління активами.

Зазначимо, що на українському будівельному ринку домінуючою є тенденція створення кожною інвестиційно-будівельною групою підприємств власної компанії з управління активами, а не передача інвестиційних фондів у довірче управління вже існуючим управляючим компаніям.

У практиці українського будівельного ринку існує декілька практичних схем за участю інвестиційних фондів та компаній з управління активами. Найпоширенішими серед них є облігаційні, облігаційно-вексельні та облігаційно-опціонні схеми фінансування. Головною перевагою застосування цих схем фінансування є те, що випуск цільових та дисконтних облігацій є абсолютно легальним засобом фінансування будівництва, який не суперечить Закону України №978-IV від 19.06.2003р. *“Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”*.

Зручність використання векселів полягає в тому, що цей вид боргових цінних паперів згідно Закону України №3480-IV від 23.02.2006 *«Про цінні папери та фондовий ринок»* не належить до емісійних цінних паперів, тобто фактично обсяг їх випуску майже не контролюється ДКЦПФР.

На даний момент застосування іпотечних цінних паперів у сфері будівництва ускладнюється внаслідок неповноти та суперечливості відповідного законодавства.

Крім того, важливим питанням у процесі інвестиційно-будівельної діяльності є оптимізація сплати податків. Згідно Закону України №334/94-ВР від 28.12.1994р. *“Про оподаткування прибутку підприємств”*: “засоби, залучені від інвесторів до інститутів спільного інвестування, прибутки від проведених операцій з активами ІСІ, нараховані за активами ІСІ, не включають до складу валового доходу ІСІ”. Таким чином, кошти, отримані від інвесторів шляхом емісії облігацій, не включаються у валовий дохід, а витрати на випуск облігацій і на виплату відсотків включаються у валові витрати емітента цільових облігацій. Окрім цього, операції з цінними паперами не є об'єктом оподаткування ПДВ.

Отже, до моменту продажу (передачі) приміщень у забудовника не виникають зобов'язання по сплаті ПДВ.

В цілому, неповнота, мінливість, суперечливість та невідрегульованість українського законодавства в сфері інвестиційно-будівельної діяльності створює потенційні загрози для існуючих схем фінансування будівництва. В майбутньому, завдяки постійним змінам «правил гри» на будівельному ринку, невиключеною є поява нових фінансових схем, з залученням нових учасників та інструментів інвестування.