

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ ВНУТРІШНІХ СПРАВ**

ПЛУКАР Ірина Ігорівна

УДК 347.454.3/.5

ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

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

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Київ – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана у Львівському національному університеті імені Івана Франка.

Науковий керівник:

кандидат юридичних наук, доцент

Бек Юліан Богуславович,

юридичний факультет Львівського національного університету імені Івана Франка,

доцент кафедри цивільного права та процесу

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор,

заслужений юрист України

Васильсва Валентина Антонівна,

Юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський

національний університет імені Василя Стефаника»,
директор

кандидат юридичних наук

Ільків Олег Васильович,

юридичний факультет Міжнародного економіко-гуманітарного університету

імені академіка Степана Дем'янчука,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Захист відбудеться _____ о ____ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 26.007.06 в Національній академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національної академії внутрішніх справ за адресою: ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1.

Автореферат розіслано _____

**В. о. ученого секретаря
спеціалізованої вченої ради**

Г. В. Чурпіта

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Право на житло гарантується Конституцією України, в ч. 1 ст. 47 якої передбачено, що держава створює умови, при яких кожен громадянин буде мати можливість побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Підвищення рівня забезпечення громадян житлом із здійсненням при цьому поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам до його придбання за рахунок власних коштів є одним із пріоритетних напрямків державної політики. Відповідні положення знайшли своє закріплення в Державній цільовій соціально-економічній програмі будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249.

Однією з форм реалізації права на житло є договір управління майном у сфері будівництва житла, який передбачає залучення коштів фізичних і юридичних осіб для будівництва житла. Зазначені відносини регулюються Законом України від 19.06.2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (далі – Закон № 978-IV).

Разом з тим, з огляду на нетривалу практику застосування згаданого способу фінансування будівництва житла, прогалини в правовому регулюванні, неоднозначність тлумачення норм чинного цивільного законодавства, виникає низка теоретичних та практичних питань, які потребують вирішення. Значною проблемою є суперечності у правозастосуванні цивільного законодавства, яким регулюються зазначені правовідносини, зокрема, щодо взаємних прав та обов'язків установника управління та управителя, способів захисту порушених цивільних прав учасників договору управління майном у сфері будівництва житла, засобів цивільно-правової відповідальності за порушення обов'язків сторонами.

Відсутні також комплексні монографічні праці присвячені проблемам регулювання відносин з управління майном у сфері будівництва житла.

Окремі питання, пов'язані з реалізацією права на житло, досліджувались у працях таких вчених, зокрема, як: В. А. Васильєва, І. В. Венедіктова, О. В. Дзера, Н. Б. Загорняк, О. В. Ільків, В. В. Кафарський, В. М. Коссак, Н. С. Кузнєцова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, М. В. Мащенко, Л. І. Радченко, О. Е. Сімсон, В. А. Січевлюк, С. О. Сліпченко, І. Г. Чалий, С. І. Шимон. Питання довірчих відносин аналізувалися у дисертації Р. А. Майданика «Проблеми регулювання довірчих відносин у цивільному праві» (2003) та у дисертаційній роботі І. В. Венедіктової «Договір довірчого управління майном як форма реалізації правового інституту довірчого управління майном в Україні» (2003). Захищені дисертації Л. І. Радченко «Цивільно-правове регулювання відносин у сфері житлового будівництва» (2009), Н. Б. Загорняк «Фонд фінансування будівництва як об'єкт цивільних правовідносин» (2014), в яких розглядалися окремі аспекти реалізації права на житло.

Водночас поза увагою вчених залишився договір управління майном у сфері будівництва житла як форма реалізації права на житло. Не були предметом дослідження науковців питання правових наслідків порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла, а саме – порядок

припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, підстави розірвання договору, зміна умов зобов'язання. Також додаткового вивчення потребує і проблема цивільно-правової відповідальності за порушення своїх обов'язків управителем та установником управління. Вищезазначене підтверджує актуальність дослідження договору управління майном у сфері будівництва житла.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконувалось з урахуванням вимог Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 – 2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 р. № 1249. Тематика дисертаційного дослідження є складовою науково-дослідної роботи кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка. Дисертація виконувалась в межах тем «Удосконалення механізму правового регулювання у світлі новелізації цивільного законодавства», затвердженої на 2012-2014 роки (державний реєстраційний номер: 0112U003754) та «Проблеми уніфікації цивільного законодавства з правом Європейського союзу», затвердженої на 2016-2018 роки (державний реєстраційний номер: 0116U001703).

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є здійснення комплексного аналізу правового регулювання відносин за договором управління майном у сфері будівництва житла, обґрунтування пропозицій, спрямованих на вирішення окремих цивільно-правових проблем, що виникають у досліджуваній сфері, для удосконалення механізму правового регулювання довірчих відносин у сфері будівництва житла. На досягнення зазначеної мети поставлені такі *задачі*:

- розглянути еволюцію договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла;
- сформулювати авторське визначення договору про участь у ФФБ та виокремити його ознаки;
- визначити загальнометодологічні засади дослідження договору управління майном у сфері будівництва житла;
- з'ясувати істотні умови договору управління майном у сфері будівництва житла;
- визначити права і обов'язки установника управління;
- проаналізувати правовий статус управителя;
- дослідити способи захисту порушених цивільних прав учасників договору управління майном у сфері будівництва житла;
- визначити особливості цивільно-правової відповідальності сторін за порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла;
- виявити суперечності в чинному законодавстві України, яким регулюються правовідносини з управління майном у сфері будівництва житла, та обґрунтувати пропозиції щодо його вдосконалення.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають, змінюються та припиняються у зв'язку із здійсненням управління майном у сфері будівництва житла.

Предметом дослідження є договір управління майном у сфері будівництва житла.

Методи дослідження були обрані відповідно до його мети та задач. Підґрунтям методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ. Зокрема, за допомогою діалектичного методу виявлено передумови та закономірності формування інституту управління майном у сфері будівництва житла в цивільному праві України (підрозділ 1.1). Використання системно-функціонального методу дало можливість визначити місце договору управління майном у сфері будівництва житла в системі договірних зобов'язань (підрозділи 1.2, 2.1). Порівняльно-правовий метод використано для виокремлення ознак договору управління майном у сфері будівництва житла, відмінних від ознак договору про придбання сертифікатів ФОН, а також для порівняння наукових поглядів з цієї проблематики (підрозділи 1.2, 2.1, 2.3). За допомогою формально-догматичного та формально-юридичного методів здійснене тлумачення цивільно-правових норм, які регулюють досліджувані відносини (підрозділи 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2). Формально-логічний метод дозволив виявити суперечності в чинному законодавстві України, яким регулюються правовідносини з управління майном у сфері будівництва житла, і обґрунтувати пропозиції щодо його вдосконалення (підрозділи 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2). Емпіричний та аналітико-синтетичний методи використовувались при дослідженні практики застосування законодавства у коментованій сфері (підрозділи 1.2, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2).

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є одним з перших комплексних наукових досліджень договору управління майном у сфері будівництва житла.

У результаті проведеного дослідження сформульовано та обґрунтовано, а також додатково аргументовано низку наукових положень і висновків, які виносяться на захист, зокрема:

вперше:

1) запропоновано визначення поняття договору про участь у ФФБ, за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) 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;

2) встановлено, що договір про придбання сертифікатів ФОН належить до родового виду договорів управління майном і застосування цього договору у сфері будівництва житла зумовлене лише тим, що в такий спосіб залучаються кошти на його фінансування, проте укладення договору про придбання сертифікатів ФОН безпосередньо не має на меті передання у власність житла;

3) визначено відмінні ознаки договору про участь у ФФБ та договору про придбання сертифікатів ФОН за метою, суб'єктним складом, змістом прав та обов'язків їх сторін;

4) встановлено, що не всі, з перелічених у ч. 5 ст. 14 Закону № 978-IV, умови є істотними для договору управління майном у сфері будівництва житла. Зміст названого договору визначають такі умови:

- предмет, яким виступає діяльність управителя із вчинення дій юридичного та фактичного характеру, спрямованих на передання установникові управління у власність житла;

- повноваження управителя з управління грошовими коштами;

- обсяг грошових коштів, які передаються в управління;

- строки (графік) передачі грошових коштів в управління;

- технічна характеристика об'єкта інвестування;

- розмір плати за надані управителем послуги;

- порядок надання інформації установникові управління про хід виконання умов договору;

- підстави розірвання договору та розрахунки між сторонами;

5) запропоновано уніфікувати поняттєвий апарат, зокрема, замінити у Законі № 978-IV термін «довіритель» на «установник управління», який відповідає суті відносин з управління майном;

6) встановлено, що установниками управління можуть виступати юридичні особи, за якими майно закріплене на праві господарського відання чи оперативного управління, якщо це передбачено їх установчими документами;

7) виходячи з правової природи коментованих договірних відносин, встановлено, що передання грошових коштів в управління є правом установника управління, а внесення плати за надані управителем послуги – його обов'язком;

удосконалено:

8) положення щодо припинення зобов'язання у разі односторонньої відмови від зобов'язання управителем, а саме обґрунтовано, що таке право в управителя виникає лише у випадку непередання установником управління грошових коштів до ФФБ;

9) погляд, згідно з яким ухилення установником управління від підписання акта приймання-передачі об'єкта інвестування із забудовником не може бути підставою для односторонньої відмови управителем від зобов'язання;

10) положення щодо цивільно-правової відповідальності управителя, а саме встановлення її у формі відшкодування збитків у разі порушення управителем своїх обов'язків щодо цільового використання грошових коштів, а також здійснення контролю за належним виконанням своїх обов'язків забудовником;

отримали подальший розвиток:

11) концепція щодо закріплення в Законі № 978-IV лише одного виду ФФБ, за правилами якого управитель, а не забудовник, зобов'язується вживати заходів з пошуку альтернативних джерел надходження коштів у випадку недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва;

12) теоретичне положення про оплату наданих управителем послуг, відповідно до якого у разі розірвання договору з підстав, передбачених законом або договором, з ініціативи установника управління управителю не виплачується винагорода за послуги з управління з моменту припинення договірних відносин.

Крім указанного, в результаті дослідження сформульовано ряд пропозицій щодо внесення змін до цивільного законодавства, яким регулюються відносини у сфері будівництва житла, зокрема до ст. 1030 Цивільного кодексу України, ст.ст. 2, 4, 7, 10, 11, 13, 15, 15, 18, 19, 20, 21 Закону № 978-IV, що викладено у додатку до дисертації.

Практичне значення одержаних результатів. Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що висновки та пропозиції, які містяться в дисертації, можуть бути використані у:

науково-дослідній сфері – для проведення подальших досліджень проблем правового регулювання договору управління майном у сфері будівництва житла;

законотворчій роботі – в процесі удосконалення чинного законодавства, яким регулюються відносини, що виникають з договору управління майном у сфері будівництва житла;

правозастосовній діяльності – в практиці укладення договорів управління майном у сфері будівництва житла та при розгляді спорів між установниками управління та управителями;

навчально-методичній роботі – при підготовці лекцій, методичних рекомендацій і дидактичних матеріалів з курсу «Цивільне право» та відповідних спецкурсів.

Апробація результатів дисертації. Основні висновки та положення дисертації обговорювались на: VIII Міжнародній міжвузівській науково-практичній конференції студентів та аспірантів «Традиции и новации в системе современного российского права» (Росія, м. Москва, 3-4 квітня 2009 р.); VIII Міжнародній студентсько-аспірантській науковій конференції «Правова система, громадянське суспільство та держава» (м. Львів, 24-26 квітня 2009 р.); XVI Регіональній науково-практичній конференції «Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні» (м. Львів, 8-9 лютого 2010 р.); Науково-практичній конференції до 15-річчя Київського університету права НАН України «Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні» (м. Алушта, 29 квітня - 1 травня 2010 р.); XVII Регіональній науково-практичній конференції «Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні» (м. Львів, 3-4 лютого 2011 р.); Міжнародній науковій конференції «Юридична наука та практика у третьому тисячолітті» (Словацька Республіка, м. Кошице, 27-28 лютого 2015 р.).

Публікації. Основні положення та висновки дисертації викладені в 13 наукових публікаціях, серед яких 5 – у виданнях, включених до переліку наукових фахових видань МОН України, 1 стаття – в іноземному науковому фаховому виданні, 1 стаття – у нефаховому виданні України, 6 тез – у збірниках наукових доповідей, оприлюднених на наукових та науково-практичних конференціях.

Структура дисертації. Дисертація складається із вступу, 3 розділів, що містять 8 підрозділів, висновків, списку використаних джерел (152 найменування на

20 сторінках), додатку на (11 сторінках). Повний обсяг дисертації становить 237 сторінок, з них основний текст – 206 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано актуальність обраної теми, зазначено зв'язок роботи з науковими програмами, темами, визначено мету та задачі дослідження, об'єкт і предмет дослідження, конкретизовано методи наукового дослідження, сформульовано положення, що відображають наукову новизну одержаних результатів, показано їх практичне значення, визначено форми апробації результатів дослідження, наведено відомості щодо кількості публікацій.

Розділ 1 **«Загально-теоретична характеристика договору управління майном у сфері будівництва житла»** складається з двох підрозділів, у яких досліджується становлення договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла, визначаються поняття договору управління майном у сфері будівництва житла та його ознаки.

Підрозділ 1.1 «Становлення договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла» присвячений дослідженню різних форм залучення грошових коштів на фінансування будівництва житла та їх правового регулювання протягом років незалежності України.

У становленні договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла виділено два етапи: I – з моменту проголошення Україною незалежності по 2003 рік – коли кошти на фінансування будівництва житла від фізичних та юридичних осіб залучались через різноманітні договірні форми та за відсутності належного правового регулювання; II – з 2003 року і до сьогодні – сучасний етап розвитку даного інституту, який знайшов своє закріплення у формі договору управління майном, передбаченого Цивільним кодексом України, та з правовим регулюванням нормами спеціального закону.

Перший етап охарактеризовано такими ознаками: 1) відсутність належного нормативного регулювання залучення недержавних коштів від фізичних та юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла; 2) опосередковування таких правовідносин різними договірними формами, зокрема договорами про пайову участь у будівництві та інвестиційними договорами при цьому правова природа згаданих договорів визначалася не їх назвою, а умовами, у зв'язку з чим у кожному конкретному випадку це могли бути як договори про спільну діяльність, договори підряду, договори купівлі-продажу, договори про надання послуг, так і змішані договори, які поєднували у собі елементи кількох з них; 3) існування значних ризиків для осіб, які передавали свої кошти на фінансування будівництва житла: закріплення однієї і тієї ж квартири за кількома особами; початок будівництва без отримання усіх належних дозвільних документів та без належного оформлення прав на земельну ділянку.

Особливістю другого етапу становлення інституту управління майном у сфері будівництва житла є те, що було прийнято спеціальний Закон № 978-IV, спрямований на його регулювання, а правовідносини з управління майном у сфері

будівництва житла опосередковуються договором про участь у ФФБ. Нормами Закону № 978-IV передбачено обов'язок управителя закріпити один об'єкт інвестування лише за одним установником управління та вилучити його з переліку об'єктів інвестування, що є у пропозиції управителя. Також у Законі № 978-IV визначено, що забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва. Окрім того, забудовник повинен надати на вимогу установника управління позитивний висновок комплексної державної експертизи проектної документації, дозвіл на виконання будівельних робіт або реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт, ліцензію підрядної організації.

У підрозділі 1.2 «Поняття договору управління майном у сфері будівництва житла та його ознаки» визначено, що договір управління майном у сфері будівництва житла є різновидом договору управління майном, який має з ним спільні риси правового регулювання: 1) обидва договори належать до групи договорів про надання послуг, діяльність управителя в обох випадках поєднує вчинення юридичних та фактичних дій; 2) управитель має право на плату, встановлену договором; 3) установник управління має право відмовитися від договору незалежно від підстав та у будь-який час.

Особливостями договору управління майном у сфері будівництва житла є: - визначення конкретних цілей, для досягнення яких передається в управління майно та спрямована діяльність управителя; - управитель здійснює свої правомочності щодо переданого в управління майна у встановлених договором, законом та правилами межах, з чітким визначенням обсягу та порядку його дій; - управитель не може вимагати примусового внесення грошових коштів до ФФБ, але може відмовитися від зобов'язання в односторонньому порядку, якщо установник управління порушує графік внесення коштів до ФФБ і такі дії установника управління ставлять під загрозу інтереси інших інвесторів ФФБ та істотно впливають на фінансове становище управителя.

Договір про придбання сертифікатів ФОН належить до родового виду договорів управління майном, однак застосування згаданого договору у сфері будівництва житла зумовлене лише тим, що в такий спосіб залучаються кошти на його фінансування, проте укладення договору про придбання сертифікатів ФОН безпосередньо не має на меті передання у власність житла.

До відмінних ознак договору про участь у ФФБ та договору про придбання сертифікатів ФОН належать: по-перше, метою договору про участь у ФФБ є передання установникові управління у власність житла, а договору про придбання сертифікатів ФОН – отримання прибутку установником управління; по-друге, управитель за договором про участь у ФФБ зобов'язаний надати відповідну послугу кожному, хто до нього звернеться, тоді як емітент сертифікатів ФОН може здійснювати їх приватне розміщення серед заздалегідь визначеного кола осіб; по-третє, за договором про участь у ФФБ установник управління має право у будь-який час відмовитися від договору незалежно від причин, установник управління за договором про придбання сертифікатів ФОН не має такого права, оскільки управитель не бере на себе зобов'язання щодо викупу сертифікатів ФОН до

закінчення строку їх обігу; по-четверте, установник управління за договором про участь у ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію має право відступити свої права іншій особі, але на це має бути письмова згода управителя і йому має бути внесена додаткова плата за оформлення даної послуги, власник сертифікатів ФОН до їх викупу управителем також має право відчужити їх іншій особі, на що йому не потрібна згода управителя і він не повинен вносити додаткову плату.

Запропоновано визначення поняття договору про участь у ФФБ, за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) 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.

Договір управління майном у сфері будівництва житла характеризується такими ознаками, як: 1) довірчий характер; 2) належність до категорії інвестиційних договорів; 3) є публічним договором; 4) консенсуальність; 5) відплатність; 6) є двосторонньо-зобов'язуючим. Крім того, у випадку визначення установником управління вигодонабувачем іншої особи договір управління майном у сфері будівництва житла набуває ознак договору на користь третьої особи.

Розділ 2 «Зміст договору управління майном у сфері будівництва житла» складається з чотирьох підрозділів, в яких визначено загальнометодологічні засади дослідження договору управління майном у сфері будівництва житла; істотні умови договору управління майном у сфері будівництва житла; права та обов'язки установника управління й управителя.

У підрозділі 2.1 *«Загальнометодологічні засади дослідження договору управління майном у сфері будівництва житла»* визначено, що під сферою будівництва житла, в якій застосовується договір управління майном, розуміється коло суспільних відносин, що виникають при залученні коштів фізичних та юридичних осіб на фінансування будівництва житла, при здійсненні управління ними та при здійсненні контролю управителем за виконанням забудовником своїх обов'язків.

Обґрунтовано, що договір управління майном у сфері будівництва житла не є змішаним договором, оскільки має власне правове регулювання і самостійне місце в системі цивільно-правових договорів. Він належить до групи договорів про надання послуг, незважаючи на те, що результат такої послуги має уречевлений результат – житло. Встановлення конкретних цілей для даного договору є однією з його особливостей. Послугою за договором управління майном у сфері будівництва житла є діяльність управителя із вчинення дій юридичного та фактичного характеру, спрямованих на передання установникові управління у власність житла.

Правовідношення, яке виникає на підставі договору управління майном у сфері будівництва житла має зобов'язальний характер, оскільки можливість здійснення управителем таких правомочностей як володіння, користування та розпорядження переданим йому в управління майном в межах, визначених договором та правилами, свідчить не про делегування йому власником своїх речово-правових правомочностей, а є наслідком прийняття на себе управителем обов'язку

управляти майном власника. Управитель лише реалізує всю сукупність своїх повноважень, спрямованих на досягнення обумовленого сторонами результату для установника управління.

Підрозділ 2.2 «Істотні умови договору управління майном у сфері будівництва житла» присвячений визначенню істотних умов зазначеного договору. Встановлено, що не всі, з перелічених у ч. 5 ст. 14 Закону № 978-IV, умови є істотними для договору управління майном у сфері будівництва житла. Зміст названого договору визначають такі умови: предмет, яким виступає діяльність управителя із вчинення дій юридичного та фактичного характеру, спрямованих на передання установникові управління у власність житла; повноваження управителя з управління грошовими коштами; обсяг грошових коштів, які передаються в управління; строки (графік) передачі грошових коштів в управління; технічна характеристика об'єкта інвестування; розмір плати за надані управителем послуги; порядок надання інформації установникові управління про хід виконання умов договору; підстави розірвання договору та розрахунки між сторонами.

Пропонується до істотних умов договору не відносити вид ФФБ. При цьому отримала подальший розвиток концепція щодо закріплення лише одного виду ФФБ, за правилами якого управитель відповідно до змісту своїх повноважень зобов'язується вживати заходів з пошуку альтернативних джерел надходження коштів у випадку недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, а забудовник бере на себе зобов'язання здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва, відповідно до проектної документації, в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, і своєчасно вводити їх в експлуатацію. Забезпечення належного фінансування будівництва відповідного об'єкта є одним із основних елементів послуги, яка виступає умовою договору управління майном у сфері будівництва житла.

У підрозділі 2.3 *«Права і обов'язки установника управління»* встановлено, що установниками управління за договором про участь у ФФБ може бути виключно одна фізична чи юридична особа або спільний інвестор ФОН. У випадку, якщо установник управління на день укладення договору про участь у ФФБ перебуває у шлюбі, то ним подається письмова, нотаріально засвідчена заява про згоду іншого з подружжя на укладення договору.

Проаналізовано судову практику з розгляду спорів між подружжям стосовно об'єктів незавершеного будівництва, в результаті чого зроблено висновок, що інший з подружжя не може претендувати на майнові права щодо частини одиниць об'єкта інвестування, а може вимагати стягнення на його користь своєї частки грошових коштів, які були передані в управління.

Обґрунтовано можливість виступати установниками управління юридичними особами, за якими майно закріплене на праві господарського відання чи оперативного управління, якщо це передбачено їх установчими документами.

Визначено, що до прав установника управління за договором про участь у ФФБ належать, зокрема такі: 1) здійснювати вибір об'єкта інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування; 2) відмовитися від участі у ФФБ та отримати з ФФБ кошти відповідно до правил ФФБ та договору; 3) відступити право вимоги за

цим договором на користь третьої особи; 4) змінити об'єкт інвестування згідно з переліком об'єктів інвестування.

При цьому свої права щодо: відмови від участі у ФФБ, передання майнових прав та обов'язків за цим договором третій особі, зміни об'єкта інвестування, установник управління може реалізувати лише до введення об'єкта будівництва в експлуатацію. Це узгоджується із специфікою правовідносин, що виникають на підставі договору про участь у ФФБ. З моменту введення об'єкта будівництва в експлуатацію відбувається процес передання об'єкта інвестування (відповідної квартири) установникові управління, оформлення його права власності. На цьому етапі зобов'язання управителя щодо управління майном вважаються виконаними, оскільки досягнуто його результату, договір управління майном припиняється.

Визначено такі обов'язки установника управління: 1) утримуватися від втручання у діяльність управителя; 2) виконувати умови правил ФФБ та договору; 3) надати управителю документи, визначені правилами ФФБ та договором, які ідентифікують особу установника управління; 4) здійснити після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію остаточні розрахунки з управителем відповідно до розміру загальної площі об'єкта інвестування, отриманого від забудовника; 5) підписати акт прийняття-передачі об'єкта інвестування або подати в письмовій формі свої зауваження щодо невиконання управителем та забудовником своїх зобов'язань; 6) сплатити управителю плату за надану послугу.

Виходячи з правової природи коментованих договірних відносин, встановлено, що передання грошових коштів в управління є правом установника управління, а внесення плати за надані управителем послуги – його обов'язком.

У підрозділі 2.4 «Права і обов'язки управителя» визначено, що управителем у сфері будівництва житла може бути банк або інша фінансова установа. При цьому до управителя-небанківської фінансової установи ставляться такі вимоги: - наявність відповідної ліцензії; - статутний капітал має складати не менше одного мільйона євро та повинен бути повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління; - заборона суміщення діяльності з управління грошовими коштами у сфері будівництва житла з наданням будь-яких інших фінансових послуг; - дозвіл на прийняття на себе комерційних ризиків – для управителя, який має на меті здійснювати управління ФФБ виду Б.

Проаналізовано межі повноважень управителя, запропоновано з ч. 1 ст. 7 Закону № 978-IV виключити положення, згідно з яким «вільні кошти на поточних рахунках фонду, які тимчасово не передані на фінансування будівництва, банк-управитель має право використовувати при здійсненні банківських операцій», як таке, що суперечить цільовому використанню переданих в управління коштів.

Виділено дві групи зобов'язань управителя: 1) повноваження щодо управління грошовими коштами; 2) повноваження щодо здійснення належного контролю за дотриманням забудовником своїх обов'язків.

За надану послугу управитель має право на плату (винагороду).

Розділ 3 «Правові наслідки порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла» складається з двох підрозділів, у яких досліджено припинення і зміну правовідношення як способи захисту

порушених цивільних прав учасників договору управління майном у сфері будівництва житла, а також цивільно-правову відповідальність за порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла.

У підрозділі 3.1 «Припинення і зміна правовідношення як способи захисту порушених цивільних прав учасників договору управління майном у сфері будівництва житла» проаналізовано такі правові наслідки порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла як: припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, розірвання договору та зміна умов зобов'язання. Визначено, що правовим наслідком порушення зобов'язання установником управління чинне законодавство передбачає припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови управителя від зобов'язання. При цьому з'ясовано, що управитель не може вимагати примусового внесення грошових коштів до ФФБ, але може відмовитися від зобов'язання в односторонньому порядку, якщо установник управління порушує графік внесення коштів до ФФБ і такі дії установника управління ставлять під загрозу інтереси інших інвесторів ФФБ та істотно впливають на фінансове становище управителя.

Піддано критиці визначені чинним законодавством підстави односторонньої відмови управителя від зобов'язання внаслідок порушення установником управління його зобов'язань, таких як: здійснити після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію остаточні розрахунки з управителем; підписати із забудовником акт прийняття-передачі закріпленого об'єкта інвестування. Обґрунтовано, що порушення зазначених обов'язків не може бути підставою для односторонньої відмови управителя від договору, оскільки після введення об'єкта будівництва в експлуатацію зобов'язання управителя щодо надання відповідної послуги вважається виконаним. Мета договору – забезпечення можливості придбання у власність житла установником управління, в такому випадку є досягнутою, що підтверджується актом готовності об'єкта до експлуатації та сертифікатом органу державного архітектурно-будівельного контролю.

Встановлено, що правовим наслідком порушення управителем зобов'язань в частині здійснення належного контролю за виконанням забудовником своїх обов'язків чинним законодавством передбачено розірвання договору та повернення грошових коштів.

Зміна зобов'язання може бути правовим наслідком порушення зобов'язання як установником управління, так і управителем. При цьому процедура внесення змін до правил ФФБ, передбачена Законом № 978-IV, не повинна дотримуватися, оскільки в даному випадку змінюються правовідносини між управителем та конкретним установником управління, та такі зміни не стосуються інших установників управління щодо конкретного ФФБ.

У підрозділі 3.2 «Цивільно-правова відповідальність за порушення зобов'язання за договором управління майном у сфері будівництва житла» встановлено, що хоча нормами Закону № 978-IV передбачено, що управитель несе відповідальність за дотримання вимог цього Закону, правил ФФБ та договору управління майном; несе відповідальність за забезпечення інтересів установника управління, повноту і своєчасність виконання своїх зобов'язань перед ним, проте

така відповідальність не закріплена ні у формі сплати неустойки, ні у формі відшкодування збитків чи моральної шкоди. Однією із меж права довірчої власності управителя, згідно із ст. 8 Закону № 978-IV є те, що управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням, визначеним у договорі управління майном. Разом з тим, зустрічаються випадки, коли кошти з одного ФФБ спрямовуються на фінансування об'єктів будівництва, визначених правилами іншого ФФБ, і, таким чином, має місце нецільове використання коштів. Виходячи з такої ситуації, удосконалено позицію щодо необхідності встановлення відповідальності управителя, зокрема запропоновано передбачити право установника управління вимагати відшкодування збитків у випадку порушення управителем своїх зобов'язань щодо цільового використання грошових коштів. Запропоновано статтю 7 Закону № 978-IV доповнити частиною 4 такого змісту: «у випадку порушення управителем свого зобов'язання щодо цільового використання грошових коштів, установник управління може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків».

Також у випадку порушення управителем обов'язку щодо здійснення контролю за належним виконанням своїх обов'язків забудовником, пропонується передбачити настання відповідальності у вигляді відшкодування збитків. Закріплення саме такої відповідальності узгоджуватиметься із суттю правовідносин, які виникають між сторонами за договором про участь у ФФБ, зважаючи на їх довірчий характер та на зміст послуги, яка надається управителем. Можливість настання такої відповідальності має на меті запобігання порушенню прав та інтересів установника управління, а не покарання управителя. Таким чином, обґрунтовано внесення змін до ч. 4 ст. 18 Закону № 978-IV, шляхом викладення її першого речення в такій редакції: «у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті, установник управління має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та відшкодування збитків».

Запропоновано ст. 21 Закону № 978-IV доповнити частиною 6 такого змісту «у випадках розірвання договору та відшкодування збитків з ініціативи установника управління управителю не виплачується винагорода за послугу з управління від моменту розірвання договору». Так, нормами Закону № 978-IV передбачено обов'язок установника управління сплатити винагороду управителеві за надані послуги, але не врегульовано питання щодо внесення плати за послугу з управління у випадку порушення управителем своїх зобов'язань за договором, які призвели до його розірвання. При цьому вже передані управителеві кошти на виконання обов'язку з оплати послуги з управління поверненню не підлягають в силу положень ч. 4 ст. 653 Цивільного кодексу України.

Проаналізовано підстави та умови покладення на управителя цивільно-правової відповідальності у вигляді стягнення неустойки, зокрема встановлено, що до правовідносин з управління майном у сфері будівництва житла підлягає застосуванню норма ч. 5 ст. 10 Закону України «Про захист прав споживачів», якою передбачено можливість стягнення неустойки у розмірі 3% вартості послуги у разі

коли виконавець не може виконати (прострочує виконання) надання послуги згідно з договором.

Щодо застосування такої міри цивільно-правової відповідальності за порушення зобов'язання як відшкодування моральної шкоди установникові управління, то вона може застосовуватися відповідно до вимог чинного законодавства, в порядку ст. 23 ЦК України. Окрім того, право на відшкодування моральної шкоди установник управління, як споживач, має відповідно до положень ч. 1 ст. 4 та в порядку ч. 2 ст. 22 Закону України «Про захист прав споживачів».

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукової проблеми, що виявилось у розробленні теоретичних основ інституту договору управління майном у сфері будівництва житла. Проведене дослідження дало можливість сформулювати пропозиції, спрямовані на удосконалення цивільного законодавства, яким регулюються відносини з управління майном у сфері будівництва житла.

Найбільш вагомими науковими результатами роботи, зокрема, є такі положення.

1. У становленні договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла виділено два етапи: I – з моменту проголошення Україною незалежності по 2003 рік – коли кошти на фінансування будівництва житла від фізичних та юридичних осіб залучались через різноманітні договірні форми та за відсутності належного правового регулювання; II – з 2003 року і до сьогодні – сучасний етап розвитку даного інституту, який знайшов своє закріплення у формі договору управління майном, передбаченого ЦК України, та з правовим регулюванням нормами спеціального закону.

2. Договір про придбання сертифікатів ФОН належить до родового виду договорів управління майном і застосування цього договору у сфері будівництва житла зумовлене лише тим, що в такий спосіб залучаються кошти на його фінансування, проте укладення договору про придбання сертифікатів ФОН безпосередньо не має на меті передання у власність житла.

3. Відмінними ознаками договору про участь у ФФБ та договору про придбання сертифікатів ФОН названо такі: по-перше, метою договору про участь у ФФБ є передання у власність житла установникові управління, а договору про придбання сертифікатів ФОН – отримання прибутку установником управління; по-друге, управитель за договором про участь у ФФБ зобов'язаний надати відповідну послугу кожному, хто до нього звернеться, тоді як емітент сертифікатів ФОН може здійснювати їх приватне розміщення серед заздалегідь визначеного кола осіб; по-третє, за договором про участь у ФФБ установник управління має право у будь-який час відмовитися від договору з будь-яких причин, установник управління за договором про придбання сертифікатів ФОН не має такого права, оскільки управитель не бере на себе зобов'язання щодо викупу сертифікатів ФОН до закінчення строку їх обігу; по-четверте, установник управління за договором про

участь у ФФБ до введення об'єкта будівництва в експлуатацію має право відступити свої права іншій особі, але на це має бути письмова згода управителя і йому має бути внесена додаткова плата за оформлення даної послуги, власник сертифікатів ФОН до їх викупу управителем також має право відчужити їх іншій особі, на що йому не потрібна згода управителя і він не повинен вносити додаткову плату.

4. Договір про участь у ФФБ – договір, за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) 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.

5. Договір управління майном у сфері будівництва житла характеризується такими ознаками, як: 1) довірчий характер; 2) належність до категорії інвестиційних договорів; 3) є публічним договором; 4) консенсуальність; 5) відплатність; 6) є двосторонньозобов'язуючим. Крім того, у випадку визначення установником управління вигодонабувачем іншої особи договір управління майном у сфері будівництва житла набуває ознак договору на користь третьої особи.

6. Установниками управління можуть виступати юридичні особи, за якими майно закріплене на праві господарського відання чи оперативного управління, якщо це передбачено їх установчими документами.

7. Встановлено, що не всі, з перелічених у ч. 5 ст. 14 Закону № 978-IV, умови є істотними для договору управління майном у сфері будівництва житла. Зміст названого договору визначають такі умови:

предмет, яким виступає діяльність управителя із вчинення дій юридичного та фактичного характеру, спрямованих на передання установникові управління у власність житла;

повноваження управителя з управління грошовими коштами;

обсяг грошових коштів, які передаються в управління;

строки (графік) передачі грошових коштів в управління;

технічна характеристика об'єкта інвестування;

розмір плати за надані управителем послуги;

порядок надання інформації установникові управління про хід виконання умов договору;

підстави розірвання договору та розрахунки між сторонами.

8. Пропонується до істотних умов договору не відносити вид ФФБ. У Законі № 978-IV слід закріпити порядок формування ФФБ, за правилами якого управитель відповідно до змісту своїх повноважень зобов'язується вживати заходів з пошуку альтернативних джерел надходження коштів у випадку недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва, а забудовник бере на себе зобов'язання здійснювати спорудження об'єктів будівництва без порушення графіків будівництва, відповідно до проектної документації, в межах загальної вартості будівництва, погодженої з управителем, і своєчасно вводити їх в експлуатацію. Забезпечення належного фінансування будівництва відповідного об'єкта є одним із основних елементів послуги, яка виступає умовою договору управління майном у сфері будівництва житла.

9. Виходячи з правової природи договірних відносин, встановлено, що передання грошових коштів в управління є правом установника управління, а внесення плати за надані управителем послуги – його обов'язком.

10. Управитель може відмовитися від зобов'язання в односторонньому порядку лише, якщо установник управління порушує графік внесення коштів до ФФБ і такі дії установника управління ставлять під загрозу інтереси інших інвесторів ФФБ та істотно впливають на фінансове становище управителя.

11. Порушення установником управління своїх обов'язків, таких як: здійснити після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію остаточні розрахунки з управителем; підписати акт прийняття-передачі об'єкта інвестування, не можуть бути підставою для односторонньої відмови управителя від договору, оскільки після введення об'єкта будівництва в експлуатацію зобов'язання управителя щодо надання відповідної послуги вважається виконаним. Мета договору – забезпечення можливості придбання у власність житла установником управління, в такому випадку є досягнутою, що підтверджується актом готовності об'єкта до експлуатації та сертифікатом органу державного архітектурно-будівельного контролю.

12. Удосконалено положення щодо відповідальності управителя, зокрема запропоновано встановити право установника управління вимагати відшкодування збитків, у випадку порушення управителем своїх зобов'язань щодо цільового використання грошових коштів, а також щодо здійснення контролю за належним виконанням своїх обов'язків забудовником. Запропоновано статтю 7 Закону № 978-IV доповнити частиною 4 такого змісту: «у випадку порушення управителем свого обов'язку щодо цільового використання грошових коштів, установник управління може вимагати розірвання договору та відшкодування збитків». Обґрунтовано внесення змін до ч. 4 ст. 18 Закону № 978-IV, шляхом викладення її першого речення в такій редакції: «у разі неналежного виконання управителем своїх обов'язків, передбачених частиною першою цієї статті, установник управління має право вимагати від управителя дострокового розірвання договору та відшкодування збитків».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Цікало І. Правова природа майна довірчого товариства / І. Цікало // *Vivat Justitia!* : міжнар. студент. наук.-юрид. альм. – Львів, 2009. – Вип. IX. – С. 69–72.

2. Плукар І. Розвиток договірних відносин у сфері будівництва житла / І. Плукар // *Юриспруденція: теорія і практика* : наук.-практ. журнал / Центр правових досліджень «Фурси». – 2009. – № 10 (60). – С. 50–57.

3. Плукар І. Правова природа договору управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // *Підприємництво, господарство і право*. – 2010. – № 10 (178). – С. 78–81.

4. Плукар І. Правовий статус управителя за договором управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // *Вісник Львівського університету. Серія юрид.* – 2015. – Вип. 61. – С. 301–307.

5. Plukar I. Правова природа права довірчої власності за законодавством України / I. Plukar // *Przegląd Prawno-Ekonomiczny* / Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II. Wydział Zamiejscowy Prawa i Nauk o Społeczeństwie w Stalowej Woli. – Lublin, 2015. – № 31 (2/2015) – P. 72–80.

6. Плукар І. Підстави та правові наслідки припинення договору управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія право.* – Вип. 33. – Т. I. – 2015. – С. 156–161.

7. Плукар І. І. Правові наслідки порушення управителем зобов'язання за договором про участь у фонді фінансування будівництва / І. І. Плукар // *Вісник господарського судочинства.* – 2015. – № 5. – С. 148–157.

8. Плукар И. И. Общеуоретическая характеристика договора управления имуществом по законодательству Российской Федерации и Украины / И. И. Плукар // VIII Междунар. межвуз. науч.-практ. конф. студентов и аспирантов «Традиции и новации в системе современного российского права» : тезисы докл. и сообщ., 3-4 апреля 2009 г. – М. : Моск. гос. юрид. акад., 2009. – С. 230–232.

9. Плукар І. Об'єкт інвестування за договором про участь у фонді фінансування будівництва / І. Плукар // VIII Міжнар. студент.-аспірант. наук. конф. «Правова система, громадянське суспільство та держава» : тези доп., 24-26 квітня 2009 р. – Львів : Львів. нац. ун-т ім. І. Франка, 2009. – С. 133–134.

10. Плукар І. Види договору управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали XVI Регіон. наук.-практ. конф., 8-9 лютого 2010 р. – Львів : Львів. нац. ун-т ім. І. Франка, 2010. – С. 197–199.

11. Плукар І. Право довірчої власності у сфері будівництва житла / І. Плукар // Актуальні проблеми правотворення в сучасній Україні : матеріали наук.-практ. конф. до 15-річчя Київського університету права НАН України, 29 квітня - 1 травня 2010 р. – К. : Вид-во Європ. ун-ту, 2010. – С. 248–250.

12. Плукар І. Сторони договору управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали XVII Регіон. наук.-практ. конф., 3-4 лютого 2011. – Львів : Льв. нац. ун-т ім. І. Франка, 2011. – С. 179–181.

13. Плукар І. Правовий статус установника управління за договором управління майном у сфері будівництва житла / І. Плукар // *Právna veda a prax v treťom tisícročí : zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie, 27-28 február 2015.* – Košice : Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach, 2015. – P. 91–94.

АНОТАЦІЯ

Плукар І. І. Договір управління майном у сфері будівництва житла. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національна академія внутрішніх справ, Київ, 2016.

За результатами проведеного дослідження виділено два періоди у становленні договірних зобов'язань з управління майном при будівництві житла, визначено

поняття договору про участь у ФФБ та його ознаки, встановлено відмінні ознаки між договором про участь у ФФБ та договором про придбання сертифікатів ФОН, здійснено характеристику договору управління майном у сфері будівництва житла. Визначено істотні умови договору управління майном у сфері будівництва житла. Проаналізовано права та обов'язки установника управління й управителя. Досліджено припинення і зміну правовідношення як способи захисту порушених цивільних прав учасників договору управління майном у сфері будівництва житла, визначено підстави цивільно-правової відповідальності за порушення умов договору управління майном у сфері будівництва житла.

На підставі проведеного дослідження обґрунтовано пропозиції щодо удосконалення окремих положень цивільного законодавства, яким регулюються відносини у сфері будівництва житла, що викладено у додатку до дисертації.

Ключові слова: управління майном у сфері будівництва житла, установник управління, управитель, фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю, договір про участь у ФФБ.

АННОТАЦИЯ

Плукар И. И. Договор управления имуществом в сфере строительства жилья. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальная академия внутренних дел, Киев, 2016.

По результатам проведенного исследования выделено два периода в становлении договорных обязательств по управлению имуществом при строительстве жилья, определено понятие договора об участии в ФФС и его признаки, установлено отличительные признаки между договором об участии в ФФС и договором о приобретении сертификатов ФОН, осуществлено характеристику договора управления имуществом в сфере строительства жилья. Определены существенные условия договора управления имуществом в сфере строительства жилья. Проанализированы права и обязанности учредителя управления и управляющего. Исследованы прекращение и изменение правоотношения как способы защиты нарушенных гражданских прав участников договора управления имуществом в сфере строительства жилья, определены основания гражданско-правовой ответственности за нарушение условий договора управления имуществом в сфере строительства жилья.

На основании проведенного исследования обосновываются предложения по усовершенствованию отдельных норм гражданского законодательства, которыми регулируются отношения в сфере строительства жилья, что изложено в дополнении к диссертации.

Ключевые слова: управление имуществом в сфере строительства жилья, учредитель управления, управитель, фонд финансирования строительства, фонд операций с недвижимостью, договор об участии в ФФС.

SUMMARY

Plukar I.I. The real estate trust management agreement in the area of housing construction. - The manuscript.

The Dissertation for the degree of the legal sciences candidate, speciality 12.00.03 – civil law and civil process; family law; international private law. – National Academy of Internal Affairs of Ukraine, City of Kyiv, 2016.

The dissertation is a complex scientific research of the real estate trust management agreement in the area of housing construction.

Based on the results of the research the establishment of the contractual obligations is considered regarding the area of housing construction. Two main stages are highlighted: I – from 1993 to 2003, when funds for financing of housing construction by individuals and legal entities were involved through a variety of contractual forms and in accordance with the legal regulation on the basis of the General provisions of the Civil law; II – from 2003 till the modern stage of the institute development, which is highlighted as the real estate trust management agreement in the area of housing construction regarding to the Civil Code of Ukraine and due to the legal regulation of the special law provisions.

It is hereby proposed the definition of the contract for the participation in the Construction Financing Fund (CFF) by which one party (the trustor) places money into the trust to the another party (the trustee) and the trustee is obliged to run the trustor's money in its own name at a charge in compliance with the requirements established by law, the agreement and the rules of CFF, for the purpose of the property (real estate) transfer into the ownership of the trustor.

It is hereby concluded that the real estate trust management agreement in the area of housing construction is a form of the trust agreement. Despite the fact that the real estate trust management agreement in the area of housing construction according to the Law No. 978-IV is divided into types: 1) the contract for the participation in the CFF; 2) the contract of the Real Estate Transaction Fund (RETF) certificates purchase, it is proved that the last cannot be considered such one, as in view of the differences between them because of the purpose, subject-matter, rights and duties of the parties.

The real estate trust management agreement in the area of housing construction is characterized by the fact that it: 1) has the fiduciary nature; 2) refers to investment contracts; 3) is a consensual contract; 4) is a commutative contract; 5) is binding on parties; 6) in the case of the trustor's appointment of another person as beneficiary, becomes a contract for benefit of third person.

It is hereby determined that the essential terms of the real estate trust management agreement in the area of housing construction are: a subject, which is the trustee's legal and real activity focused on the acquisition of ownership of the trustor; money which was placed in management; the trustee's salary for rendered services.

Regarding to the legal nature of the contractual relationships, it is hereby established that the trust funds transfer is the right of the trustor, and the trustee's salary payment for services rendered is the trustor's duty.

The provision regarding the termination of obligation in the trustee's sole discretion is hereby improved, especially a trustee's right in case of the trustor's non-transfer of money to the CFF is substantiated; at that is proved that the trustor's avoidance of services certificate signing is not the reason for the termination of obligation in the trustee's sole discretion and the detachment of the investment object from the trustor.

Also, as a result of the conducted research it is proposed to strengthen the liability of the trustee, in particular, to establish the right of the trustor to demand the termination of the contract and payment of damages in case of the trustee's breach of duty regarding to targeted use of funds and the trustor's right to exercise the control over proper performance of obligations by the real estate developer. It is hereby proposed to amend the Article 7 of the Law No. 978-IV with the section 4 with such contents: "In case of the trustee's breach of duty regarding to targeted use of funds, the trustor can demand to terminate the contract and to pay the damages".

On the basis of the conducted research it is proposed to improve some provisions of the civil legislation which govern relations in the area of housing construction, which is contained in the annex to the dissertation.

Key words: trust in the area of housing construction, trustor, trustee, construction financing fund, real estate transaction fund, the contract for the participation in the CFF.