

УДК 347.254

*М. С. Луців**аспірант кафедри цивільного права та процесу  
Львівського національного університету імені Івана Франка*

## ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПОНЯТТЯ ТА СПОСОБІВ ЗАХИСТУ МАЙНОВИХ ПРАВ ІНВЕТОРІВ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

Правове регулювання інвестиційної діяльності зумовлює проблематику захисту майнових прав інвесторів. Із цією метою у юриспруденції передбачена система цивільно-правових засобів впливу, які застосовуються для стимулювання належного виконання обов'язків та подолання негативних наслідків порушень в інвестиційній сфері.

При цьому розуміння поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла носить важливий характер як для інвесторів житлового будівництва, так і для суб'єктів цивільних правовідносин в цілому.

Теоретичною та методологічною базою публікації стали наукові роботи вчених та практиків, серед яких праці В.П. Грибанова, А.Г. Гулика, Г.А. Осетинської, І.О. Ромащенко, Р.О. Стефанчука та інших.

**Метою статті** є аналіз поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла.

Захист прав та інтересів здійснюється відповідно до встановленого законом порядку шляхом застосування передбачених законом форм та способів. У ст. 3 Конституції України зазначено, що права, свободи людини та гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави [1].

Відповідно до ч. 1 ст. 15 Цивільного кодексу України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Залежно від виду порушення прав інвестора у сфері будівництва буде застосовуватися той чи інший спосіб цивільно-правового захисту. Але для цього необхідно з'ясувати, що розуміється під кожним із наведених понять [2].

На думку Р.О. Стефанчука, під порушенням права слід розуміти такий стан суб'єктивного права, за якого воно зазнало протиправного впливу з боку правопорушника, внаслідок чого суб'єктивне право уповноваженої особи зменшилося або зникло як таке. Порушення права пов'язане з позбавленням його носія можливості реалізувати своє право повністю або частково.

Невизнання права науковцем визначається як дії учасника цивільно-правових відносин, який несе юридичний обов'язок перед уповноваженою особою, що спрямовані на заперечення у цілому або в певній частині суб'єктивного права іншого

учасника цивільних правовідносин, унаслідок чого уповноважена особа позбавлена можливості реалізувати своє право.

Оспорювання, як уважає вчений, передбачає такий стан цивільних правовідносин, за якого між учасниками існує спір щодо наявності чи відсутності суб'єктивного права у сторін, а також належності такого права певній особі. Оспорене право ще не порушено, але виникає невизначеність у праві, зумовлена поведінкою другої сторони стосовно уповноваженої особи [3].

Перелічені види порушень є підставами виникнення охоронного правовідношення і у сфері будівництва житла. Останнє є первинним способом набуття майнових прав на житло. Залежно від форми набуття майнових прав на житло будуть диференціюватися цивільно-правові способи захисту прав учасників цих відносин. До моменту завершення будівництва в інвестора не виникає право власності на житло. Однак він має майнові права на об'єкт інвестиційної діяльності (житловий об'єкт). Крім цього, об'єктом правового захисту є сама інвестиція – грошові кошти, вкладені у формі, передбаченій законодавством в об'єкт інвестиційної діяльності.

Захист прав інвесторів у сфері будівництва житла спрямований на усунення будь-яких перешкод на шляху здійснення учасниками інвестиційної діяльності своїх прав і недопущення правопорушення, відновлення становища або ж тих прав, які існували до правопорушення. Залежно від виду порушення будуть застосовуватися відповідні способи захисту прав. Вони можуть бути публічно-правовими і цивільно-правовими.

Адже на кожному етапі інвестиційного процесу, пов'язаного з будівництвом житла, можуть бути порушення як норм публічних нормативних актів, що регламентують адміністративні заходи дозвільного характеру, так і положень, що регулюють відносини приватного характеру. Це зумовлено правовим режимом нерухомого майна. Наслідком є поєднання в рамках інвестиційного процесу у сфері будівництва житла різних за своєю природою видів юридичної відповідальності.

При цьому на кожній стадії інвестиційної діяльності у сфері будівництва житла для захисту прав та інтересів учасників можуть застосовуватися як речові, так і зобов'язальні способи захисту. Їх можна диференціювати на загальні та спеціальні. Загальні випливають із положень цивільного

права, спрямованих на захист суб'єктів цивільних відносин, а спеціальні можуть встановлюватися самими учасниками інвестиційних відносин або передбачатися інвестиційним законодавством у сфері житлового будівництва.

Водночас необхідно розрізняти речово-правові та зобов'язально-правові способи захисту прав інвесторів. Це залежить від підстав виникнення правовідносин, зокрема певних юридичних фактів, які є основою існування відносин чи абсолютних правовідносин. При цьому, як зазначає А.Г. Гулик, у цивільному законодавстві виділяють два рівні правового регулювання способів захисту. Перший полягає у визначенні таких способів захисту, які носять універсальний характер і можуть бути застосовані, як правило, щодо будь-якого суб'єктивного цивільного права. Другий рівень правового регулювання цивільних способів захисту становлять визначені законом способи захисту, що застосовуються лише для захисту певних видів цивільних прав або для захисту від певних правопорушень [4].

У цьому аспекті можна виокремити особливості захисту прав інвесторів у сфері будівництва. Специфіка предмета регулювання та правового статусу учасників інвестиційного процесу зумовлює застосування загальноцивільністичних способів захисту з урахуванням особливостей регулювання інвестиційної діяльності.

Способи захисту інвесторів у сфері житлового будівництва можна диференціювати на такі групи. До першої належать способи, спрямовані на відновлення становища, що існувало до порушення. Другу групу становлять компенсаційні способи захисту, які є правовою формою відшкодування втрат, понесених у зв'язку з порушенням прав учасників інвестиційної діяльності.

Захист цивільних прав, охоронюваних законом інтересів займає важливе місце в механізмі правового захисту, відіграючи визначальну роль у забезпеченні реалізації особою свого суб'єктивного цивільного права. Як зазначив В.П. Грибанов, аналізуючи способи захисту цивільного права, характер самої вимоги захисту права визначається характером порушеного чи оспорюваного матеріального права, зміст і призначення якого в основному визначає і спосіб його захисту [5].

При цьому в основі захисту прав інвесторів лежить правопорушення, під яким розуміють неправомірну поведінку, що призводить до негативних наслідків майнового чи морального (немайнового) характеру. У результаті порушення інвестор не може реалізувати свої правомочності або зазнає втрат і збитків. Порушуватися можуть як умови, які становлять зміст договору, так і норми інвестиційного законодавства. Спільним є порушення суб'єктивного права конкретної особи і суспільно-правопорядку в приватній сфері.

Настання цивільної відповідальності для правопорушника, як правило, пов'язується із застосуванням державного примусу. Унаслідок правопорушення має місце посягання на майнові та немайнові права інвестора. Залежно від виду порушення та негативних наслідків застосовуються способи захисту, передбачені законодавством. Їх можна диференціювати на загальні та спеціальні.

Загальні способи захисту, визначені ст. 16 Цивільного кодексу України, можуть застосовуватися у всіх галузях приватного права, зокрема в інвестиційній. Спеціально передбачені законодавством, що регулює специфічні сфери суспільних відносин, зокрема інвестиційних, встановлюються домовленістю сторін – учасників конкретного правовідношення.

Способи захисту можуть застосовуватися окремо або в поєднанні. Це залежить від виду негативних наслідків, які настають унаслідок правопорушення та способів подолання. Способи захисту прав інвесторів у будівництві, як зазначалося, можна диференціювати на речово-правові та зобов'язально-правові. Застосування як перших, так і других залежить від підстав та правової природи відносин, які виникли в процесі спорудження житла. Інвестиційний процес у сфері будівництва житла характеризується комплексним підходом. У ньому поєднуються зобов'язальні і речові за своєю правовою природою відносини залежно від форми здійснення інвестицій.

Правовою основою інвестиційних відносин, як правило, є договір. Але цивільно-правовий за своєю правовою природою інвестиційний договір може бути різних видів. Відповідно для захисту порушених прав інвестора можуть застосовуватися зобов'язально-правові способи захисту. Законодавством не встановлено особливостей захисту прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва. Тому основою обґрунтування способів захисту прав інвесторів у будівництві будуть загальноцивільністичні методологічні підходи з урахуванням специфіки відносин у коментованій сфері.

Багатоманітність форм участі інвестора в будівництві житла диктує потребу індивідуалізованого законодавством правового механізму захисту прав та інтересів учасників. При цьому слід враховувати структуру інвестиційних відносин. Інвестор не завжди перебуває в безпосередніх відносинах із забудовником. Інвестування коштів у житлову сферу може здійснюватися в межах підрядних відносин, пайової участі в інвестиційних фондах шляхом придбання майнових, зокрема корпоративних, прав через інститути спільного інвестування. Указане зумовлює врахування особливостей захисту прав інвесторів залежно від конкретної форми інвестиційної діяльності в будівництві житла.

Способи захисту прав інвесторів у житловому будівництві можна диференціювати на такі групи.

До першої належать способи спрямовані на припинення тривалого правопорушення. Це може бути зміна або припинення правовідношення. Ідеться про правовідношення договірної характеру. Зміст договірної правовідношення визначають умови договору. Договірні правовідношення припиняються належним виконанням договору. Якщо одна зі сторін не виконує або неналежно виконує умови договору, то для другої наступають негативні наслідки. Але останні можуть ще не призвести до майнових витрат. Проте інвесторові немає сенсу чекати, коли майнові втрати настануть. Наприклад, забудовник затягує з початком будівництва. Інвестор може вимагати внесення змін в інвестиційний договір або навіть ставити вимогу про його розірвання. Так, змінюється або припиняється правовідношення, яке виникло на підставі договору. Такий спосіб захисту виконує ще й превентивну функцію, оскільки попереджує правопорушення або у разі настання припиняє дію договору. Зміна або припинення правопорушення як способу захисту є ефективним засобом контролю за належним виконанням договірних зобов'язань в інвестиційній сфері. Зміна правовідношення як спосіб захисту полягає у трансформації змісту зобов'язань особи, які кореспондуються певному суб'єктивному праву. Зміна правовідношення, на думку І.О. Ромащенко, є таким способом захисту цивільних прав, що направлений на зміну одного або кількох елементів правовідношення (суб'єкт, об'єкт та зміст), окрім зміни предмета та способу виконання зобов'язань. Підставою для зміни цивільного правовідношення як захисту цивільних прав може бути порушення як зобов'язальних (відносних), так і речових (абсолютних прав у інвестиційних відносинах). Зміна та припинення правовідношення має місце, як правило, в договірних відносинах із передання майнових прав на об'єкт інтелектуальної власності. Підставами для захисту цивільних прав через зміну правовідношення можуть бути порушення, невизнання, оспорювання та реальна загроза порушення прав у майбутньому, а об'єктами – право та виражений у ньому інтерес [6].

Це має місце в інвестиційних відносинах. Динаміка інвестиційної діяльності зумовлює необхідність унесення змін у правовідносини з метою захисту прав суб'єктів інвестування. Інвестор, права якого порушуються або можуть бути порушені, може застосовувати спосіб захисту у вигляді припинення або зміни правовідношення. Зміна або припинення правовідношення може здійснюватися як у добровільному, так і в примусовому порядку.

Зміна правовідношення може застосовуватися до відносин, що виникли в добровільному порядку на основі волевиявлення суб'єктів інвестиційної діяльності, а також до інвестиційних відносин, підставою виникнення яких є адміністративно-розпорядчий акт.

У добровільному порядку зміна правовідношення як спосіб захисту буде мати місце у разі внесення змін до договору, який був юридичним фактом виникнення інвестиційних відносин. Інвестиційний договір є актом волевиявлення сторін, який є обов'язковим до виконання. Невиконання чи неналежне виконання умов договору однією зі сторін може бути підставою для зміни його змісту з метою захисту прав та інтересів іншої сторони, зокрема інвестора. Зі зміною умов договору змінюється зміст правовідношення з метою захисту прав та інтересів інвестора.

Порушення зобов'язаною особою своїх зобов'язань наслідком може мати втрату інтересу управленого суб'єкта в інвестиційній сфері до результату, якого вона бажала досягнути. Будь-яке правовідношення має підставою виникнення певний юридичний факт. Якщо підставою виникнення цивільного правовідношення є договір, то належне виконання договору є підставою припинення договірної зобов'язання. Невиконання або неналежне виконання договірних зобов'язань є правопорушенням і підставою виникнення охоронного правовідношення, в межах якого можуть застосовуватися способи захисту порушеного права.

Способом захисту може бути припинення правовідношення шляхом розірвання інвестиційного договору. Якщо в основі виникнення інвестиційного правовідношення лежить інший юридичний факт, то він має бути скасований або визнаний недійсним як акт волевиявлення учасників. Припинення правовідношення як наслідок правопорушення є способом охорони і захисту прав та інтересів інвестора. Припинення правовідношення як спосіб захисту інвестиційних прав здійснюється на основі волевиявлення інвестора у разі порушення його прав та інтересів. Тому цей спосіб припинення правовідношення можна розглядати як засіб захисту.

Однією з функцій захисту є відновлювальна. Це відповідає ст. 55 Конституції України, згідно з якою кожен має право будь-якими ще не забороненими законом способами захищати своє право і свободи від порушень та протиправних посягань, зокрема здійснювати поновлення порушеного та порушеного права самостійно [1].

У цивільних відносинах відновлення становища, яке було до правопорушення, може здійснюватися в юрисдикційному і позаяюрисдикційному (добровільному) порядку. Відновлення становища, яке існувало до порушення, пов'язується з припиненням дій, які порушують права особи. Відновлення становища може застосовуватися з визнанням права.

Як підкреслює Г.А. Осетинська, способом захисту цивільних прав та інтересів є встановлений актом цивільного законодавства або договором порядок забезпечення відновлення (визнання) пору-

шення прав і вплив на правопорушника з метою відшкодування пошкоджені майнової і немайнової сфери [7].

У Цивільному кодексі України передбачено обидва терміни для захисту цивільного права. У п. 1. ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України передбачено положення, що визнання права застосування у разі спору або сумніву щодо наявності в особи певного цивільного права, а в п. 4 ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України серед способів захисту названо відновлення становища, яке існувало до порушення [2].

Визнання права одним зі способів захисту прав та законних інтересів передбачений у Цивільному кодексі України і конкретизується в спеціальних актах. Застосування названого способу захисту має місце тоді, коли наявність в інвестора суб'єктивного права оспорується чи заперечується. Підставами для визнання права є порушення, оспорювання та невизнання права.

Інвестор набуває права власності на житло, але члени його сім'ї можуть набувати сервітутних прав користування житлом. Право членів сім'ї інвестора (власника житла) є особистим сервітутом, який встановлюється за фактом визнання конкретних осіб членами сім'ї власника. Визнання права може застосовуватися самостійно і в поєднанні з іншими способами захисту порушених прав інвестора у сфері житлового будівництва.

Важливою формою захисту прав інвесторів у будівництві є цивільно-правові форми відповідальності у вигляді відшкодування збитків. Зазначена форма відповідальності застосовується у разі неналежного чи невиконання обов'язків правопорушником.

Відповідно до ч. 2 ст. 22 ЦК України збитками є:

1) втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки);

2) доходи, які особа могла б реально отримати за звичайних обставин якби її право не було порушене (упущена вигода).

Загальним правилом у приватному праві є відшкодування збитків у повному розмірі: втрат, витрат і упущеної вигоди. Витрати, які інвестор зробив або мусить зробити для відновлення свого порушеного права, збігаються за змістом із таким способом захисту порушених прав, як поновлення, якщо витрати мають майновий характер. Упущена вигода теж належить до категорії збитків, яких би не було, якби договірне інвестиційне зобов'язання було належним чином виконане.

Стаття 16 Цивільного кодексу України передбачає можливість відшкодування завданої майнової та немайнової шкоди як способу захисту цивільних прав та інтересів. Застосування такого способу захисту має місце, як правило, в недого-

вірних відносинах, якщо право на таке відшкодування передбачено законом [2].

Відшкодування майнової та немайнової шкоди належить до компенсаційних способів захисту порушених прав та інтересів інвестора у будівництві. Компенсаційний характер зазначеного способу захисту цивільних прав та інтересів полягає в тому, що інвесторові в межах охоронного правовідношення відшкодовуються лише реальні (фактично понесені) втрати і витрати, завдані внаслідок правопорушення. Упущена вигода в деліктних зобов'язаннях не відшкодовується. Водночас законодавством можуть встановлюватися винятки із загального правила у вигляді державно-правових гарантій. Так, Законом України «Про режим іноземного інвестування» передбачається право іноземного інвестора на відшкодування збитків, зокрема втрачену вигоду й моральну шкоду, завданих їм унаслідок дій, бездіяльності або неналежного виконання державними органами України чи посадовими особами передбачених законом обов'язків щодо іноземного інвестора або підприємства з іноземними інвестиціями [8].

Захист прав та інтересів інвестора може мати місце в недоговірних відносинах, зокрема тоді, коли шкода завдана діями, рішеннями або бездіяльністю державних органів чи органів територіального самоврядування та посадових осіб. Як зазначалося, регулювання інвестиційних відносин у будівництві здійснюється джерельною базою, яка має комплексний характер. Виникнення та існування інвестиційних відносин пов'язане з отриманням відповідних дозволів та погоджень від державних органів, органів територіального самоврядування та посадових (службових) осіб. Таким чином, унаслідок протиправних дій або бездіяльності правам та інтересам інвесторам може бути завдана шкода, яка буде компенсуватися в рамках деліктного охоронного правовідношення.

Таким чином, захист прав інвесторів у будівництві може здійснюватися за допомогою різних способів захисту. Можливе поєднання способів захисту залежно від характеру та правових наслідків правопорушення. Вибір способу (способів) захисту є прерогативою інвестора, права та інтереси якого порушені.

При цьому можуть використовуватися як юрисдикційні, так і неюрисдикційні способи захисту. Юрисдикційні способи реалізуються шляхом звернення до суду та відповідних державних органів, зокрема правоохоронних. Неюрисдикційний спосіб захисту прав інвестора теж може мати місце тоді, коли інвестор самостійно уповноважений застосувати міри самозахисту (розірвання інвестиційного договору, відмова оплати невиконаних або неналежно виконаних робіт та ін.).

У межах, визначених актами цивільного законодавства, інвестор реалізує право на захист.

При цьому використовуються речові, зобов'язальні способи захисту та поєднання залежно від правової природи конкретних інвестиційних відносин, підстав виникнення та негативних наслідків правопорушення.

**Підсумовуючи викладене**, необхідно зазначити, що розуміння поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла носить важливий характер як для інвесторів житлового будівництва, так і для суб'єктів цивільних правовідносин у цілому, адже створює можливість захисту цивільних прав осіб у спосіб, який буде найбільш оптимальний для відновлення або компенсації порушених прав та інтересів інвестора.

Водночас слід також розуміти, що способи захисту прав інвесторів у сфері будівництва житла можна диференціювати на такі види: 1) визнання права інвестора; 2) припиняльні правопорушення; 3) відновлювальні; 4) спрямовані на відшкодування збитків та сплату штрафних санкцій; 5) спрямовані на відшкодування завданої інвесторові майнової та немайнової шкоди. Вони можуть застосовуватися самостійно або в поєднанні залежно від характеру правопорушення та його негативних наслідків для інвестора.

При цьому на кожній стадії інвестиційної діяльності у сфері будівництва житла для захисту прав та інтересів учасників можуть застосовуватися як речові, так і зобов'язальні способи захисту. Вибір того чи іншого способу або поєднання залежить від правової природи конкретних інвестиційних відносин, підстав виникнення та негативних наслідків правопорушення.

### Література

1. Конституція України: Конституція України; Закон від 28.06.1996 року № 254к/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Стефанчук Р.О. Цивільне право України. Навчальний посібник. Прецедент. 2005. С. 76.
4. Гулик А.Г. Цивільно-правовий захист прав інвесторів. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2015. С. 11.
5. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. Монография. Российское право. Москва. 1992. С. 97.
6. Ромащенко І.О. Змін та припинення цивільного правовідношення як спосіб захисту цивільних прав. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Київ. 2015. С. 10–11.
7. Осетинська Г.А. Проблеми визначення елементів механізмів захисту прав та законних інтересів споживачів у сфері надання послуг. *Вісник господарського судочинства*. 2005. № 1. С. 256.
8. Про режим іноземного інвестування: Закон України 19.03.1996 № 93/96-ВР / Верховна Рада України. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/93/96-вр>.

### Анотація

**Луців М. С. Загальнотеоретична характеристика поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла.** – Стаття.

Статтю присвячено аналізу теоретичних характеристик поняття та способів захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла, а також формуванню на основі дослідження висновків, спрямованих на забезпечення ефективного захисту прав та інтересів інвесторів у сфері будівництва житла. Окреслено види способів захисту прав інвесторів у сфері будівництва житла, серед яких виділено такі, як визнання права інвестора, припиняльні правопорушення, відновлювальні, спрямовані на відшкодування збитків та сплату штрафних санкцій, спрямовані на відшкодування завданої інвестору майнової та немайнової шкоди, а також окреслено механізм застосування конкретних способів захисту залежно від характеру правопорушення та його негативних наслідків для інвестора.

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

### Аннотация

**Луцев М. С. Общетеоретическая характеристика понятия и способов защиты имущественных прав инвесторов в сфере строительства жилья.** – Статья.

Статья посвящена анализу теоретических характеристик понятия и способов защиты имущественных прав инвесторов в сфере строительства жилья, а также формированию на основе исследования выводов, направленных на обеспечение эффективной защиты прав и интересов инвесторов в сфере строительства жилья. Определены виды способов защиты прав инвесторов в сфере строительства жилья, среди которых выделены такие, как признание права инвестора, приостанавливающие правонарушения, восстановительные, направленные на возмещение убытков и уплату штрафных санкций, направленные на возмещение причиненного инвестору имущественного и неимущественного вреда, а также обозначен механизм применения конкретных способов защиты в зависимости от характера правонарушения и его негативных последствий для инвестора.

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

### Summary

**Lutsiv M. S. General theoretical description of the concept and ways to protect investors' property rights in the field of housing construction.** – Article.

The article analyzes theoretical description of the concept and ways to protect investors' property rights in the field of housing construction, as well as tries to form conclusions based on the research, aimed at ensuring effective protection of the investors' rights and interests in the field of housing construction. Outlined kinds of ways to protect investors' rights in the field of housing construction, among which highlighted such as the recognition of the investor's right, stopping offenses, restorative, aimed at reimbursement of losses and payment of penalties, aimed at compensating the investor for property and non-pecuniary damage.

Also outlined the mechanism of application specific protection ways depending on the offense nature and its negative consequences for the investor.

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