

**В. В. Куликовський**

аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра цивільно-правових дисциплін

Французький бульвар, 24/26, Одеса, 65058, Україна

## ОСНОВНІ ЕТАПИ ФОРМУВАННЯ ЮРИДИЧНИХ КОНСТРУКЦІЙ ІНВЕСТУВАННЯ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

У статті досліджуються основні історичні етапи становлення інвестиційних правовідносин на території України, як історико-правових передумов становлення сучасної системи інвестиційних договорів на будівництво житла.

**Ключові слова:** інвестиційний договір на будівництво житла, інвестиційні правовідносини, житлове будівництво, історичний етап.

Основа для формування базису будь-якого дослідження, що торкається впровадження в систему законодавства нових правових конструкцій, неухильно пов'язана із необхідністю достеменного та глибокого аналізу історичних передумов формування досліджуваного правового інституту. Таким чином, вагоме значення для дослідження цивільно-правового інституту договорів інвестування у житлове будівництво має, в першу чергу, аналіз історії розвитку інвестиційних правовідносин на території України.

Метою даної роботи є визначення основних історичних етапів розвитку інвестиційних правовідносин на території України — взагалі, та інституту цивільно-правових договорів на інвестування в житлове будівництво — зокрема, що дозволить в подальшому, з більшою вірогідністю, точно визначити правову природу інвестиційного договору на будівництво житла та проаналізувати основні ознаки інвестиційного договору на будівництво житла, не тільки на підставі спеціально-правових методів дослідження, а й з позиції історичної ретроспективи.

Проблеми, пов'язані з історією формування інвестиційних правовідносин, є предметом дослідження таких вітчизняних та зарубіжних вчених, як Н. Г. Дороніна, Н. Г. Семилютіна, Л. Е. Шепелев, А. Г. Донгаров, Н. Н. Вознесенська, І. З. Фархутдінов, В. А. Трапезніков, Т. О. Чернадчук, В. Д. Чернадчук, В. В. Сухонос, А. В. Майфат, О. Е. Сімсон, Л. І. Радченко та інші.

Передумови зародження інвестиційних правовідносин нерозривно пов'язані з зародженням і встановленням капіталістичного способу виробництва. Розвиток виробництва вимагав значно більше коштів, ніж було в підприємця, або вкладення були пов'язані з небезпеками, що не залежать від волі й не контролюються підприємцем, — останній міг об'єднати свої зусилля з підприємцями-інвесторами. Спочатку для таких об'єднань використовувалася правова форма, відома римському праву, — *societas*.

Розвиток купецтва й банківського капіталу у Флоренції в XII ст. призвів до появи нової модифікації *societas* – *compagnia*, головною перевагою якої була можливість інвестора управляти інвестиційним ризиком. Правові форми, що обираються інвесторами для розміщення капіталу, залежать від особливостей тієї справи, в яку здійснюється інвестування. Для морської торгівлі купці Венеції використовували іншу форму об'єднання зусиль інвесторів — *colleganza*, або *collegantia* (у Генуї подібне об'єднання одержало найменування *commenda*), яка дозволяла диверсифікувати ризики.

Перші пайові товариства, прообрази акціонерних товариств і товариств із обмеженою відповідальністю, з'явилися в XV–XVI ст. на території Італії, коли були створені банки святого Георгія в Генуї й святого Амвросія в Мілані [1, с. 17–19].

Наступний етап — період епохи великих географічних відкриттів (XVI–XVII ст.). У XVII ст. виникають такі великі компанії, як Ост-Індійська (1600 р.) у Голландії й «Компанія дез енд Оксиденталь» (1628 р.) у Франції. Уже в 1770 р. в Англії був прийнятий Закон (*Bubble Act*), що забороняв передплату на участь у господарських товариствах на підставі помилкової інформації, в 1884 р. в Англії прийнятий Акт «Про корпорації» [2, с. 57].

Появлення бухгалтерського обліку зробила реальним виникнення акціонерних товариств, а разом з ними й портфельного інвестування, — інвестування, коли інвестор вкладає кошти, не беручи участі у виробничому процесі, у керуванні підприємством.

**І. Зародження й становлення інвестиційних правовідносин в Україні до 1917 р.** Початок розвитку українського законодавства історично пов'язаний із прийняттям у Російській Імперії в 1699 р. першого нормативного акту, що регламентував діяльність акціонерних (пайових) товариств. Першою акціонерною компанією вважається заснована 24 лютого 1657 р. «Російська в Константинополі торгуюча компанія». Надалі створювалися інші акціонерні компанії: 1702 р. — Акціонерний емісійний банк, 1798 р. — Російсько-американська компанія та ін. Після 1807 р. господарські товариства регулювалися маніфестом «Про даровані купецтву вигоди, відмінності, переваги і нові способи до поширення й посилення торгівельних підприємств», який встановлював три форми господарювання: товариство на вірі, повне товариство й товариство по ділянках. 6 грудня 1836 р. затверджується «Положення про компанії на акціях». У період з 1858 по 1897 рр. було розроблено кілька проектів нових положень про акціонерні товариства, однак до 1917 р. акціонерне законодавство так і не було реформовано.

Розвиток ринку запозичень, як форми інвестування: за допомогою випуску як державних, так і приватних облігацій. Починаючи з 1861 р., з'являються облігації — «квитки 5 % -вої з виграшами позики». По них виплачувалися 5 % річного доходу й номінальна вартість у випадку погашення, а також передбачалася можливість виграшу по номеру й серії облігації. З метою залучити в російську економіку іноземний капітал були випущені державні облігації золотих позик для іноземних інвесторів (кілька з 1889 по 1896 рр.) [3, с. 327].

До скасування кріпосного права в Росії в 1861 р. іноземний підданий для того, щоб вести який-небудь промисел у Росії, зобов'язаний був записатися до спеціального реєстру «іноземні гості в Росії». Крім того, для заняття торгівлею й промисловістю іноземні піддани повинні були одержати дозвіл імператора. Виняток робився для тих, хто вважався за кордоном як «знаменитий капіталіст або митецький майстер»[4, с. 8–9].

У січні 1863 р. і лютому 1865 р. були прийняті закони, що передбачали принцип рівності російських і іноземних підприємців. Із прийняттям нового Положення про державний промисловий податок 1898 р. був остаточно відкинтий становий принцип, а право на заняття торгівлею й промисловістю стало незалежним від приписки до купецького стану. Із цього часу іноземний підприємець отримав майже повну волю в заняттях торгівлею й промисловістю.

У період з 1863 по 1904 р. Росія підписала угоди про взаємне визнання акціонерних товариств із 10 країнами [5, с. 21–24].

Проблемами інвестування іноземного капіталу на рубежі XIX і XX ст. займалися такі вчені, як Б. Ф. Брандт, Л. Воронов, І. І. Левін, І. Н. Бернштейн, В. Бовикін та ін.

## **II. Радянський період розвитку інвестиційних правовідносин.**

### *а) Регулювання інвестицій у роки НЕПу (20-ті рр. XX ст.).*

14 грудня 1917 р. ВЦВК вніс на розгляд Вищої ради народного господарства (ВРНГ) документ, що передбачав націоналізацію всіх акціонерних підприємств. З лютого 1918 р. Радянським урядом була видана Постанова «Про анулювання державних позик» (з 1 грудня 1917 р.).

Постановою ВЦВК від 22 травня 1922 р. «Про основні приватні майнові права» було дозволено створення акціонерних товариств. Прийнятий в 1922 рр. Цивільний кодекс УРСР містив 45 статей, присвячених господарським товариствам. На додаток до ЦК УРСР 1922 р. був виданий цілий ряд підзаконних актів, до числа яких відноситься «Положення про акціонерні товариства» від 17 серпня 1927 р. Було дозволено створення так званих державних акціонерних товариств.

В 20-ті рр. XX ст. держава відродила ринок запозичень. Основною формою залучення іноземного капіталу в роки НЕПу стали концесійні договори з іноземними інвесторами (резолуція «Про фінансову політику» XI з'їзду РКП(б)). Нормативною базою для емісії облігацій був ЦК УРСР 1922 р., а також ряд підзаконних актів. 23.11.1920 р. приймається декрет РНК РРФСР «Загальні економічні і юридичні умови концесій». У 1922 році були створені Концесійний комітет при Держплані РРФСР і Комісія по змішаним товариствам при Раді праці та оборони. У 1923 році їх було об'єднано в Головний концесійний комітет при Раді Народних Комісарів СРСР. Концесійні комісії було також створено при раднаркомках союзних республік, а також при ряді наркоматів. У травні 1926 року РНК РРФСР прийняла постанову про пільги, які надавалися у рамках концесій при спорудженні житла, фабричних споруд та інших промислових об'єктів. Були затверджені Основні положення по залученню іноземного капіталу до народного господарства СРСР від 04.07.1928 р.

У 1922 р. у ході двох міжнародних конференцій у Генуї й Гаазі, Радянський уряд відмовлявся під виглядом концесії повертати національні підприємства у власність колишнім власникам, підприємства надавались в строкове користування. Постановою уряду від 14.12.1937 р. було ліквідовано Головний концесійний комітет при РНК СРСР (нові договори з 1928–1929 рр. не підписувалися).

*б) Інвестиції й командно-адміністративна економіка СРСР (1930–1980 р.).*

Після Великої Вітчизняної війни до СРСР перейшли колишні німецькі активи, що перебували в Болгарії, Румунії, Угорщині, Фінляндії, за згодою із цими країнами на їхніх територіях були створені змішані товариства, що діяли до 1955 р. З 1960 р. відновлюється практика створення за кордоном змішаних торговельних та транспортно-експедиторських товариств за участю радянських зовнішньоторговельних організацій. За даними на 1987 р., таких товариств налічувалося 99: Чорноморсько-Балтійське страхове товариство — Велика Британія, радянсько-австрійське товариство «Гарант», Фінляндія 1967 р. — «Саймаалайнз»). З початку 70-х рр. створюються змішані товариства в сфері рибного промислу (1971 р. товариство «Совіспан» на Канарських островах, протягом 1974–1976 рр. організовані радянсько-французьке товариство «Франсов», радянсько-італійське «Совітпеско», радянсько-американська корпорація «Совам»; в 1976–1981 рр. радянсько-шведське акціонерне товариство «Скарус АВ», радянсько-новозеландське товариство «Флетчер-Соврибфлот фішінг лтд» («Флетсов»). Створена низка змішаних банків за кордоном.

На територію СРСР іноземний капітал з кінця 20-х рр. ХХ ст. до 1987 р. не допускався (рішення Політбюро ЦК КПРС від 19.08.1986 р. «Про можливість створення спільних підприємств»). Це рішення було пов'язане із спільними Постановами ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 19.08.1986 р. «Про заходи щодо вдосконалення управління зовнішньоекономічними зв'язками» і «Про заходи щодо удосконалення керування економічним і науково-технічним співробітництвом із соціалістичними країнами»).

В 80-ті рр. ХХ ст. існувало розмежування спільних господарських організацій (СГО) на спільні господарські товариства (прообраз договірних форм інвестицій) і спільні підприємства, що стали згодом основною формою здійснення інвестицій [6, с. 34]. 13.01.1987 р. приймається Указ Президії Верховної Ради СРСР «Про питання, пов'язані зі створенням на території СРСР і діяльністю спільних підприємств, міжнародних об'єднань і організацій за участю радянських та іноземних організацій, фірм і органів управління», в якому було визначено: умови оподаткування спільних підприємств; умови користування спільними підприємствами землею, надрами та іншими природними ресурсами; порядок вирішення інвестиційних спорів.

Основні умови створення та діяльності спільних підприємств на території СРСР були встановлені постановами Ради Міністрів СРСР від 13.01.1987 р. «Про порядок створення на території СРСР і діяльності спільних підприємств, міжнародних об'єднань і організацій СРСР та інших країн — членів

РЕВ» і «Про створення на території СРСР спільних підприємств за участю фірм капіталістичних і країн, що розвиваються», у відповідності до другої постанови було встановлено обмеження частки іноземних інвесторів, яка не могла перевищувати 49 % статутного фонду спільного підприємства. В наступній постанові Ради Міністрів СРСР від 02.12.1988 р. № 1405 це обмеження було зняте і передбачалося, що розмір повинен визначатися за угодою сторін. У прийнятому Законі СРСР «Про власність» передбачалося створення не тільки спільних підприємств, але й створення підприємств, що цілком належать іноземним інвесторам.

15 жовтня 1988 р. Радою Міністрів СРСР була прийнята Постанова № 1195 «Про випуск підприємствами й організаціями цінних паперів», відповідно до якої акції поширювалися серед працівників трудового колективу.

19 червня 1990 р. Радою Міністрів СРСР було затверджене Положення «Про акціонерні товариства й товариства з обмеженою відповідальністю», а також Положення «Про цінні папери».

26.10.1990 р. підписується Указ Президента СРСР «Про іноземні інвестиції в СРСР».

10 грудня 1990 р. були прийняті Основи законодавства про інвестиційну діяльність в СРСР.

5 липня 1991 р. були прийняті Основи законодавства про іноземні інвестиції в СРСР.

Останнім у період існування СРСР важливим правовим актом у сфері інвестиційної діяльності був Указ Президента СРСР від 17.08.1991 р. «Про забезпечення заставою зобов'язань, що виникають при здійсненні інвестицій в СРСР».

**III. Формування інвестиційного законодавства в Україні після розпаду СРСР:** 1) з 1991 р.: Закони: «Про власність», «Про підприємства в Україні», «Про господарські товариства», «Про підприємництво», «Про інвестиційну діяльність»; 2) 1992–1993 рр.: Закони «Про іноземні інвестиції», «Про державну програму заохочення іноземних інвестицій», Декрет КМУ «Про режим іноземного інвестування»; 3) 1994–1995 рр.: Закони: «Про оподаткування прибутку підприємств», «Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон», «Концепція регулювання інвестиційної діяльності в умовах ринкової трансформації економіки»; 4) 1996–1998 рр.: Повна відміна пільг для іноземних інвесторів в законах: «Про режим іноземного інвестування» та «Про оподаткування прибутку підприємств»; 5) 1999–2000 рр.: новий виток заохочення іноземних інвесторів (постанова ВРУ 1999 р. «Про порядок введення в дію Закону України «Про режим іноземного інвестування» [7, с. 15–23].

17.02.2000 рр. — остаточна відміна пільг і національного режиму діяльності іноземних інвесторів (Закон «Про усунення дискримінації в оподаткуванні суб'єктів підприємницької діяльності, створених із використанням майна та грошових коштів вітчизняного походження».

**В житловому будівництві:** 1) Враховуючи відсутність можливостей для приватного будівництва у період Радянського Союзу, основною формою

участі громадян у зазначеному процесі була діяльність зі створення та функціонування житлово-будівельних кооперативів (надалі — ЖБК). Правове регулювання забезпечення громадян житлом у будинках ЖБК здійснювалось низкою нормативно-правових актів колишнього СРСР та УРСР. До таких актів слід віднести: Основи житлового законодавства Союзу РСР та союзних республік, Житловий кодекс УРСР [8], постанову Ради Міністрів СРСР від 19 серпня 1982 р. «Про житлово-будівельну кооперацію», постанову Ради Міністрів УРСР від 28 жовтня 1982 р. «Про житлово-будівельну кооперацію» та «Типовий статут житлово — будівельного кооперативу» (затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30 квітня 1985 р.) [9, с. 14–15]. 2) Іншим механізмом у сфері житлового будівництва, який набув поширення у період занепаду радянської держави, було будівництво житла «під ключ». З 1979 р. в постановах Ради Міністрів СРСР, присвячених питанням будівництва, приділялась значна увага будівництву об'єктів «під ключ». 3) Указ від 19.02.1994 р. № 55/94 «Про інвестиційні фонди та інвестиційні компанії», предтеча прийняття закону «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15.03.2001 р. (механізми ІСІ). 4) У 1999 р. був розпочатий Указом Президента України від 27 червня 1999 р. економічний експеримент у житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд». Економічний експеримент в житловому будівництві був закріплений Законом України від 20 квітня 2000 р. «Про проведення експерименту у житловому будівництві на базі холдингової компанії «Київміськбуд». Даний Закон став основою розробки проекту Закону України «Про фінансово-кредитні механізми житлового будівництва» від 29.11.2000 р. Даний законопроект мав низку суттєвих недоліків, що стало причиною накладення Президентом України вето на його підписання. І лише прийнятий 19 червня 2003 р., з врахуванням пропозицій та зауважень Президента (від 14.05.2002 р.), Закон України дістав назву «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [10]. Після прийняття Закону у практиці діяльності будівельних компаній сформувався три способи інвестування житлового будівництва: по-перше, шляхом укладання прямих інвестиційних договорів; по-друге, з використанням цільових (житлових) облігацій; по-третє, у формі участі у фондах фінансування будівництва. 5) Прийняття Закону «Про недержавне пенсійне забезпечення» від 09.07.2003 р., який також передбачає механізм інвестування у житлове будівництво [11]. 6) 15.12.2005 р. внесення змін до Закону України «Про інвестиційну діяльність» та закріплення виключного переліку способів інвестування житлового будівництва. Тому наразі відсутні інші, ніж передбачені даним Законом, способи інвестування у житлове будівництво [12]. 7) З 18 грудня 2008 р. Закон про управління майном в будівництві доповнений системою ФОН-ФФБ.

На підставі вищевикладеного, ми в часовому перерізі, можемо судити про змістовність тих правових перетворень, які мали місце за історію становлення сучасної законодавчої моделі інвестиційних правовідносин нашої держави, в якій одне з найвагоміших місць займає саме історія станов-

лення правових конструкцій цивільно-правових договорів інвестування у житлове будівництво. Доцільним, в подальших дослідженнях, з урахуванням вже існуючих наукових напрацювань, буде визначитися із правовою природою інвестиційного договору на будівництво житла.

## Література

1. Доронина Н. Г., Семилютина Н. Г. Государство и регулирование инвестиций. — М., 2003. — 272 с.
2. Майфат А. В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования: Монография. — М.: Волтерс Клувер, 2006. — 328 с.
3. Шепелев Л. Е. Акционерные компании в России. — Л.: Наука, ЛО., 1973. — 347 с.
4. Донгаров А. Г. Иностранный капитал в России и СССР. — М., 1992. — С. 8–9.
5. Вознесенская Н. Н. Иностранные инвестиции: Россия и мировой опыт. — М.: Инфра-М., 2002. — С. 21–24.
6. Фархутдинов И. З., Трапезников В. А. Инвестиционное право: учеб.-практ. пособие. — М.: Волтерс Клувер, 2006. — Электронный доступ: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/5552266>.
7. Симсон О. Э. Правовые особенности договоров инвестиционного характера: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — Харьков, 2001. — 208 с.
8. Вашингтонська конвенція 1965 року про порядок вирішення інвестиційних спорів між державами та іноземними особами: Конвенцію ратифіковано Законом України від 16 березня 2000 року // Відомості Верховної Ради. — 2000. — № 21. — Ст. 161.
9. Радченко Л. І. Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. — К., 2009. — 209 с.
10. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV: редакція від 12.03.2009. — Электронный доступ: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=978-15>.
11. Про недержавне пенсійне забезпечення: Закон України від 09.07.2003 № 1057-IV: редакція від 07.05.2009. — Электронный доступ: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1057-15>.
12. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII: редакція від 14.01.2009. — Электронный доступ: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1560-12>.

## В. В. Куликовський

Одесский национальный университет имени И. И. Мечникова,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин  
Французский бульвар, 24/26, Одесса, 65058, Украина

## ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ КОНСТРУКЦИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

### Резюме

В статье исследуются основные исторические этапы становления инвестиционных правоотношений на территории Украины, как историко-правовые предпосылки становления современной системы инвестиционных договоров на строительство жилья.

**Ключевые слова:** инвестиционный договор на строительство жилья, инвестиционные правоотношения, жилищное строительство, исторический этап.

**V. V. Kulykovskiy**

Odessa I. I. Mechnikov National University,  
The Department of Civil Law Disciplines  
Frantsuzskiy Boulevard 24/26, Odessa, 65058, Ukraine

**MAIN STAGES OF FORMING OF LEGAL CONSTRUCTIONS  
OF INVESTMENT IN HOUSING BUILDING**

**Summary**

The article examines the main historical stages of formation of investment relations on the territory of Ukraine as a historical and legal prerequisites for establishing of modern system of investment contracts for the construction of housing.

**Key words:** investment contract for the construction of housing, investment relationship, house building, historic stage.