

*Беляневич Олена Анатоліївна,
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри цивільного права і процесу
Донецького національного університету імені Василя Стуса,*

*Крупельницький Віталій Леонідович,
здобувач ступеня «Доктор філософії»
Донецького національного університету імені Василя Стуса*

ПРО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ЗА ДОГОВОРОМ ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА

Стаття присвячена дослідженню питань фінансування, забезпечення фінансування та інвестування будівництва як предмета договірної зобов'язання за участю замовника і девелопера будівництва. Надано визначення «фінансуванню будівництва», як сукупності (системі) дій з передачі та отримання грошових коштів для компенсації вартості майнових благ, що створюються та/або передаються для об'єкта будівництва. Охарактеризовано «забезпечення фінансування будівництва» як юридичні дії, які призводять до вивільнення і спрямування фінансових ресурсів для будівництва із власного / позикового капіталу замовника та/або девелопера будівництва в межах та у спосіб, що встановлені законом. Присвячено увагу інвестуванню в будівництві як вкладенню майна (фінансових ресурсів, майнових прав зокрема) та інтелектуальних цінностей інвестора в об'єкти власної господарської діяльності або господарської діяльності реципієнта інвестиції для створення та/або передачі у власність інвестора майнових благ (об'єктів інвестиційної діяльності), очікувана вартість або майбутня майнова вигода за яким (на момент інвестиції) оцінюється інвестором як така, що є вищою від вартості здійснюваної інвестиції, та/або для досягнення соціального, екологічного ефекту. Обґрунтовано доцільність віднесення питань забезпечення фінансування будівництва до компетенції замовника та девелопера будівництва. Запропоновано застосувати витратно-орієнтований підхід у визначенні категорії «фінансування будівництва» (виключно для конкретних виробничих витрат) у відношенні грошових коштів фізичних осіб, які залучаються девелопером/ замовником будівництва для подальшого набуття такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна. За результатом проведеного аналізу підготовлено зміни до Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», що покликані удосконалити охорону інвестиційних інтересів фізичних та юридичних осіб, надати визначеність у використанні залучених фінансових ресурсів та інвестицій у правовідносинах за участі замовника і девелопера будівництва.

Ключові слова: господарська діяльність, девелопер, замовник будівництва, інвестування, забезпечення фінансування будівництва, організація будівництва, господарське зобов'язання.

Постановка проблеми. Сучасна трансформація правовідносин у сфері забезпечення організації будівництва та обігу речових прав на майбутні об'єкти нерухомості визначає необхідність дослідження способів реалізації фінансової участі замовника, девелопера та інших учасників фінансової діяльності у забез-

печенні будівництва фінансовими ресурсами. Дослідження потребують зміст категорій фінансування та забезпечення фінансування в будівництві як предмета договірної регулювання у відносинах між замовником та девелопером будівництва. Результат дослідження дасть змогу окреслити обсяг та характер зобов'язань сторін з фінансування у договорі щодо організації та фінансування будівництва об'єкта.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У науковій літературі фінансування будівництва переважно розглядається в контексті економічних дисциплін та фінансового менеджменту у працях В. В. Бугас, А. А. Коваль, Т. В. Момот, О. О. Терещенко та інших. Як складник інвестиційної діяльності, фінансування будівництва було предметом наукового дослідження М. М. Бліхар, О. М. Вінник, В. П. Нагребельного, В. В. Поєдинок, А. В. Смітюха та інших. Як предмет договірних відносин фінансування будівництва частково висвітлено у працях Я. С. Бляхарського, А. В. Іванова. Водночас, на нашу думку, в науковій літературі не було присвячено достатньої уваги питанням фінансування як предмета договірних відносин у діяльності замовника та девелопера у будівництві.

Формування цілей статті. Цілями статі є аналіз правових аспектів фінансування як заходів, спрямованих на забезпечення будівництва фінансовими ресурсами, в господарській діяльності замовника та девелопера будівництва.

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання фінансування у будівництві здійснюється на основі Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Господарського кодексу України та ін.

Забезпечення будівельного проєкту фінансовими ресурсами є предметом договірної зобов'язання за участю замовника і девелопера. Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (далі – Закон № 2518), девелопер будівництва – це юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб) [7].

У легальній дефініції поняття «девелопер будівництва» законодавець отожднює з діяльністю з фінансування та інвестування будівництва, вживаючи останнє у дужках відносно першого. Втім діяльність з фінансування та інвестування будівництва, на нашу думку, не є тотожними поняттями.

В економічній літературі (О. О. Терещенко, Н. І. Вовна) «фінансування» визначається як усі заходи, спрямовані на покриття потреби підприємства в ка-

піталі, які включають мобілізацію фінансових ресурсів (грошових коштів, їхніх еквівалентів і майнових активів), їх повернення, а також відносини між підприємством та капіталодавцями, які з цього впливають (платіжні відносини, контроль та забезпечення) [14, с. 6]; або як мобілізація підприємством необхідних фінансових ресурсів для виконання поставлених перед ним планових завдань. Систему використання різних форм і методів для фінансового забезпечення функціонування суб'єктів господарювання та досягнення ними поставлених цілей називають фінансовою діяльністю [2, с. 9]. Під фінансовими ресурсами (як джерелами заходів з фінансування) розуміють грошові кошти, що можуть бути спрямовані на виконання визначених завдань відповідно до певного плану і дають змогу отримати бажаний економічний результат [1, с. 33].

У Національному положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженому Наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 № 73 (далі – П(С)БО 1), фінансовою визначено діяльність, що призводить до змін розміру і складу власного та позикового капіталів підприємства (абз. 37 п. 3, р. I П(С)БО 1) [13]. Власним капіталом підприємства є різниця між активами (ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому) та заборгованістю підприємства, яка виникла внаслідок минулих подій і погашення якої в майбутньому, як очікується, призведе до зменшення ресурсів підприємства, що втілюють у собі економічні вигоди (абз. 2 п. 3 р. 1, абз. 15 п. 3 р. I П(С)БО 1) [13]. Визначення позикового капіталу не міститься в чинних нормативно-правових актах, проте економічна наука визначає його як частину капіталу підприємства, який накопичено за рахунок грошових коштів, отриманих на поворотній основі [10, с. 61].

Із викладеного вбачається, що капітал учасника господарських відносин (власний або позиковий) є об'єктом дій з фінансування (фінансової діяльності), спрямованих на вирішення завдань господарської діяльності, що призводить до зменшення або збільшення фінансових ресурсів (грошових коштів) суб'єкта господарювання, який провадить фінансування або у відношенні якого провадиться фінансування. До складу власних фінансових ресурсів суб'єкта господарювання належать грошові кошти, здобуті: (1) як дохід від фінансово-господарської діяльності (внаслідок реалізації товарів, робіт, послуг, інші операційні доходи, фінансові доходи, інші доходи); (2) як вклад (внесок) до складу статутного капіталу суб'єкта господарювання [11, с. 612]; (3) внаслідок амортизаційних відрахувань, інших операцій із власним майном (інвентаризація, переоцінка, списання активів, оптимізація витрат тощо). Склад позикових фінансових ресурсів визначають грошові кошти, отримані на поворотній основі, тимчасово перебувають у розпорядженні суб'єкта господарювання [10, с. 61].

На нашу думку, фінансування є сукупністю (системою) конкретизованих майнових дій з приймання та передачі грошових коштів до капіталів та із капіталів суб'єктів господарювання. Фінансування реалізується у фінансовій діяльності у заходах із залучення, збереження, розподілу, витрати і повернення фінансових ресурсів.

Складником фінансової діяльності в аспекті інвестиційного законодавства може розглядатися інвестування. Відповідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» (далі – Закон № 1560) інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний та екологічний ефект [8]. У сфері господарювання інвестиціями визнаються довгострокові вкладення різних видів майна, інтелектуальних цінностей та майнових прав в об'єкти господарської діяльності з метою одержання доходу (прибутку) або досягнення іншого соціального ефекту (ч. 1 ст. 326 ГК України) [3].

Сукупність практичних дій щодо реалізації інвестицій називають «інвестиційною діяльністю» (ч. 1 ст. 2 Закону № 1560) [8], економічний зміст якої формують дії з придбання та реалізації тих необоротних активів, а також тих фінансових інвестицій, які не є складовою частиною еквівалентів грошових коштів (грошей) (абз. 16 п. 3 р. I НПСБО 1) [13]. В. В. Поєдинок тлумачить інвестиційну діяльність у широкому розумінні, як сукупність дій господарського та управлінсько-господарського характеру, що вчиняються суб'єктами господарювання для підготовки та вкладення інвестицій, безпосередньо вкладення інвестицій (інвестування) та господарського використання вкладених інвестицій; та у вузькому розумінні, як сукупність (систему) операцій, пов'язаних із рухом капіталів [6, с. 133]. Основним критерієм інвестиційної діяльності, яка відрізняє її від сукупності інших майнових відносин, пов'язаних зі вкладенням цінностей у різноманітні об'єкти права власності, є створення прибутку або досягнення соціального ефекту [12, с. 14].

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону № 1560, об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права [8]. Суб'єктами інвестиційної діяльності є юридичні та фізичні особи, іноземні держави та держава, які в залежності від ролі в інвестиційному процесі можуть набувати статусу інвесторів (приймають рішення про вкладення майнових та інтелектуальних цінностей) або учасників інвестиційної діяльності (забезпечують реалізацію інвестицій як виконавці замовлень або на підставі доручення інвестора) (ст. 5 Закону № 1560) [8].

Джерелами формування інвестицій є власне майно, в тому числі майнові права, нематеріальні активи, а також позикові фінансові ресурси.

Спрямованість інвестиційної діяльності на отримання доходу, на нашу думку, означає вкладення (витрату) інвестицій для отримання більшої економічної вигоди. Зважаючи, що «інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців» (абз. 2 ч. 2 ст. 5 Закону № 1560) [8], вважаємо що перебування конкретного суб'єкта відносин у запропонованих правових становищах, без суб'єктивного сприйняття ним власної діяльності як такої, що спрямована на отримання доходу (прибутку), позбавлятиме економічні операції (за участі покупця, кредитора, вкладника) із вкладення (витрати) майна (фінансових ресурсів) їх інвестиційного змісту. І в такому сенсі інвестуванням є вкладення майна, фінансових ресурсів, майнових прав та інтелектуальних цінностей інвестора в об'єкти власної господарської діяльності або господарської діяльності реципієнта інвестиції для створення та/або передачі у власність інвестора майнових благ (об'єктів інвестиційної діяльності), очікувана вартість або майбутня майнова вигода за яким (на момент інвестиції) оцінюється інвестором як така, що є вищою від вартості здійснюваної інвестиції, та/або для досягнення соціального та екологічного ефекту. У випадку здійснення інвестування фінансовими ресурсами (з метою отримання доходу за об'єктом інвестування) таку діяльність належить розглядати як складник фінансування; з іншої боку, інвестування майна, майнових прав та інтелектуальних цінностей в об'єкти господарської діяльності не можна відносити до фінансування.

Ініціатором будівництва є замовник, якому належать речові права на економічний актив – земельну ділянку, об'єкт незавершеного будівництва або капітальну споруду, що використовується ним для вкладень власних та/або залучених фінансових ресурсів, а також інвестицій. Іншими учасниками будівництва є суб'єкти господарювання, які створюють та/або передають майнові блага, набуті ними власною діяльністю, для потреб об'єкта будівництва, з метою отримання фінансових ресурсів як доходу (прибутку). І в такому сенсі «фінансування будівництва» можна розглядати як сукупність майнових дій, які спричинюють зміну в капіталах замовника та інших учасників будівництва, а «забезпечення фінансування» – як організаційні дії, що утворюють необхідні та достатні умови для здійснення фінансової діяльності.

На рівні відносин між замовником та девелопером будівництва забезпечення фінансування в будівництві здійснюється на виконання організаційних та інших умов, передбачених договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, шляхом використання майна замовника/ девелопера будівництва, вчинення юридичних дій, внаслідок яких відбувається вивільнення і витрата фінансових ресурсів для виконання зобов'язань фінансового характеру на користь

замовника та/або інших учасників будівництва. Результат такої діяльності може характеризуватись в аспекті доходів як збільшення фінансових ресурсів у складі: (I) власного / позикового капіталу замовника будівництва за рахунок: (а) отриманої позики, кредиту, безповоротної фінансової допомоги, (б) зростання та/або отримання доходу у господарській, фінансовій, інвестиційній чи поточній діяльності замовника, (в) вкладів (внесків) до статутного капіталу замовника, як суб'єкта господарювання тощо; (II) власного капіталу учасників будівництва, внаслідок отримання фінансових ресурсів в обмін на майнові блага, що створюються та/або передаються ними із власної господарської діяльності для потреб об'єкта будівництва. В аспекті витрат результат забезпечення фінансування будівництва може передбачати: (а) зменшення фінансових ресурсів із складу власного / позикового капіталу замовника та/або девелопера будівництва, інших суб'єктів фінансової діяльності, кошти яких залучені в будівництво та/або (б) обтяження майна замовника та/або девелопера, як предмета забезпечення виконання зобов'язань фінансового характеру в будівництві (порука, гарантія, застава, іпотека, довірча власність тощо).

Будівельний проєкт вимагає значних фінансових ресурсів, професійного управління ними та контролю, у зв'язку з чим до предмета основних організаційних умов у договірних відносинах між замовником та девелопером будівництва (про забезпечення фінансування будівництва) можна віднести ті, що стосуються: (I) фінансових потреб будівництва як об'єкта правовідносин; (II) кола суб'єктів, залучених у фінансування будівництва; (III) порядку забезпечення фінансування.

Фінансові потреби будівництва визначають: (1) виробничі витрати із спорудження будівлі, як-то (а) на виконання геологічних, геодезичних, вишукувальних, дослідних, проєктно-кошторисних, будівельних та інших робіт, необхідних у капітальному будівництві; (б) на поставку будівельних матеріалів і конструкцій, залучення персоналу, застосування будівельних машин, будівельного обладнання та оснастки тощо; (2) інші витрати, як-то на утримання земельної ділянки (плата за землю, орендна плата), експлуатаційні витрати за об'єктом будівництва; страхування об'єкта будівництва; маркетинг будівельного проєкту; організацію закупівлі товарів, робіт, послуг для цілей будівництва; сплату податків, зборів та обов'язкових платежів за результатами господарської діяльності; виконання договірних та позадоговірних зобов'язань фінансового характеру, що можуть бути не пов'язані із будівництвом напряду тощо.

У названому аспекті привертає увагу витратно-орієнтоване визначення фінансування будівництва (виключно для конкретних виробничих витрат), застосоване для врегулювання діяльності управителів фондів фінансування будівництва. Так, за легальним визначенням фінансування будівництва – використання

управителем отриманих в управління коштів на проведення проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору (абз. 16 ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [9]). Відповідно використання управителем коштів на інші потреби будівництва, крім окреслених законом, може містити ознаки нецільового використання фінансових ресурсів управителем.

Ефективна та збалансована охорона інвестиційних інтересів фізичних та юридичних осіб у будівництві, на нашу думку, потребує інтеграції та удосконалення означених обмежень до складу особливостей залучення замовником/ девелопером коштів для будівництва об'єкта нерухомого майна за Законом № 2518.

На коло суб'єктів, які можуть забезпечувати будівництво фінансовими ресурсами, вказують положення ч. 1 ст. 6 Закону № 2518, яка передбачає участь замовника будівництва, девелопера будівництва та управителя фонду фінансування будівництва в такій діяльності [7]. Водночас п. 1 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518 відносить діяльність із фінансування будівництва до компетенції девелопера будівництва: «істотними умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва» [7].

У науковій літературі та господарській практиці, залежно від факту фінансової участі девелопера у будівельному проєкті, вирізняють два основні види девелоперської діяльності – «speculative development» (господарська діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг замовнику та інвестування девелопером фінансових ресурсів у будівельний проєкт) та «fee development» (господарська діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг замовнику, без інвестування девелопером фінансових ресурсів у будівельний проєкт) [4, с. 47; 5, с. 35–36]. Із одного боку, девелопер здатен фінансувати будівництво об'єкта за рахунок витрати фінансових ресурсів із власного / позикового капіталів. З іншого боку, девелопер здатен забезпечувати фінансування будівництва за рахунок (1) витрати фінансових ресурсів із власного / позикового капіталів замовника будівництва, при: (а) виконанні девелопером функцій замовника будівництва (можуть бути покладені на нього згідно з ч. 3 ст. 7 Закону № 2518), на підставі домовленості з надання повноважень (доручення) на розпорядження фінансовими ресурсами замовника та відповідної довіреності; (б) виконанні замовником вказівок девелопера із використання майна та фінансових ресурсів, що призводить до вивільнення і спрямування коштів для будівництва; (2) витрати власних / залучених фінансових ресурсів третіх осіб – інвесторів та/або суб'єктів фінансової діяльності, які передають грошові кошти для реалізації будівництва. До того ж замовник будівництва, споживаючи послуги девелопера з організації будівництва, може самостійно забезпечувати фінансування і фінансувати будівництво без участі девелопера у такій діяльності.

Відповідно забезпечення фінансування будівництва може провадитись (1) девелопером будівництва власними силами; (2) силами замовника будівництва та/або (3) силами інших суб'єктів фінансової діяльності, які задіяні для капіталовкладень у будівництві (інвестори, банки, фінансові установи, компанії з управління активами, суб'єкти господарювання тощо), що потребує належного законодавчого забезпечення. Із цих причин вважаємо доцільним встановити істотну умову договору про фінансування будівництва як таку, що дає змогу відносити питання забезпечення будівництва фінансовими ресурсами до компетенції кожної сторони договору (замовника та девелопера будівництва).

Способи залучення та використання коштів у будівництві визначаються залежно від джерел та об'єктів фінансування. Так, пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) коштів від фізичних та юридичних осіб, з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно в такий спосіб: (1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва): замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою-підприємцем; девелопером будівництва, який є юридичною особою; (2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; (3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва (ч. 1 ст. 6 Закону № 2518) [7].

Означені вимоги не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва (ч. 2 ст. 6 Закону № 2518) [7]. І, далі у випадку розірвання договору, девелопер зобов'язаний передати замовнику будівництва невикористані кошти, залучені на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж) – п. 6 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518 [7].

У випадку залучення в будівництво фінансових інвестицій держави або місцевого самоврядування треба враховувати, що таке фінансування здійснюється

за умови закріплення в державній або комунальній власності частки у статутному капіталі юридичної особи, яка отримує таке інвестування за рахунок бюджетних коштів, залежно від обсягу вкладених інвестицій (ч. 8 ст. 2 Закону № 1560) [8]. Державне інвестування державних інвестиційних проектів з використанням державних капітальних вкладень та/або кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії, здійснюється відповідно до вимог бюджетного законодавства (ч. 6 ст. 2 Закону № 1560) [8].

Загальною вимогою для фінансування та інвестування приватних та/або державних ресурсів у будівництві встановлено ч. 2 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», яка забороняє інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних, екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом [8].

Висновки. Забезпечення будівництва фінансовими ресурсами може бути віднесено до власної компетенції замовника та девелопера будівництва або вони можуть діяти спільно у такій діяльності. Підставами забезпечення фінансування будівництва є погоджені рішення управлінсько-майнового характеру та юридичні дії, які призводять до вивільнення і спрямування фінансових ресурсів для будівництва із власного /позикового капіталу замовника та/або девелопера будівництва в межах та у спосіб, що встановлені законом. Фінансування будівництва є сукупністю (системою) дій з передачі та отримання грошових коштів в рахунок компенсації вартості майнових благ, що створюються та/або передаються для об'єкта будівництва.

За результатом проведеного аналізу для удосконалення охорони інвестиційних інтересів фізичних та юридичних осіб в будівництві пропонуємо: (1) назву статті 6 Закону № 2518 викласти у такій редакції «Стаття 6. Особливості залучення коштів та інвестицій для будівництва об'єкта нерухомого майна»; (2) викласти абзац перший частини першої статті 6 Закону № 2518 у такій редакції: «Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів та інвестицій від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для проведення проектно-вишукувальних робіт, спорудження об'єкта нерухомого майна чи інших потреб будівництва, з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно в такий спосіб:»; (3) доповнити статтю 6 Закону № 2518 після частини першої новою частиною такого змісту: «Використання коштів та інвестицій, що було залучено від фізичних осіб на умовах частини першої цієї статті, здійснюється виключно для фінансування проектно-вишукувальних ро-

біт та спорудження об'єкта будівництва». У зв'язку з цим частину другу та третю вважати відповідно частиною третьою та четвертою. Такі зміни дають змогу замовнику / девелоперу будівництва бути визначеними у способах використання інвестицій, які залучаються в будівництво, а фінансові ресурси фізичних осіб використовуватимуться виключно для прямих виробничих потреб, спрямованих на закінчення будівництвом об'єкта.

У питанні участі замовника та девелопера в забезпеченні фінансування будівництва пропонуємо викласти пункт 1 частини 1 статті 7 Закону № 2518 у такій редакції: «порядок організації та забезпечення фінансування будівництва об'єкта» як істотну умову договору, що дає змогу відносити фінансування до компетенції кожної сторони.

Подальших наукових досліджень цих питань потребують окремі елементи забезпечення будівництва фінансовими ресурсами в договірних зобов'язаннях замовника та девелопера будівництва.

Список використаних джерел

1. Бугас В. В., Коваль А. А. Управління фінансовими ресурсами підприємства. *Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics»*. 2020. № 19. С. 32–34. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua/issue/19-2020/buhas.pdf> (дата звернення: 01.03.2024).
2. Вовна Н. І. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: теоретична інтерпретація. *Економіка: проблеми теорії і практики*. 2010. Вип. 262. С. 2365–2372. URL: <http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/14038/1/%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F%20%D0%A2%D0%B5%D0%BE%D1%80%20%D0%86%D0%9D%D0%A2%D0%95%D0%A0%D0%9F%D0%98%D0%A2%D0%90%D0%A6%D0%86%D0%AF%20%D0%A4%D0%94%D0%A1%D0%93.pdf> (дата звернення: 01.03.2024).
3. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 01.03.2024).
4. Іванов А. В. Дві моделі девелопменту нерухомості в Україні. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 46–49. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2014_17_9 (дата звернення: 01.03.2024).
5. Лилов О. В. Сучасні організаційні схеми реалізації інвестиційно-будівельного проекту девелоперською компанією. *Теорія і практика будівництва: наук.-техн. журн.* 2014. Вип. 13. С. 33–36. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/3220> (дата звернення: 01.03.2024).
6. Поєдинок В. В. Інвестиційна діяльність як вид господарської діяльності. *Право і суспільство*. 2013. № 6.2. С. 131–135. URL: http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2013/6-2_2013/31.pdf
7. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення: 01.03.2024).
8. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.2022 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 01.03.2024).
9. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення: 01.03.2024).

10. Зеленіна О. О. Позиковий капітал як складова капіталу підприємства: місце та бухгалтерська природа. *Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2010. № 1(51). С. 53–61.
11. Ксьондз С. М. Проблеми формування фінансових ресурсів підприємств. *Економіка і суспільство*. 2017. Вип. № 10. С. 611–615. URL: <https://chmnu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/06/Ekonomika-i-suspilstvo-10-2017.pdf#page=611>
12. Нагребельний В. П. Соціальний ефект як мета інвестиційної діяльності: правові питання. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2003. № 3–4. С. 13–16. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Unzap_2003_3-4_4.pdf
13. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»: Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13> (дата звернення: 01.03.2024).
14. Терещенко О. О. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: навчальний посібник. Київ: Видавництво КНЕУ, 2003. 554 с.

Olena Belianevych, Vitalii Krupelnytskyi. On Ensuring Financing under an Agreement for the Organization and Provision of Construction

The article is dedicated to the examination of issues related to financing, ensuring financing, and investing in construction as a subject of contractual obligation involving customer and real estate developer. The definition of «construction financing» is provided as a set (system) of actions involving the transfer and receipt of monetary funds in compensation for the value of property benefits created and/or transferred for the construction project. The «ensuring of construction financing» is characterized as legal actions leading to the release and allocation of financial resources for construction from the customer's and/or real estate developer's own/borrowed capital within the limits and manner prescribed by law. Attention is devoted to investing in construction as the investment of property (financial resources, property rights in particular) and intellectual values of the investor into objects of their own economic activity or the recipient's economic activity for the creation and/or transfer of property to the investor (objects of investment activity), the expected value or future pecuniary benefit of which (at the time of investment) is assessed by the investor as higher than the value of the investment made, and/or for achieving social, environmental effects. The expediency of classifying the issues of ensuring construction financing within the competence of the customer and the real estate developer is substantiated. It is proposed to apply an expense-oriented approach in defining the category «construction financing» (exclusively for specific production costs) in relation to the funds of individuals attracted by the real estate developer/customer of construction for the further acquisition by such persons of ownership of the relevant real estate objects. Based on the results of the analysis, amendments to the Law of Ukraine «On guaranteeing real rights to real estate objects that will be built in the future» have been prepared, designed to improve the protection of investment interests of individuals and legal entities, to provide certainty in the use of attracted financial resources and investments in legal relations involving customer and real estate developer.

Keywords: *economic activity, real estate developer, construction customer, investment, ensuring financing for construction, construction organization, economic obligation.*