

## **ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ УЧАСНИКІВ ФОНДУ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ**

Здійснення інвестицій у сфері будівництва можливе шляхом передавання коштів в управління з метою придбання сертифікатів фонду операцій з нерухомістю (ФОН). Останній утворюється фінансовою установою, яка має статутний капітал у розмірі не менше одного мільйона євро та є емітентом таких сертифікатів. Емітент сертифікатів фонду операцій з нерухомістю є управителем цього фонду.

Залучені кошти управитель використовує в інтересах власника сертифікатів на умовах управління майном для здійснення операцій з нерухомістю з метою отримання прибутку. Умова про оплату сертифікатів фонду операцій з нерухомістю є істотною для інвестиційного договору про їх придбання.

Отримані кошти управитель фонду операцій з нерухомістю використовує для:

1) інвестування будівництва на умовах договору із забудовником для подальшого набуття управителем у власність споруджених об'єктів будівництва або здійснення операцій з набутими правами вимогами на профінансовані об'єкти будівництва, або отримання коштів від забудовника у розмірі та в порядку, встановлених договором;

2) участі у фонді фінансування будівництва для подальшого набуття управителем фонду операцій з нерухомістю у власність проінвестованих об'єктів будівництва або подальшого набуття прав вимоги на проінвестовані об'єкти та здійснення з ними операцій відповідно до чинного законодавства.

Можна дійти висновку, що управитель фонду операцій з нерухомістю може набувати у власність об'єкти будівництва з метою їх продажу, використання за плату третіми особами в інший спосіб або ж в інших правових формах, не заборонених законом. Конкретні способи використання інвестованих коштів повинні передбачатися в Правилах фонду операцій з нерухомістю. Останній може бути створений для інвестування конкретного об'єкта будівництва.

У такому разі управитель фонду операцій з нерухомістю укладає договір із забудовником. Фонд операцій з нерухомістю повинен бути створений до затвердження проектно-кошторисної документації на будівництво конкретного об'єкта та наявності відведеної в установленому порядку земельної ділянки відповідного цільового призначення. За рахунок інвестиційних коштів, залучених в результаті емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, фінансування об'єкта будівництва може здійснюватися повністю або частково.

Інвестори – власники сертифікатів фонду операцій з нерухомістю, фінансують спорудження об'єкта будівництва. Якщо емісія сертифікатів не покриває в повному обсязі фінансування інвестиційного об'єкта будівництва, то забудовник має право використовувати інші джерела інвестування, залучаючи до інвестиційного проекту інших осіб.

На наш погляд, таке положення є причиною виникнення спірних ситуацій з набуттям прав на кінцевий результат інвестування. Доцільно передбачити в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» норму, відповідно до якої, якщо внаслідок емісії сертифікатів фонду операцій з нерухомістю не забезпечується фінансування інвестиційного проекту в будівництві, договір із забудовником не укладається до моменту забезпечення інвестування з інших джерел фінансування.

Адже для створення фонду операцій з нерухомістю фінансова установа має

- розробити та затвердити Правила фонду, інвестиційну декларацію та проспект емісії сертифікатів,
- укласти договір із забудовником,
- здійснити емісію сертифікатів фонду операцій з нерухомістю на суму, що не перевищує вартості об'єкта будівництва (у разі укладення договору із забудовником), та
- організувати розміщення сертифікатів шляхом відкритого продажу або безпосередньої пропозиції заздалегідь визначеному колу осіб.

Варто також установити, що до моменту створення фінансової особи забезпечення інвестування об'єкту будівництва за рахунок коштів інвесторів фонду операцій з нерухомістю та інших осіб, фонд операцій з нерухомістю вважати таким, що не відбувся. Контроль за обсягом інвестиційних коштів, необхідних для забезпечення інвестування об'єкта будівництва в цілому, повинен здійснювати зберігач, обраний емітентом, шляхом відкриття та ведення для власників сертифікатів фонду операцій з нерухомістю рахунків у цінних паперах за бездокументарними цінними паперами під час розміщення.

Зазначене правило необхідно встановлювати в Правилах фонду операцій з нерухомістю разом з обов'язком управителя фонду повернення коштів інвесторам у разі відсутності достатніх коштів для завершення будівництва об'єкта. Доцільно законодавчо визначити розмір фонду операцій з нерухомістю не нижче  $\frac{3}{4}$  кошторисної вартості будівництва. Це дасть можливість залучати кошти інших джерел фінансування з високою вірогідністю введення в експлуатацію об'єкта, завершення будівництва.

Якщо кошти фонду операцій з нерухомістю інвестуються частково в об'єкт будівництва після його початку за наявності передбачених законом дозволів, інвестиційний вклад повинен разом з іншими джерелами фінансування, залученими забудовником, покривати вартість будівництва, яка визначена проектно-кошторисною документацією. Це буде превентивним заходом від довгобудів.

Хоча власники сертифікатів фонду операцій з нерухомістю мають на меті отримання прибутку відповідно до умов проспекту емісії сертифі-

катів, у разі незавершеного будівництва отримання доходу за цінними паперами є доволі сумнівним. Тому в законодавстві потрібно сформувати чіткий механізм регулювання правового режиму коштів, залучених до фонду операцій з нерухомістю та напрямку їх використання.

**Ключові слова:** фонд операцій з нерухомістю, інвестиція, управитель фонду операцій з нерухомістю, сертифікат фонду операцій з нерухомістю.

**Ключевые слова:** фонд операций с недвижимостью, инвестиция, управитель фонда операций с недвижимостью, сертификат фонда операций с недвижимостью.

**Key words:** real estate fund, investment, real estate fund manager, real estate fund certificate.

### **КОСТОВА НАТАЛІЯ ІВАНІВНА**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук*

### **БАБИЧ ІРИНА ГРИГОРІВНА**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
доцент кафедри цивільного права, кандидат юридичних наук, доцент*

## **ІННОВАЦІЙНІ ГАЛУЗІ В ЕЛЕКТРОННІЙ КОМЕРЦІЇ**

Електронна комерція – це галузь, що постійно змінюється від темпів її зростання, тенденцій до технологій. Зокрема, темпи зростання електронної комерції є неперевершеними, оскільки прогнозується, що світові роздрібні продажі електронної комерції досягнуть нового максимуму до 2021 року.

При цьому Інтернет- роздрібні торгівці повинні передбачати темп зростання на 265% від 1,3 млн. дол. в 2014 році. До 4,9 млн. дол. в 2021 році. Цей очікуваний підйом вказує на майбутнє стійких тенденцій зростання без ознак занепаду.

Нарешті, ми повинні мати знання про те, як технології значно будуть також впливати на роздрібну торгівлю в мережі Інтернет і чому лідерам буде потрібно перевіряти та впроваджувати нові технології, щоб бути в курсі очікувань користувачів та останніх технологій.

Соціальна комерція – також відома як пряма покупка через соціальні медіа – все ще є новою технологією, яку підприємствам потрібно прийняти чи розширити. Все більше прямих покупок спливають на таких соціальних мережах, як Twitter, Pinterest, Instagram та Facebook. Фактично, Facebook є джерелом 64% соціальних продажів у всьому світі, тоді як 93% користувачів Pinterest придбали щось в Інтернеті за останні 6 місяців.

Сьогодні 60% користувачів Instagram говорять про те, що вони знаходять нові продукти в Instagram, а 30% покупців в Інтернеті заявляють, що роблять покупку в такій мережі соціальних мереж, як Facebook,