

Проскурняк І.Г., здобувач наукової лабораторії з проблем досудового розслідування Національної академії внутрішніх справ

ДЕЯКІ ПРОБЛЕМИ ЗАПОБІГАННЯ ШАХРАЙСТВУ У СФЕРІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

В умовах виходу з кризи вітчизняного житлового будівництва дедалі & гостріше в науково-теоретичному та практичному аспектах постає проблема ефективності захисту прав та законних інтересів майбутніх власників при будівництві житла за рахунок залучених у них коштів, удосконалення механізмів запобігання недобросовісній поведінці учасників інвестиційного житлового будівництва. Сучасне розуміння гідного життєвого рівня людини, закріплене міжнародними стандартами прав та свобод, прямо пов'язано з наявністю житла (ч. 1 ст. 25 Загальної декларації прав людини). Відповідно до ст. 3 Конституції України, людина є найвищою соціальною цінністю, а в ст. 48 визначено, що право на житло є не лише одним з основних конституційних прав громадян, а й одним з детермінантів права кожного громадянина на достатній життєвий рівень. Статтею 47 визначено обов'язок держави створити умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду, реалізуючи таким чином право на житло [1]. Конституційний Суд України в рішенні від 2 листопада 2004 р. №15-рп/2004 зазначив, що верховенство права вимагає від держави втілення цього принципу в правотворчу та правозастосовну діяльність [2]. Верховенство права недосяжне без досконалих правових механізмів, без забезпечення ефективності законодавства, що відображається співвідношенням фактичного результату його дії та тих соціальних цілей, для досягнення яких це законодавство було прийнято. Статистично зафіксовані показники забезпеченості житлом населення України в розрахунку на одну особу (23,5 м² загальної площі на початок 2012 р. порівняно з 37,5 м² для Франції у 2002 р., 40,1 м² для Німеччини у 2002 р., 44,4 м² для Швеції у 2003 р., 74 м² для Норвегії у 2006 р.) [3, с. 5, 9]; кількості збудованих квартир у розрахунку на 1 тис. осіб населення (за 1990-2012 рр. цей показник знизився з 5,6 до

1,8, найкращий проміжний результат - 2,3 у 1995 р.) [3, с. 8] та недоступності новозбудованого житла для сімей із середньостатистичними доходами [3, с. 58] дають підстави вважати, що реалізація співвітчизниками конституційного права на житло відбувається з неабиякими труднощами. Водночас держава перестала бути суб'єктом активної житлової політики, у цій сфері досі не запрацював потужний механізм мобілізації тимчасово вільних грошових коштів фізичних і юридичних осіб, з трансформацією їх в інвестиційні ресурси. Інвестиційна активність українських громадян залишається низькою, при цьому численними є випадки порушення прав осіб, які, добросовісно вклавши гроші, у визначені договором строки новозбудованих квартир не отримали, тому житлова проблема продовжує негативно впливати на економічний розвиток нашої країни. Механізм цивільно-правового регулювання має адекватно реагувати на будь-які життєві фактичні обставини, що можливі у сфері інвестиційного будівництва житла, щоб його засоби в будь-якому разі забезпечували належну реалізацію правових можливостей суб'єктів відносин, а за необхідності - захист їх прав та законних інтересів від порушень. У механізмі правового регулювання законним інтересам відводиться особлива роль, оскільки вони одночасно є потужним правовим засобом, формою буття інтересів у правовому просторі держави, формою правової активності та її джерелом. За таких обставин важливою є роль права як нормативного вираження узгоджених інтересів та засобу соціальної адаптації, що зумовило актуальність проблематики гармонізації правоутворюючих інтересів суб'єктів житлового будівництва в Україні.

Оскільки ч. 3 ст. 4 Закону про інвестиційну діяльність містить по суті забороняючу норму - забороняється інвестувати в житлову нерухомість інакше, ніж через застосування перелічених у законі механізмів, при порушенні цієї забороняючої норми винних осіб, зокрема керівників забудовника, може бути притягнуто до кримінальної відповідальності за один із злочинів у сфері службової діяльності, як-от: зловживання владою або службовим становищем, перевищення влади або службових повноважень чи службову недбалість. Звичайно, у зв'язку з тим, що для притягнення до кримінальної відповідальності за вказаними злочинами має бути заподіяна істотна шкода, питання про

порушення кримінальної справи виникне лише у випадку заподіяння інвесторам майнової шкоди, наприклад, у ситуації, коли фінансовий стан забудовника не дозволяє ані завершити будівництво житла, ані повернути залучені кошти.

На щастя, серед наявних у загальному доступі судових рішень не знайшлося подібних прикладів притягнення до кримінальної відповідальності керівників забудовників за злочини у сфері службової діяльності. Однак, деякі приклади застосування правоохоронними органами положень ч. 3 ст. 4 Закону про інвестиційну діяльність все ж таки існують. Так, 28 травня 2009 року слідчим відділом Бережанського РВ УМВС України у Тернопільській області було порушено кримінальну справу №151629 за ч. 4 ст. 190 («Шахрайство») та ч. 1 ст. 202 («Порушення порядку зайняття господарською діяльністю та діяльністю з надання фінансових послуг») Кримінального кодексу України стосовно службових осіб Товариства з обмеженою відповідальністю «Радана», яке залучало від фізичних осіб кошти для будівництва багатоквартирних житлових будинків за інвестиційними договорами. Серед ряду порушень законодавства, які обґрунтовували наявність підстав для порушення кримінальної справи, вказано і ч. 3 ст. 4 Закону про інвестиційну діяльність.

Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері будівництва житла» (на момент підготовки даної статті закон не підписаний Президентом). Законом передбачається викладення ч. 3 ст. 4 Закону про інвестиційну діяльність у новій редакції, яка несуттєвим чином відрізняється від нині існуючої. Серед нововведень можна лише відмітити: (1) виключення з числа механізмів, через які дозволяється інвестування та фінансування будівництва житла, недержавних пенсійних фондів; (2) доповнення положенням про те, що інші (крім вказаних у даній нормі) способи фінансування будівництва житла визначаються виключно законами; (3) виключення із тексту норми речення, у якому використовувалося формулювання: «Об'єктами інвестиційної діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва...». До речі, останнє нововведення необхідно оцінювати позитивно, адже, як було відмічено вище, саме наявність формулювання: «Об'єктами інвестиційної

діяльності не можуть бути об'єкти житлового будівництва...» дала змогу окремим судам дійти до більш, ніж просто суперечливого висновку про те, що Закон про інвестиційну діяльність взагалі не поширюється на інвестування та фінансування будівництва житла фізичними та юридичними особами. [4, с. 39-45].

Доречно наголосити, що підписано та ратифіковано Верховною Радою України міжурядові угоди про сприяння та взаємний захист інвестицій з більше ніж 70 країнами світу.

З метою належної реалізації національних зовнішньополітичних і зовнішньоекономічних пріоритетів, сприяння виходу українських експортерів на зовнішні ринки, захисту їхніх економічних і торговельних інтересів за кордоном та залучення прямих іноземних інвестицій в економіку України, з квітня 2013 року при МЗС функціонує Рада експортерів та інвесторів України.

З метою активізації роботи щодо розвитку та реалізації інвестиційного потенціалу України, збільшення обсягу іноземних інвестицій, підтримки пріоритетних інвестиційних проєктів, поліпшення інвестиційного клімату в державі, забезпечення захисту прав інвесторів, сприяння ефективній взаємодії інвесторів з державними органами у грудні 2014 року Указом Президента України утворено Національну інвестиційну раду.

Список використаних джерел

1. Рішення Конституційного Суду України №15-рп/2004 від 2 лист. 004 р. // Офіційний вісник України. - 2004. - Ст. 2075.
2. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. / О. Л. Біловський. - К.: НІСД. 2012
3. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 черв 003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - №52. - Ст. 377.
4. Загорняк Н.Б. Законні інтереси в механізмі цивільно-правового регулювання інвестиційного житлового будівництва: актуальні проблеми гармонізації / Н.Б. Загорняк // Науковий вісник Нац. акад. внутр. справ України. - 2013. - №3. - С. 39-45.