

АДВОКАТ ВАШИХ ІНВЕСТИЦІЙ



Аналізую
ризики



Супроводжую
переговори



Оцінюю
інвестпроекти



Планую
податки



Структурую
угоди



Проходжу
фінмоніторинг

Олеся Романенко
керуючий партнер
Olsten Partners



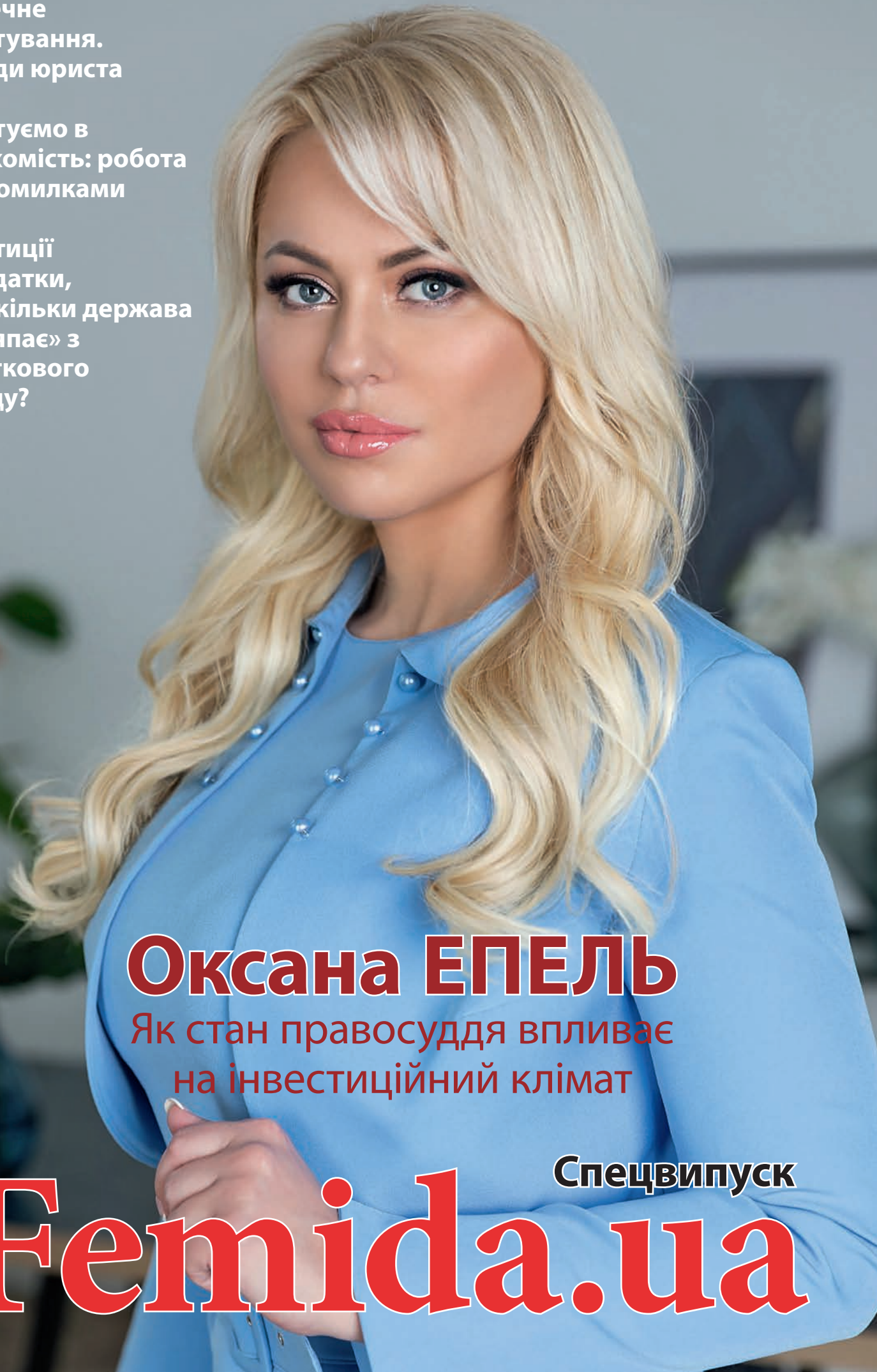
01054, місто Київ,
вул. Тургенєвська, 38, офіс 103

olsten.com.ua
+38 073 010 90 94
+38 067 384 57 54

Безпечно
інвестування.
Поради юриста

Інвестуємо в
нерухомість: робота
над помилками

Інвестиції
та податки,
або Скільки держава
«відтяпає» з
додаткового
доходу?



Оксана ЕПЕЛЬ

Як стан правосуддя впливає
на інвестиційний клімат

Спецвипуск

Femida.ua



СЛОВО РЕДАКТОРА

Інвестування – це не азартна гра, не тоталізатор, а чітко прорахований та вивірений процес, що базується на терпінні, педантичності, уважності, і що дуже важливо – правильній підготовці.

Лише наївний герой дитячої казки може сподіватися, що варто просто закопати кілька монет в землю – та вже незабаром отримати ціле «грошове дерево». До того ж, якщо цей спосіб «інвестування» підказали вельми сумнівні особи.

Не секрет, що інвестиційний клімат залежить і від законодавства, і від його реалізації, і від стану правоохоронної системи та правосуддя. Думаю, всі погодяться, що часто для позначення нашої держави згадується назва країни, куди потрапив дерев'яний «інвестор» із вищезгаданої казки...

Успішно інвестувати кошти – завдання непросте, навіть якщо ви маєте достатньо ресурсів. Втім, певні ризики можливо передбачити та убезпечити, навіть в умовах нестабільної української економіки.

Важливі риси характеру інвестора – уважність до деталей та дисципліна: перевірити, проаналізувати, порівняти, ще раз перевірити, визначити порядок дій у випадку як успіху, так і провалу... І, звісно, звернутися за допомогою до юриста.

У цьому випуску журналу ми зібрали для вас поради експертів, які допоможуть більше дізнатися про інвестування та вигідно вкласти кошти.

*т.в.о. Головного редактора
Н.О. Вороницька-Гайдак*



ЗМІСТ

СУДОВА СИСТЕМА

Як «довіра» до правосуддя впливає на інвестиційний клімат, розвиток громадянського суспільства та роботу самої судової системи в Україні 6

НЕРУХОМІСТЬ

Інвестуємо в нерухомість: робота над помилками. 14

ЗАХИСТ ПРАВ

Безпечне інвестування. Поради юриста 17

ПОДАТКИ

Інвестиції та податки, або Скільки держава «відтяпає» з додаткового доходу?..... 20

СУДОВА ПРАКТИКА

Особливості оскарження державної реєстрації права власності на нерухоме майно. 24

ТРЕНДИ

Юридичні лайфхаки для захисту інвестицій 31

Засновник та видавець:
ТОВ БСВ Профменеджмент

Автор ідеї:

Надія Вороницька-Гайдак

Головний редактор:

Надія Вороницька-Гайдак

Літературний редактор:

Юлія Шешуряк

Дизайн та верстка:

Сергій Задворний

Наклад: 1000 примірників.

Періодичність виходу
6 разів на рік.

Сфера розповсюдження:
загальнодержавна, зарубіжна.

Адреса редакції:
02072, м. Київ,
вул. Бориса Гмирі ½, оф. 141

**З питань співпраці, розміщення реклами
та розповсюдження звертайтеся:**

тел. (044) 568-00-77

e-mail: office@femida.ua

*Свідоцтво про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації:
КВ № 18044-6894 Р*

Видається з 2010 року.

Передрук матеріалів можливий лише за наявності письмової згоди редакції.

Думка редакції може не збігатись з думками авторів.

Відповідальність за зміст реклами несуть рекламодавці.

ТОВ «АРТ СТУДІЯ ДРУКУ»
м. Київ, вул. Бориспільська, 15
Тел.: +38 (067) 460-07-25
www.artprintstudio.com.ua



Оксана ЕПЕЛЬ

*Суддя Шостого апеляційного
адміністративного суду, д.ю.н.*

ЯК «ДОВІРА» ДО ПРАВОСУДДЯ ВПЛИВАЄ НА ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ, РОЗВИТОК ГРОМАДЯНСЬКОГО СУСПІЛЬСТВА ТА РОБОТУ САМОЇ СУДОВОЇ СИСТЕМИ В УКРАЇНІ

– На Вашу думку, чи відповідає образ сучасного українського судді класичному зображенню богині правосуддя Феміди? Яким є сучасний суддя?

– Феміда – загально визнаний символ правосуддя, богиня права й законного порядку. Коли говорять «українська Феміда», ми одразу розуміємо, що мова йде про українські суди. Вже давно відбулося змішання образів давньогрецької Феміди і римської Юстиції, і саме римська богиня ближча до сучасного зображення Феміди. Терези у її руках – стародавній символ міри та справедливості. На цих терезах зважуються добро і зло, вина і невинуватість, а меч символізує духовну силу та відплату. Він двосічний, оскільки закон не тільки карає, але й попереджає. Пов'язка на очах вказує на неупередженість, адже правосуддя «сліпе» в тому сенсі, що керується лише законом, не бачить відмінності між людьми.

Чи відповідає сучасний суддя класичному зображенню Феміди? Питання риторичне. Передусім, щоб відповідати тому класичному зображенню, суддя має бути незалежним і мати високу довіру суспільства. Незалежність судової гілки влади, як і кожного окремого судді, не є примхою чи привілеєм, а є запорукою справедливості та довіри громадян до судової системи. Незалежність суддів полягає в їх самостійності, відсутності будь-якого стороннього впливу та втручання, вирішення суддею судового спору за своїм внутрішнім переконанням, непов'язаності під час здійснення правосуддя будь-якими обставинами, іншою (окрім закону) волею.

– Наскільки зараз незалежна судова влада України? Яка ситуація із довірою громадян?

– На жаль, мушу констатувати, що незалежність судової влади зараз під загрозою, а довіра суспільства значно підірвана. Все частіше трапляються випадки тиску на суддів: з боку учасників справи, правоохоронних органів, народних депутатів, громадських організацій тощо, про що свідчить велика кількість відповідних повідомлень суддів про втручання в їхню діяльність. З початку ведення реєстру повідомлень про

Відповідно до соціологічного дослідження, яке здійснено у минулому році Центром Разумкова, судовій системі в цілому «швидше довіряють» 12 % респондентів. Слід відзначити, що іншим органам влади не довіряють ще більше! Рівень довіри до судової гілки не найнижчий.

На жаль, вже досить тривалий час в Україні триває «полювання на відьом», суспільству свідомо наві'язується образ «поганого» судді, далекий від класичної Феміди. Стереотипне уявлення про професію судді часто має негативне

«На жаль, вже досить тривалий час в Україні триває “полювання на відьом”, суспільству свідомо наві'язується образ “поганого” судді, далекий від класичної Феміди»

втручання у діяльність суддів щодо здійснення правосуддя до нього внесено 1220 таких повідомлень. При чому тиск відбувається різними способами, а іноді доходить до вчинення кримінальних правопорушень.

Сьогодні зобов'язує усі три гілки влади співпрацювати на паритетних засадах. Суд в цій співпраці виконує роль правового контролера, що відповідає стандартам цивілізованого світу, і це мають сприйняти органи законодавчої та виконавчої влад. У силу своєї природи суд іншим бути не може, він завжди має залишатись незалежним і оцінювати життєві ситуації через принцип верховенства права, а не доцільності.

забарвлення, тому суддя сприймається як символ вседозволеності, безкарності, корумпованості. В нашій країні, на відміну від усього цивілізованого світу, існує презумпція винуватості суддів.

Варто зазначити, що більшість громадян отримує інформацію не з власного досвіду, а з інтернету, ЗМІ тощо. В свою чергу, ЗМІ отримують її від політиків, так званих «експертів», яких у нас останнім часом стало чимало, а рівень такої «експертності» подеколи ставиться під сумнів відсутністю навіть юридичної освіти чи елементарного фахового досвіду. Інформація про роботу судів подається через таке собі «викривлене дзеркало», однобоко та необ'єктивно. ►

► І така інформація шириться зі шпальт преси чи з екранів телебачення у геометричній прогресії. Голос суддів не хочуть чути... От чи часто ви бачили, щоб суддів запрошували на телеканали, де б із першоджерела громадянам була озвучена достовірна, а не викривлена інформація? Можливо така правда просто не потрібна?

Кожен розуміє, що у роботі судді є своя специфіка. У судовій справі дві сторони, одна з них, яка програла, завжди буде не задоволеною судом. За даними дослідження того ж Центру Разумкова, здійсненого спільно з Фондом «Демократичні ініціативи» ім. Кучеріва 3-9 липня 2020 року методом «обличчя до обличчя» за місцепроживанням респондентів, рівень недовіри до судової влади в цілому становив 77,5 %, до Верховного Суду – 69 %, місцевих судів – 67,5 %. В той же час, результати соціологічного дослідження, здійсненого Центром Разумкова на замовлення Офісу Ради Європи серед громадян, чії справи розглядалися судами, показали, що 66 % респондентів визнали законними

й справедливими судові рішення у конкретних справах.

На мою думку, найбільш об'єктивними є результати тих досліджень, які проводились серед учасників судових процесів, а не серед громадян, які ніколи суд не відвідували.

Найкращий показник довіри громадян до суддів – це статистика. Так, за даними ДСА протягом 2020 року до судів України надійшло 3 млн 675 тис. справ, і лише 13 % постановлених рішень було оскаржено. Без усіляких сумнівів, це рекордна цифра по Європі. В умовах кадрового дефіциту, шаленого навантаження судді України показують високі якості роботи. Кількість звернення громадян до суду і низький відсоток оскарження судових рішень якнайкраще демонструють справжній стан щодо рівня довіри громадян.

– Як особисто Ви сприймаєте критику українського правосуддя, чи відчуваєте як суддя довіру громадян?

– Виходячи у відкриті судові засідання, онлайн-засідання в режимі

відеоконференцій, особисто я щодня відчуваю довіру сторін. Перед кожним розглядом учасникам справи роз'яснюється право на відвід і сторони переконливо стверджують: «Суду довіряємо!». Відводи заявляються у поодиноких випадках. Часто після проголошення судового рішення учасники висловлюють свою подяку. Усіх скептиків я радо запрошую до ШААС у відкриті судові засідання, адже саме там можна встановити істину і розвіяти фейки щодо відсутності довіри.

Допоки існуватиме людство, будуть існувати конфлікти. Люди завжди будуть шукати справедливості в суді. Для сторони, яка виграла справу, образ судді буде позитивним, а та, що програла, знайде підстави для критики. Це розуміє кожен суддя і має розуміти суспільство. Коли я йшла у професію, то теж добре усвідомлювала, що критика буде завжди.

Але попри будь-який тиск, суддя має приймати рішення незалежно і самостійно, підкорюючись лише закону. Якщо у нього немає страху



перед залякуваннями – адміністративними, політичними, з боку преси, немає страху перед скасуванням своїх рішень. Я знаю, що в Україні багато саме таких суддів, справжніх професіоналів, якими суспільство може пишатися. У зв'язку із цим доцільно навести відому цитату лорда Деннінга, англійського адвоката та судді, який сказав: «Кожен повинен мати можливість здійснювати свою роботу цілком незалежно та бути вільним від будь-якого страху. Жоден суддя не повинен перегортати сторінки своєї книги тремтячими пальцями, питаючи себе: «Якщо я вчиняю таким от чином, то чи нестиму відповідальність за збитки?»». ...Він може помилятися стосовно фактів. Він може недостатньо знати закон. Те, що він робить, може бути поза його юрисдикцією – фактично чи по праву, однак поки він чесно вірить у те, що він діє у межах своєї юрисдикції, він не повинен нести відповідальності». Врешті-решт, мені просто важко навіть уявити суд Британії в тих умовах реформування, в яких опинилися наші національні суди.

– Судова реформа, на жаль, вже давно є приводом для жартів. А що насправді необхідно судовій системі?

– Жарти – це м'яко сказано. Не було б так смішно, якщо б не було так сумно... Судова реформа в нас стала перманентною. Прикро, що в цьому контексті Україна втрачає імідж на міжнародній арені. Вже навіть європейські інституції закликають утриматись від перманентних реформ, зупинити руйнування судової влади. Так, наприклад Парламентська асамблея Ради Європи у своїй резолюції від 25.01.2021 зазначила, що Україні час утриматися від будь-яких дій, які можуть мати тривалий, згубний вплив на верховенство права та незалежність судової влади.

Наразі вкрай необхідно забезпечити судам стабільність, належне

фінансування, вирішити справжні проблеми (як от з нестачею суддівських кадрів).

На мою думку, на законодавчому рівні треба встановити заборону щодо критики судових рішень, постановлених іменем України, навіть, якщо таке рішення комусь не подобається.

Судове рішення може бути оскаржено, і Конституція України гарантує кожному трианковість такого процесу. Але не можна допускати критики судових рішень, тим більше з вуст представників інших гілок влади, високопосадовців у публічному просторі. Ми маємо діяти виключно у правовому полі.

Також важливо утримуватись від огульних обвинувачень суддів. Не

не піддається тиску, попри те, хто б його не чинив. Для нього є лише один авторитет — це авторитет закону.

Що ж стосується судових реформ в цілому, то для будь-якого правника є аксіомою той факт, що гармонійний розвиток людини в країні та гарантованість її конституційних прав та загальнолюдських цінностей можливі лише за умови, коли існуватимуть справедливі суди. І те, що реформування судово-правової системи України стало одним із пріоритетів розвитку держави, можна було б вітати. Якби не одне «але». Судова реформа в Україні триває понад 15 років! Кожна нова влада анонсувала свою реформу. Але все, що робилось, було фрагментарно і

**«Ніхто не займався аналітикою,
науковим аналізом доцільності певних заходів
не досліджував та й не визнавав власних помилок,
перекладаючи провину на “попередників”»**

можна ставити всіх на один щабель і підривати авторитет всієї судової влади через окремі випадки. Тільки індивідуальний підхід! Ніхто не застрахований від помилок. Але якщо суддя припустився адміністративного проступку, або вчинив будь-які інші дії, які порушують закон, то для їх кваліфікації в Україні діють правоохоронні органи і Вища рада правосуддя.

Повністю погоджують зі словами экс-президента Консультативної ради європейських суддів, голови Верховного Суду Хорватії Джуро Сесса: «Судді не працюють на когось. Вони служать лише закону, тож не мають отримувати жодних інструкцій, обмежень чи втручання до їх діяльності будь-яких органів». На жаль, ні правова, ні загальна культура наших посадових осіб ще не дає можливості викоренити залишки старої свідомості щодо впливу на суддю. Але справжній суддя ніколи

не доводилось до логічного завершення. Ніхто не займався аналітикою, науковим аналізом доцільності певних заходів, не досліджував та й не визнавав власних помилок, перекладаючи провину на «попередників».

Ще у Концепції вдосконалення судівництва для утвердження справедливого суду в Україні відповідно до європейських стандартів, яка була затверджена Указом Президента В.Ющенка 10.06.2006 і отримала вельми схвальні оцінки Венеціанської комісії, окреслено низку питань, які потребують вирішення: системне бачення здійснення судової реформи; перевантаженість судів справами; загроза незалежності судді; недостатнє фінансування судової влади; неефективність системи виконання судових рішень тощо. Погодьтесь, з 2006 року нічого не змінилося, ці питання актуальні й донині. ►

► Сьогодні суспільству потрібна реальна, а не декларована незалежність судової гілки влади, стабільність її роботи, насамперед. Найважче в процесі реформи – змінити мислення, сприйняти судову владу як владу. Тому вкрай необхідно говорити про належне фінансове забезпечення як одну зі складових такої незалежності. Брак коштів на забезпечення діяльності судів створює перешкоди для учасників проваджень і їх доступу до правосуддя, є підґрунтям для відтоку кадрів, зокрема, з апаратів судів. Про який електронний суд і «суд у смартфоні», анонсований Президентом, може йти мова, якщо ми констатуємо факти припинення надсилання судової кореспонденції через відсутність коштів у судах?

Працівники апаратів судів звільняються через брак фінансування оплати їх праці. Сума видатків на утримання судової влади, яка передбачена в Державному бюджеті України на 2021 рік, є значно меншою від тієї, що необхідна для забезпечення реальних потреб судів, особливо тих, що пов'язані зі здійсненням правосуддя. Чи варто говорити, що найбільш професійний суддя не зможе відправляти правосуддя без секретаря чи, наприклад, працівника канцелярії, без відсутності коштів на поштові відправлення, без сталої роботи інтернету?

Також наразі вкрай необхідно вирішити кадровий дефіцит професійних суддів. Зверну увагу, що у деяких судах взагалі не має жодного судді, а в окремих апеляційних судах через відсутність кадрів вже виникли проблеми з формуванням колегій.

– Стан правосуддя впливає на бажання іноземних інвесторів заходити в Україну?

– Держава це складний механізм, у якому всі три гілки влади мають працювати злагоджено та конструк-

тивно задля досягнення спільної мети – розбудови сильної, правової держави. Спроба звинуватити саме суди у відсутності інвестицій, на мою думку, виглядає дивною. Такі звинувачення лунають частіше з боку виконавчої гілки влади.

Однак, навіть пересічному громадянину зрозуміло, що головною умовою для інвестора завжди є стабільність економічного та правового середовища країни в цілому,

«Податкове і процесуальне законодавство України мають передбачати дискретні повноваження урядових органів врегульовувати податкові спори альтернативними методами. Це забезпечить гнучкість і мобільність у податковій політиці країни»

у яку він має намір інвестувати. На жаль, саме такої стабільності Україна наразі забезпечити не може. Спрямованість уряду на створення привабливих умов для притоку інвестицій, а також стабільність, якість, передбачуваність законодавства України є головними чинниками.

Суд відіграє роль правового арбітра. Однак, інвестори хочуть розуміти, що не тільки зможуть захистити свої права в суді, а й зробити це швидко, ефективно, не чекаючи роками судового розгляду, та що отримане судове рішення буде виконано якісно й у стислі строки.

Не секрет, що наша гривня нестабільна, і для нас дійсно є вкрай важливим притік валюти, що можуть забезпечити інвестори. Якщо інвестори створюють робочі місця, стимулюють економічну активність, що призводить до зростання ВВП, то чому уряд не робить все можливе для притоку інвестицій? Наприклад, якщо стабільність у масштабах всієї економіки вимагає бажати кращого, то чому б не створити інвестиційно привабливе середовище у окремих стратегічно важливих кластерах? Зокрема,

можна б було створити промислові полігони, індустріальні парки (як це зробила Білорусь для співпраці з Китаєм) – із системою податкових пільг, спрощенням дозвільних процедур, інфраструктурними преференціями.

Безумовно, що іноземні інвестори обізнані й про ряд наших «національних особливостей», серед яких нечесна конкуренція, рейдерство, складна бюрократична

процедура отримання чисельних дозволів, несприятливе податкове законодавство, безліч приводів для планових і позапланових перевірок контролюючих органів, і усе це не може не відлякувати інвесторів. Про це свідчать також результати опитування самих іноземних інвесторів, яке щороку проводять Європейська бізнес асоціація «Dragon Capital» та Центр економічних стратегій. Недовіра до судової системи України, нав'язана самими ж високопосадовцями та ЗМІ, про що я відзначала раніше, монополізація ринків олігархами, війна на Сході України також не сприяють інвестиційному клімату. Тож хіба винні судді у відсутності притоку інвестицій?

На мою думку, для покращення інвестиційного клімату потрібна злагоджена робота усіх гілок влади, сприятливе оподаткування, забезпечення якісного та передбачуваного законодавства, спрощення дозвільних процедур, налагодження сталої роботи судової системи із достатнім фінансуванням, ефективне виконання судових рішень і викорінення корупції у всіх ешелонах влади.

– Якщо говорити про податкові спори, хто частіше виграє – фіскальний орган чи платник податків?

– Наведу статистичні дані на прикладі роботи Шостого апеляційного адміністративного суду. У 2020 році на розгляд до ШААС надійшло 26882 справи, розглянуто 24994 справ, з яких 35 % становили саме податкові спори. Тобто, це є чи не найчисленніша категорія справ у адміністративній юрисдикції. Найчастіше оскаржуються відмова контролюючого органу в реєстрації податкових накладних, податкові повідомлення-рішення та вимога податкового органу про сплату боргу. Питома вага судових рішень у податкових спорах прийнята на користь платників податків.

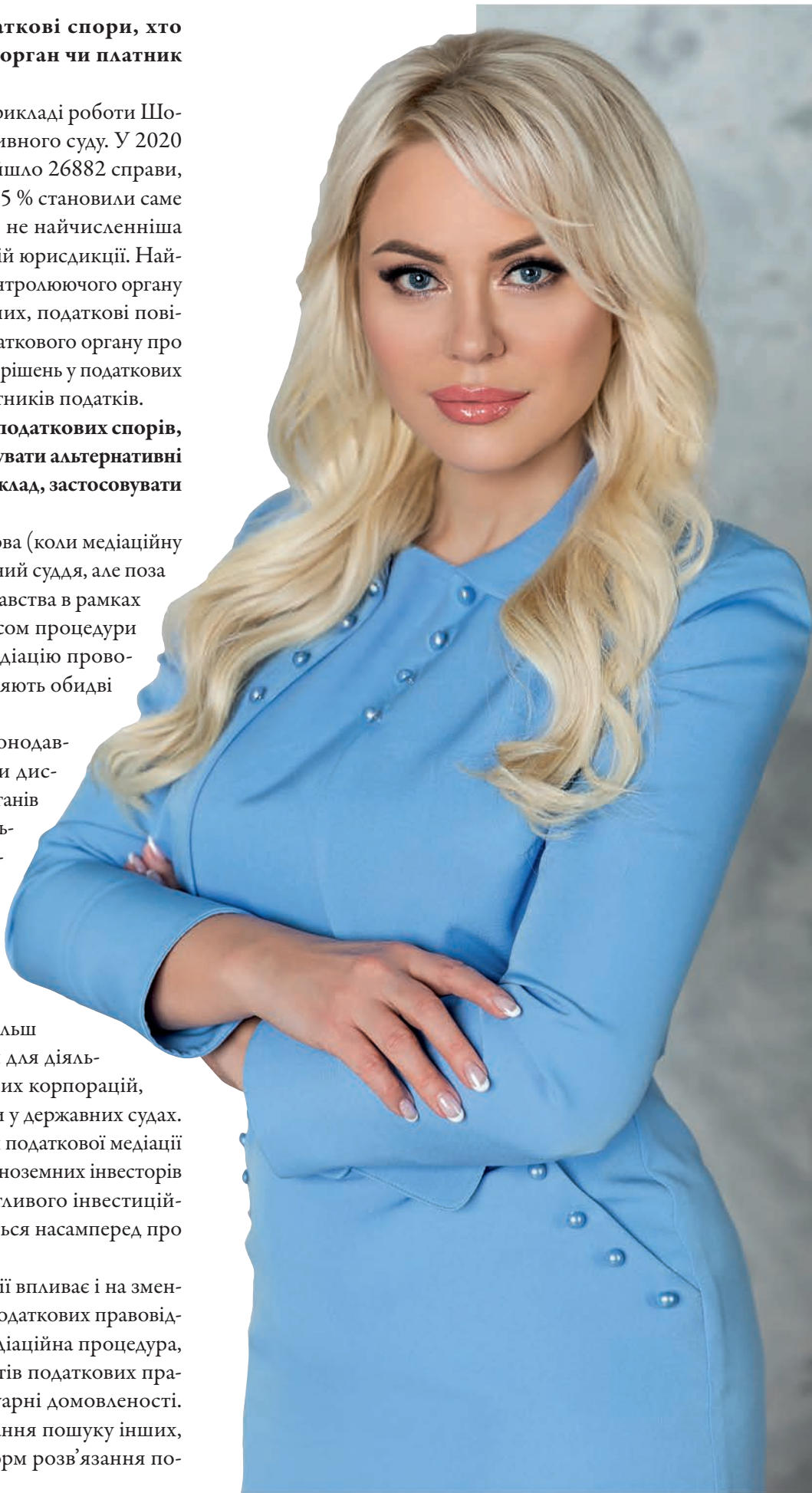
– Враховуючи таку кількість податкових спорів, можливо треба частіше застосовувати альтернативні методи вирішення спорів, наприклад, застосовувати медіацію?

– Як відомо, медіація буває судова (коли медіаційну процедуру проводить сам державний суддя, але поза межами процесуального законодавства в рамках спеціальної, передбаченої кодексом процедури медіації) та позасудова (коли медіацію проводять фахові експерти, яким довіряють обидві сторони).

Податкове і процесуальне законодавство України мають передбачати дискретні повноваження урядових органів врегульовувати податкові спори альтернативними методами. Це забезпечить гнучкість і мобільність у податковій політиці країни.

У продовження теми про інвестиційний клімат, відзначу, що формат медіації, переговорів, посередництва і примирення є більш зрозумілим і комфортним полем для діяльності тих іноземних інвестиційних корпорацій, аніж довготривалі судові процеси у державних судах. Саме врегулювання можливостей податкової медіації було б позитивним сигналом для іноземних інвесторів про налагодження більш сприятливого інвестиційного клімату у країні. Мова ведеться насамперед про позасудову медіацію.

Застосування інституту медіації впливає і на зменшення корупційної складової у податкових правовідносинах. Відкрита й прозора медіаційна процедура, яка є зрозумілою для усіх суб'єктів податкових правовідносин, усуває будь-які кулуарні домовленості. Тож природно, що виникає питання пошуку інших, альтернативних, позасудових форм розв'язання податкових конфліктів. ►





► І світова практика вже давно виробила такі альтернативні способи, які більшою чи меншою мірою залежать від фінансово-правових систем і традицій кожної країни, але за великим рахунком всі вони мають одну правову природу – вирішення спору не державним судом, а за спеціальною процедурою або самими сторонами шляхом взаємних переговорів і компромісів або ж обраними сторонами посередниками, арбітрами, авторитетними експертами, яким сторони довіряють. І Україні доцільно б було такий досвід запозичити.

Але, повторюсь, ми повинні адаптувати своє законодавство до європейських стандартів і чітко встановити на законодавчому рівні обсяги дискреційних повноважень контролюючих органів у випадку розгляду справи медіатором. Наразі це питання не вирішене на належному рівні.

Можу констатувати, що судова медіація в адміністративному процесі, зокрема й у податкових спорах у нинішній ситуації в Україні є лише частковим і малоефективним шляхом. В умовах кадрового дефіциту

й перенавантаження, коли справи й без того розглядаються тривалий час, закріпити за судами обов'язок проводити медіацію виглядає не на часі. Безсумнівно, що судова медіація, зокрема у податкових спорах, теж потрібна і позитивно себе зарекомендувала в багатьох розвинутих країнах, але потрібно враховувати ситуацію, яка, на жаль, наразі склалася із правосуддям в Україні. Так само на законодавчому рівні необхідно чітко закріпити обсяги дискреційних повноважень контролюючих органів у випадку розгляду справи судом із застосуванням медіаційних процедур.

Більш того, для застосування інституту медіації в суді спочатку необхідно змінити менталітет контролюючих органів, відійти від застарілих стереотипів, навчитися визнавати помилки і усувати причини. За всю мою багаторічну практику я не згадаю жодного випадку, коли б фіскальний орган визнав позов. Напроти, навіть у тих справах, як от відмова у реєстрації податкових накладних, де судова практика вже давно є сталою і формується не на користь фіскального органу, податківці продовжують масово оскаржувати рішення судів як у апеляційному, так і в касаційному порядку, сплачуючи судовий збір, замість того, щоб витратити державні кошти на усунення прогалин у власному програмному забезпеченні, які й призводять до автоматичних безпідставних зупинень реєстрації податкових накладних, а також розробити ефективні внутрішні процедури, через недоліки яких виникають спори в судах.

– **До яких викликів має бути готова жінка, яка вдягнула мантию судді?**

– Для ефективного здійснення правосуддя будь-який суддя, незалежно від статі, має оволодіти ґрунтовними знаннями, уміннями та навичками суддівської діяльності.

Суддя повинен вміти керувати діалогом, пом'якшувати суперечності, віртуозно володіти вербальним і невербальним мовленням, розуміти та свідомо коригувати власний психологічний стан, не кажучи вже, власне, про знання закону. Бути суддею – це не лише професія, це спосіб життя, комплекс добре відпрацьованих правил поведінки, яких потрібно дотримуватися щодня: як у професійній діяльності, так і в особистому житті.

Для жінки додатково постають виклики поєднання усіх складнощів професії та обмежень, які вона накладає з виконанням її основної місії в житті – бути мамою та берегинею домашнього вогнища. Іноді поєднувати буває складно, бо робота судді забирає значний час, навіть вихідні й ночі, а робота мами – це робота 24 години на добу без вихідних і відпусток.

А ще, хоч я й ніколи не відчувала на собі гендерної нерівності, завжди розуміла, що у світі панують переважно чоловічі правила, а тому у жінки-судді, якою б тендітною вона не виглядала зовні, має бути всередині той незламний стрижень, ті людські якості та глибокі знання, через які вона буде сприйматись професіоналом без огляду на стать.

– **Якби повернути час назад, чи обрали би Ви знову шлях судді?**

– Я вибрала професію за покликанням душі і жодного разу не пошкодувала про свій вибір. Люблю свою роботу, попри усі її складнощі, й відчуваю себе «на своєму місці». Маю свою філософію життя і підходу до професії. Люди довіряють суддям найцінніше – захист своїх прав. Зло є дуже відчутним для людини, саме воно зачіпає, а от добро сприймається як належне. Завдання судді – відновити баланс і повернути людину в стан добра. Для мене це найкращий щоденний стимул із задоволенням виконувати свою роботу! **■**

ТОВ «ЮРИДИЧНА ФІРМА «ГОРЕЦЬКИЙ І ПАРТНЕРИ»

РІК ЗАСНУВАННЯ: 2013

ЮФ «ГОРЕЦЬКИЙ І ПАРТНЕРИ» – команда експертів, яка працює на юридичному ринку України з 2013 року та завоювала репутацію надійного юридичного партнера для провідних міжнародних та національних компаній. Завдяки стрімкому розвитку та сильній команді ми стали надійним юридичним радником для наших клієнтів. Протягом 8 років ми консулюємо клієнтів в усіх галузях юридичної практики, допомагаючи їм розвивати свій бізнес та реалізувати найамбітніші проекти.

НАША ФІРМА СПЕЦІАЛІЗУЄТЬСЯ У СФЕРАХ:

- ▶ корпоративного права;
- ▶ судового вирішення спорів;
- ▶ адміністративної практики;
- ▶ господарської практики;
- ▶ кримінально-правової практики;
- ▶ цивільної практики;
- ▶ медіації;
- ▶ реєстрації підприємств;
- ▶ Третейський суд, МКАС та ін.

Наша система послуг орієнтована на вирішення бізнес-задач сучасних компаній та їх власників.

НАШІ ПЕРЕВАГИ:

- ▶ 8 років досвіду на українському юридичному ринку;
- ▶ Глибоке розуміння специфіки та розробка адаптивних рішень для кожного промислового сектору;

- ▶ Повний спектр юридичних послуг;
- ▶ Можливість вирішення комплексних питань, що потребують як юридичної, так і технічної експертизи;
- ▶ Високий рівень залученості партнерів та радників до проектної роботи, комунікація з клієнтом 24/7;
- ▶ Експертиза компанії та ключових фахівців визнана на національному рівні.

НАШІ КЛІЄНТИ – це провідні національні та міжнародні компанії.

НАМ ДОВІРЯЮТЬ: АТ «Одеський припортовий завод», ПАТ «Київський ювелірний завод», АТ «Хандлопекс», ТОВ «Укрметалхолдинг ЛТД», АТ «Універсал Банк», АТ «Таскомбанк», ТОВ «Компарекс Україна», АТ «Банк «Таврика», ТОВ «Атем», ТОВ «ТК «Мегаполіс», ТОВ «Торгово-виробниче підприємство «Промтехсервіс», ТОВ «Машрембуд», ТОВ «Конко», ТОВ «Майнінг Сервіс», ТОВ «Торгова група «Промтехсервіс», ПрАТ «Страхова група «ТАС», ТОВ «БАСФ Т.О.В.», ТОВ «ФУД ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «Торгова група «Промтехсервіс», ТОВ «Конко», ТОВ «Машрембуд», ТОВ «НДЦ «Нафтохім», ТОВ «Тайгер», ТОВ «Термосантехсервіс», ТОВ «ТД «Індустрія Груп», ТОВ «Промтяжінвест», ТОВ «Індустрія Техногруп», ТОВ «Компанія Севеко», Компанія «Блоссом Інвестменте ОУ» та інші.

НАШІ КОНТАКТИ:

+ 38 044 222 79 05
office@goretskyi.ua

01135, Україна, Київ,
Полтавська, 10, оф.239

Goretskyi.ua



Best Lawyers



Григорій ТРІПУЛЬСЬКИЙ
*Керуючий партнер, адвокат ТОВ
«ЮКК «ДЕ-ЮРЕ», доцент кафедри
цивільного процесу НУ «ОЮА», к.ю.н.*

ІНВЕСТУЄМО В НЕРУХОМІСТЬ: РОБОТА НАД ПОМИЛКАМИ

Аналіз найбільш поширених помилок інвестування в нерухомість, які здійснюють як українські, так і іноземні інвестори.

1. САМОСТІЙНЕ ПРИДБАННЯ

Найміть юриста! Юристів ніхто не любить. Але інвестувати в будь-який вид нерухомості, не скориставшись допомогою юриста, – це нерозумно й небезпечно. Ані нотаріус, ані агентства нерухомості, ані відділ продажу новобудови не вбережуть вас від потенційних ризиків. Просто подумайте – кожен з них виконує свою роботу.

Наприклад, найчастіше агентства нерухомості пропонують свої послуги із супроводу угоди. Однак, у агентств, як правило, стоїть мета просто здійснити операцію, адже

саме з укладання угоди вони отримують свої комісійні. В більшості випадків вони взагалі не перевіряють документи на об'єкт. Нотаріус перевіряє об'єкт на наявність арештів та заборон на відчуження безпосередньо перед продажем. Відділ продажів може переконувати, що з документами повний порядок, усіма питаннями займаються їхні юристи і якісь непорозуміння в найкоротші терміни будуть усунуті, але при цьому не нададуть жодного підтверджуючого це документа.

У юриста ж стоїть завдання – не допустити помилки, захистити інтереси клієнта. Домовившись з юристом про супровід угоди і правильно сформувавши завдання, клієнт може не читати далі цю статтю. Також можливо укладання договору, за яким юрист буде представляти обидві сторони угоди, і задача буде поставлена так, щоб убез-

печити всіх при проведенні розрахунків (за допомогою ескроу-рахунків) і оформленні документів.

2. ВІДСУТНІСТЬ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТ

Вивчайте історію об'єкта. В нашій країні дуже важливо зрозуміти історію придбаної нерухомості. Велика кількість випадків, коли об'єкти купувалися сумлінними власниками, а потім починалася довготривала судова тяганина з прокуратурою/фондом держмайна/колекторами, із абсолютно непередбачуваним фіналом.

Дуже важливо перевірити історію об'єкта не тільки в межах строку позовної давності, а й раніше, тому що нерідкі випадки, коли об'єкт здобувався таким чином, а у первісного власника не минуло право на звернення до суду з виндикаційним позовом. ►



► Важливо також вивчити всі судові справи, пов'язані з об'єктом інвестування. За наявними судовими процесами, а також за закінченими процесами можна зрозуміти, які були у об'єкта «пригоди» і чого варто очікувати від нього в майбутньому.

3. ВІДСУТНІСТЬ ДОРОЖНЬОЇ КАРТИ

Якщо ви купуєте об'єкт під реконструкцію або з метою забудови (при купівлі земельної ділянки), то важливим є попереднє складання «дорожньої карти», плану дій.

Найчастіше об'єкти з одним цільовим призначенням знаходяться на земельній ділянці, яка за планом зонування міста не передбачає таку забудову і, відповідно, реконструкцію або будівництво на цій території. Часто вже наявні об'єкти знаходяться за межами так званих «червоних ліній», що теж заважає реконструкції об'єктів.

4. ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ БЕЗ АНАЛІЗУ ДОКУМЕНТІВ І ЗАБУДОВНИКА

Найчастіше сподівання придбати власні квадратні метри перетворюється у вічне очікування, так як забудовник порушує терміни виконання робіт або здачі об'єкта в експлуатацію.

Перед тим, як придбати об'єкт в «новобудові», необхідно ретельно перевірити репутацію забудовника (чи своєчасно він здав попередні будинки, чи не було конфліктів з покупцями тощо), а також наявні дозвільні документи. Зараз існують навіть спеціальні сервіси, що дозволяють за невелику плату отримати таку інформацію.

На даний час існує законопроект, яким заплановано вдосконалене регулювання ситуації із новобудовами і серйозний захист прав інвесторів. Зроблено це буде шляхом створення електронного реєстру нерухомості, що буде створено, врегулювання форм інвестування тощо.

Інша сторона питання стосується різновидів договорів, на підставі яких купується нерухомість. Варіанти документів, які пропонуються забудовниками, в основному містять тільки ті положення, які є важливими продавцю, і повністю ігноруються положення на захист покупців. Переважно це відсутність термінів виконання зобов'язань або відповідальності за їх порушення з боку продавця, відсутність характеристик приміщень і вимог до них при здачі об'єкта.

5. ПРИДБАННЯ НЕРУХОМОСТІ У ШАХРАЇВ АБО БАНКРУТІВ

Безкоштовний сир – в мишовці! Найчастіше, вбачаючи за-

надто занижені ціни або райдужні перспективи придбання й забудови будь-яких об'єктів, інвестори втрачають обережність.

Шахрайство може проявлятися в різних формах: підроблені документи, рішення донецьких або кримських судів до 2014 року, продаж без згоди співвласників, продаж за підробленими довіреностями, шахрайство при отриманні авансу і підписання попереднього договору тощо.

При купівлі нерухомості не останню роль відіграє статус фізичної або юридичної особи, яка є продавцем, так як у випадку визнання її банкрутом можуть бути анульовані угоди, вчинені протягом трьох років до прийняття такого рішення.

Інвестування у нерухомість, як і раніше, є лідером серед багатьох видів капіталовкладень. Але успіх цього питання також залежить від того, наскільки відповідальніше підійти до його реалізації. Вчинення імпульсивної купівлі може зруйнувати мрії про власні квадратні метри або отримання матеріальної вигоди від такого володіння.

Хочеться вірити, що в Україні, як і на Заході, прийдуть до того, аби операції з нерухомістю не відбувалися без компетентних в даних питаннях юристів. **13**



БЕЗПЕЧНЕ ІНВЕСТУВАННЯ. ПОРАДИ ЮРИСТА

Ігор НЕГІЄВИЧ

Адвокат

Інвестиції – один із засобів примноження капіталу, за порука збереження коштів і той самий омріяний «пасивний» дохід.

Це дещо перебільшені уявлення про вкладення коштів новачків на фінансовому ринку, які, тим паче, можуть бути здійсненими при відповідальному ставленні й дотриманні певних правил. Про сфери вкладення коштів належить розповідати фінансистам, я ж проаналізую, на що першочергово треба звернути увагу після обрання виду інвестування.

Основні види інвестицій: – прями інвестиції – один великий грошовий вклад в один конкретний проект, наприклад, нерухомість, депозит, бізнес;

– портфельні інвестиції – вкладення, які робляться відразу за декількома напрямками;

– венчурні інвестиції – кошти вкладаються в розвиток нових технологій і стартапи.

Проте, в яку б сферу ви не вклали свої гроші, завжди пам'ятайте про необхідність проведення першочергової перевірки як ліквідності бізнесу, так і юридичних аспектів його створення й функціонування.

Ризик позбутися своїх коштів при інвестуванні доволі високий, розповсюджені й шахрайські схеми. Майже щодня можна почути про випадки незаконного заволодіння коштами на тлі «привабливих» умов для вкладень.



Наприклад, якщо вам пропонують укласти договір не виходячи з дому, переказати гроші з рахунку вашої платіжної карти і потім здійснювати операції з іноземними паперами через інтернет, отримуючи консультації брокера телефоном, без детальної перевірки контактів, таким пропозиціям не варто довіряти на слово.

Щоб належно підготуватися до вкладення своїх коштів, необхідно вивчити корпоративну структуру юридичної особи та загальну організацію ведення бізнесу, у який ви розглядаєте можливість інвестиції. За можливості, бажано проводити комплексну процедуру перевірки об'єкту, так званий Due Diligence, що в перекладі з англійської означає «забезпечення належної сумлінності». Така перевірка може проводитися за різними аспектами: загальний аналіз; фінансовий аналіз; податковий аналіз; аналіз операційної діяльності; юридичний аналіз. Вид перевірки обирається за запитом клієнта з метою надання детальних відповідей про реальний стан об'єкту інвестування.

Перш за все, необхідно перевірити корпоративні документи (статут, корпоративний договір, рішення вищого органу – протоколи загальних зборів учасників) на відповідність вимогам законодавства, а також стан формування статутного капіталу. Також слід проаналізувати інформацію з усіх доступних державних реєстрів щодо такої юридичної особи на предмет наявності арештів (обтяжень), у тому числі податкових застав, арештів активів, застав на рухоме і нерухоме майно, відкритих виконавчих проваджень щодо цієї юридичної особи, а також судових спорів (або судових рішень), в яких стороною може виступати зазначена юридична особа.

Перевірити господарську діяльність і організацію бухгалтерського обліку в компанії досить просто. Першочергово необхідно запросити і проаналізувати на відповідність вимогам закону договори, які укладено від імені компанії, щоб переконатися, що це не створить жодних ризиків в майбутньому. ►



Ігор НЕГІЄВИЧ
Адвокат

► Важливо дізнатись, на якій системі оподаткування перебуває компанія і чи є вона платником податку на додану вартість. Також необхідно ознайомитися з даними бухгалтерської програми і бухгалтерськими документами, пов'язаними з господарською діяльністю (видаткові накладні, акти прийому-передачі, податкові накладні тощо).

Слід перевірити стан роботи компанії з банківськими установами, провівши аналіз банківських виписок про рух грошових коштів по рахунках.

Варто звернути увагу на стан кадрової роботи, побачити штатний розклад, правильність прийняття на роботу співробітників, нарахування їм заробітної плати й інших виплат, утримання відповідних податків і зборів, а також наявність пільг, виконання встановлених нормативно квот з працевлаштування співробітників з обмеженими можливостями та іншого персоналу, що належить до захищених категорій.

Потребує перевірки фінансова звітність підприємства. Якщо перевірка підтвердила наявність належного юридичного оформлення проєкту і відсутність видимих порушень закону, то можна переходити до питання обговорення способу інвестування.

До популярних видів оформлення інвестиційних правовідносин відноситься входження в статутний капітал шляхом купівлі акцій або часток у статутному капіталі.

Такий спосіб інвестування в Україні є досить поширеним, передусім тому, що не призводить до виникнення додаткових податкових зобов'язань. Всі відносини зберігають прозорість, у інвестора буде можливість легально отримувати доходи в разі успішності проєкту. Також інвестор зберігає можливість продати належні акції (частку в статутному капіталі) і повернути інвестиції з прибутком.

При обранні такого способу інвестор має можливість впливати на управлінські рішення компанії через її виконавчі органи, наглядову раду або загальні збори учасників. Врегулювати взаємовідносини сторін та потенційні ризики в цьому випадку допоможе корпоративний договір.

Досить поширеним способом оформлення інвестиції є договір позики, оскільки він дозволяє легально отримувати доходи від фінансування у вигляді відсотків. Недоліком такої форми є неможливість збільшення свого прибутку від володіння часткою в проєкті.

Правовідносини можливо оформити й шляхом укладення договору про спільну діяльність. Проте, його рідко використовують, через не зручне оподаткування операцій за таким договором. Договір підлягає спеціальній реєстрації в органах державної фіскальної служби і отримує статус умовного платника податків. При укладенні такого договору визначається сторона, яка відповідальна за ведення спільної діяльності. Така сторона буде вести і бухгалтерський облік, платити податки за спільну діяльність та розпоряджатися окремим банківським рахунком, відкритим спеціально для такої діяльності. При цьому правовий режим свого майна компанії і майна, переданого сторонами в спільну діяльність, буде відрізнятися.

Кожна зі сторін повинна передати свій внесок для спільної діяльності. Інвестор може надати грошові кошти, а компанія – участь працівників та майнові права на створений продукт. В результаті кожна зі сторін матиме певну частку у спільній діяльності, із визначеним співвідношенням наприклад, 30 відсотків на 70 відсотків. Внаслідок розподілу вкладів, вони набувають правовий титул спільної часткової власності.

Тому не тільки прибуток від спільної діяльності буде ділитися між сторонами у зазначеному співвідношенні, але і все майно, включаючи майнові права на об'єкти інтелектуальної власності, які буде створено або придбано в ході такої спільної діяльності.

Як засвідчує практика, найпоширенішим об'єктом інвестицій в Україні є житлова нерухомість. Стислий огляд заходів для забезпечення вкладень у цій сфері. Передусім, має значення з'ясування надійності компанії-забудовника – потрібно обов'язково дізнатися час, який він перебуває на ринку нерухомості, кількість зданих в експлуатацію об'єктів, своєчасність їх введення в експлуатацію, зокрема, чи має великий досвід на ринку нерухомості, скільки об'єктів він здав в експлуатацію, чи вчасно він здає свої об'єкти.

Актуальності перевірці викладених обставин додають численні факти недобудов, як внаслідок припинення фінансування будівництва, так і через відсутність належного оформлення землі під будівництво та недодержання інших юридичних процедур. Первинному аналізу також обов'язково підлягають: проєктна документація на будівництво об'єктів нерухомості; документ, який посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою; документ, який посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці; витяг із Державного земельного кадастру; містобудівний розрахунок.

Підсумовуючи сказане, варто зазначити, що забезпечення інвестиції потребує підготовки на етапі вибору об'єкта вкладення коштів з подальшим контролем їх використання. Аналізуйте, звертайтеся за допомогою до фахівців, і ваші вкладення будуть захищеними і прибутковими. **■**



Надія ВОРОНИЦЬКА-ГАЙДАК
Адвокат, керуючий партнер
Femida Legal Association

ІНВЕСТИЦІЇ ТА ПОДАТКИ, АБО СКІЛЬКИ ДЕРЖАВА «ВІДТЯПАЄ» З ДОДАТКОВОГО ДОХОДУ?

ХТО ТАКИЙ ІНВЕТОР ТА ЩО ТАКЕ ІНВЕСТИЦІЇ?

Більшість з нас уявляє собі поважного чоловіка, який відпочиває на терасі великої вілли, що неодмінно знаходиться на березі моря чи океану, попиває віскі та роздивляється на MacBook останні котирування акцій на лондонській, токійській або нью-йоркській біржі. І який загібає гроші лопатою, адже зміг вчасно зорієнтуватись та подешевше прикупити, а потім подорожче продати акції Apple, Coca-Cola чи Tesla...

Але чи так це насправді? А може, все не так фантастично, і кожен із нас може бути інвестором та отримувати певний дохід, і для цього зовсім не обов'язково мати мільйони чи мільярди, розуміти нюанси котирування акцій і вміти читати індекси Shanghai Composite або DJI.

Отже, пропоную розібратись, що таке інвестиції, хто може бути інвестором та які податки платить український інвестор. В цій статті розкажу про три найбільш популярні способи інвестицій в Україні та про податки, які забере держава з ваших інвестиційних доходів. Якщо у вас виникатимуть питання щодо інвестиційних інструментів, які не висвітлені в цій статті, ласкаво просимо на індивідуальну консультацію у FLA (всі контакти – на сайті fla.com.ua).

Інвестор – це фізична або юридична особа, яка вкладає вільні

кошти для отримання прибутку в майбутньому.

Уважно прочитайте це визначення і зверніть увагу на фразу «вільні кошти», тобто кошти, які у вас залишились після того, як ви покрили всі свої поточні витрати, або принаймні кошти, які ви спеціально відклали для інвестування.

Якщо у вас є борги за комуналку, непогашені кредити або борги перед родичами та друзями, у яких ви «перехопили» до зарплати, і ви замість того, аби вилізти з боргової ями, почали інвестувати... То, вибачте за мій французький, ви ніякий не інвестор, а йолоп, який не вміє розпоряджатися фінансами, і якому потрібен курс фінансової грамотності.

Інвестиції – це ризик. Інколи він більший, інколи менший, але інвестувати ризиковано завжди.

В Україні найбільш популярними є наступні види інвестицій: депозит; нерухомість. Не будемо зараз аналізувати їх економічну ефективність, а поговоримо про їх юридичну захищеність.

ДЕПОЗИТ

Депозит доступний кожному. Мінімальна сума вкладу визначається кожним банком індивідуально. Из власного досвіду скажу, що бачила вклади і від 500 грн. Розміщувати гроші на депозит можна в гривні, доларах або євро. Не здивуюсь, якщо деякі банки будуть пропонуватимуть й інші валюти.

Відсоткові ставки теж зрозумілі, вас з ними ознайомлять при укладенні договору. А в нашу еру глобальної комп'ютеризації управляти таким механізмом можна, не встаючи з дивану.

Депозити до 200 000 грн гарантуються державою, тож якщо банк, як кажуть в народі, «склеїть ласті», вклад до 200 000 грн ви повернете. Все, що більше цієї суми, – ваші особисті ризики. Тож якщо у вас є більше грошей, радимо подумати над тим, аби розмістити їх на депозит в декілька банківських установ.

Щодо податків. Держава про себе не забула – з відсотків, які нарахував банк по вашому вкладу, ви чесно заплатите державі 18% ПДФО та 1,5% військового збору.

Знаючи наш менталітет, і аби не було спокуси «надурити державу», податки за вас сплатить сам банк, а свої відсотки ви отримаєте після вирахування всіх податків.

НЕРУХОМІСТЬ

Як на мене, це один з найбільш ризикових варіантів інвестицій в Україні, особливо на стадії будівництва, але тим не менш – популярний.

Отже, якщо ви назбирали стільки грошей, що можете собі дозволити інвестувати у нерухомість, – вітаємо. За декілька десятків тисяч доларів ви можете придбати квартиру або комерційне приміщення і здавати його в оренду, таким чином отримуючи пасивний дохід. Мрія, а не життя! ►

► При такому форматі інвестицій держава, по-перше, забажає, аби ви сплатили податок на розкіш, якщо ви власник нерухомості: для квартири/квартир незалежно від їх кількості – більше 60 кв.м.; для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – більше 120 кв.м.; для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування у власності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), – 180 кв.м.

По-друге, здаючи в оренду нерухомість без реєстрації ФОП, ви маєте сплатити державі 18% ПДФО та 1,5% військового збору від суми, за яку ви здали в оренду цю саму нерухомість. Зверніть увагу на той факт, що державу не надто цікавить, чи повернули ви вже ті кошти, за які була придбана ця сама нерухомість.

Якщо ж ви вирішили зекономити і зареєструвалися ФОПом, аби здавати в оренду власну нерухомість і платити державі мінімальні податки, то врахуйте що ФОП на єдино-

му податку може здавати житлові приміщення (квартири/будинки) до 400 м. кв.; нежитлові приміщення до 900 кв.м., а земельні ділянки не більше 0,2 га.

В нерухомість, на відміну від депозиту, не вкладешся «з дивану», тож доведеться збігати і до відділу продажу забудовника, і на перегляд квартири, якщо це вже готове житло, і до нотаріуса. Не будемо забувати також про ремонт і пошук орендарів.

Ви, звичайно, можете довірити свою нерухомість управляючій компанії, яка буде про неї дбати та здавати в оренду, а вам приносити дохід, але в Україні ця діяльність не надто популярна. І те, що такі компанії беруть ще й відсоток за послуги, теж не надто подобається українським інвесторам.

ОВДП

Облігації внутрішньої державної позики України (ОВДП) – цінні папери, що розміщуються виключного на внутрішньому фондовому ринку і підтверджують зобов'язання

щодо відшкодування пред'явникам цих облігацій їх номінальної вартості з виплатою доходу відповідно до умов розміщення облігацій.

Вловити суть такого інвестиційного інструменту можуть хіба ті, хто має юридичну або економічну освіту.

Якщо ж говорити «людською мовою», то ОВДП – це розписка, яку видає держава Україна своїм громадянам (або українським юрсобам), і яка підтверджує той факт, що держава у цих осіб «позичила до зарплати», тобто до певної дати, і зобов'язується повернути кошти також у певну дату, та ще й сплатити заздалегідь обумовлені відсотки за користування цими самими грошима.

Якщо у вас є трохи вільних грошей і ви не проти підзаробити на інвестиціях, то ласкаво просимо в клуб інвесторів і тих, кому гріє душу той факт, що нарешті мені держава щось винна, а не лише я їй.

ОВДП бувають декількох видів: довгострокові – більше 5 років; середньострокові – від 1 до 5 років; короткострокові – до 1 року.

Позичити через ОВДП гроші можна в гривні, але держава не відмовиться і від доларів та євро. Звичайно, врахуйте, що відсотки у кожній валюті будуть різні.

Випускає ОВДП держава в особі Міністерства фінансів України, виплати гарантуються державою та здійснюються за рахунок державного бюджету, в якому є окрема стаття щодо погашення таких розписок.

Зверніть увагу, що держава гарантує 100% погашення. А приємним бонусом є той факт, що дохід від ОВДП не оподатковується податком з доходів фізичних осіб, в той час як за тим же банківським депозитом держава не гребує стягнути з громадянина 18%. Але військовий збір з ОВДП сплатити доведеться – ті ж самі 1,5%, як і з інших доходів. **■**



FLA
FEMIDA
LEGAL
ASSOCIATION

- НЕРУХОМІСТЬ, ІНВЕСТИЦІЇ, ПОДАТКИ

- ВИКОНАННЯ СУДОВИХ РІШЕНЬ

- СУПРОВОДЖЕННЯ ТА ЗАХИСТ БІЗНЕСУ

FEMIDA
LEGAL
ASSOCIATION

WWW.FLA.COM.UA



Марина ДЕМЧЕНКО
Адвокат
Femida Legal Association

ОСОБЛИВОСТІ ОСКАРЖЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Спори щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є досить поширеною категорією судових справ вже протягом тривалого часу.

Правовідносини в цій сфері перебувають в стані реформування та вдосконалення, задля формування прозорого інституту, і в той же час достатньо захищеного, що унеможлиблює безпідставне втручання в процедуру державної реєстрації та запобігає зловживанням. В свою чергу, це призводить до необхідності внесення змін до законодавства.

У зв'язку з цим в судовій практиці виникають ситуації, коли спірні правовідносини виникли під час дії одних норм, зміни в них відбуваються під час цих же норм, але в іншій редакції, безпосередньо порушення права та/або звернення до суду за його захистом виникає, коли та чи інша норма права має ще іншу редакцію, а за час розгляду справи в суді ще відбувається кілька змін.

Внаслідок численних змін особа, яка звертається за захистом свого порушеного права, або й навіть сам суд, помилково посилаються на відповідну норму не в тій редакції, яка має бути застосована, що призводить до прийняття рішення, яке не призводить до поновлення порушеного права або взагалі не може бути виконано через невідповідність його вимогам щодо державної реєстрації речових прав, внесення відповідних записів, їх скасування тощо.

З метою ефективного захисту речових прав на нерухоме майно варто, передусім, врахувати, право якого суб'єкта порушено, до суду якої юрисдикції звертатися з позовною заявою, а також визначити коло сторін по справі (відповідачі, треті особи), визначити предмет спору та характер спірних правовідносин, обрати та обґрунтувати конкретний спосіб захисту порушеного права.

Відповідно до ст. 8 Конституції України в Україні визнається і діє принцип верховенства права. В той же час, відповідно до ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановках Верховного Суду, враховуються іншими судами при застосуванні таких норм права.

ЮРИСДИКЦІЯ СПОРУ

Тривалий час спори на рішення, дії та/або бездіяльність державного реєстратора щодо прийняття та розгляду поданих для державної реєстрації документів, прийняття рішення щодо державної реєстрації речових прав, внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав були підсудні адміністративним судам. В деяких випадках це було виправдано та давало можливість скаржнику отримати ефективний захист своїх прав, проте з часом стало зрозуміло, що захистити таким чином право власника не завжди є можливим.

Згідно із діючими нормами чинного законодавства України, вирішення юрисдикційних спорів віднесено до компетенції Великої Палати Верховного Суду, якою в постанові від 04 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 викладено наступні висновки.

Критеріями розмежування судової юрисдикції, тобто передбаченими законом умовами, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства, є суб'єктний склад спірних правовідносин, предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин у їх сукупності. Крім того, таким критерієм може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, у якому розглядається визначена категорія справ.

Визначальною ознакою для правильного вирішення спору є характер правовідносин, з яких виник спір. Публічно-правовий спір, на який поширюється юрисдикція адміністративних судів, є спором між учасниками публічно-правових відносин і стосується саме цих відносин.

Публічно-правовим вважається, зокрема, спір, у якому сторони правовідносин виступають одна щодо іншої не як рівноправні, і в якому одна зі сторін виконує публічно-владні управлінські функції та може вказувати або забороняти іншому учаснику правовідносин певну поведінку, давати дозвіл на передбачену законом діяльність тощо. ►

► Необхідною ознакою суб'єкта владних повноважень є здійснення ним публічно-владних управлінських функцій. Ці функції суб'єкт повинен виконувати саме в тих правовідносинах, у яких виник спір.

До юрисдикції адміністративного суду належить спір, який виник між двома (кількома) суб'єктами стосовно їх прав та обов'язків у конкретних правових відносинах, у яких хоча б один суб'єкт законодавчо вповноважений владно керувати поведінкою іншого (інших) суб'єкта (суб'єктів), а останній (останні) відповідно зобов'язаний виконувати вимоги та приписи такого суб'єкта владних повноважень.

Також Велика Палата Верховного Суду вважає: оскільки позивач не був заявником стосовно оскаржуваних реєстраційних дій, тобто останні були вчинені за заявою іншої особи, такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено державну реєстрацію

прав на нерухоме майно з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства та чи заявляються, окрім вимог про скасування оспорюваного рішення, запису в державному реєстрі прав, також вимоги про визнання недійсними правочинів, на підставі яких прийнято оспорюване рішення, здійснено оспорюваний запис.

Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права оренди цієї ж земельної ділянки. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору він має вирішуватися за правилами господарського судочинства.

Водночас викладений у цій справі висновок Великої Палати Верховного Суду відрізняється від її висновку, викладеного у постановках від 04 квітня 2018 року у справах № 817/567/16 та № 826/9928/15, від 10 квітня 2018 року у справі № 808/8972/15, від 16 травня 2018 року у справі № 826/4460/17, від 23 травня 2018 року у справі № 815/4618/16, від 05 червня 2018 року у справі № 804/20728/14, від 12 червня 2018 року у справі № 823/378/16, від 13 червня 2018 року у справах № 820/2675/17 та 803/1125/17. Спори у цих справах також стосувались оскарження рішення державного реєстратора або запису, здійсненого державним реєстратором у відповідному державному реєстрі щодо реєстрації речових прав на нерухоме майно за особою, яка не була заявником стосовно вчинення відповідних реєстраційних дій.



У всіх наведених вище справах Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що розгляд позовних вимог особи (яка не була заявником щодо реєстраційних дій) до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів у відповідному державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки державним реєстратором вчинені істотні порушення процедури реєстрації. А тому спірні відносини мають публічно-правовий характер.

З метою встановлення чіткого критерію визначення юрисдикції спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків, викладених у постановках від 04 квітня 2018 року у справах № 817/567/16 та № 826/9928/15, від 10 квітня 2018 року у справі № 808/8972/15, від 16 травня 2018 року у справі № 826/4460/17, від 23 травня 2018 року у справі № 815/4618/16, від 05 червня 2018 року у справі № 804/20728/14, від 12 червня 2018 року у справі № 823/378/16, від 13 червня 2018 року у справах № 820/2675/17 та 803/1125/17 щодо належності до юрисдикції адміністративних судів спорів за позовами осіб, які не були заявниками вчинення реєстраційних дій, до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів у державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Такий критерій визначення юрисдикції спору, як наявність порушень вимог чинного реєстраційного законодавства у діях державного реєстратора під час державної реєстрації прав на земельну ділянку, не завжди є достатнім та ефективним, адже наявність цих порушень можна встанови-

ти лише при розгляді справи по суті, а не на момент звернення позивача з позовною заявою.

Крім того, скасування державної реєстрації права, належного одній особі, за заявою іншої особи в порядку адміністративного судочинства, не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами. Тож не виконується основне завдання судочинства.

У таких спорах питання правомірності укладення цивільно-правових

«Скасування державної реєстрації права, належного одній особі, за заявою іншої особи в порядку адміністративного судочинства, не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами»

договорів, на підставі яких відбулись реєстраційні дії, обов'язково постають перед судом, який буде вирішувати спір, незалежно від того, чи заявив позивач вимогу щодо оскарження таких договорів.

Отже, в зазначеній категорії справ вирішуються спори про цивільне право між особами, які вимагають скасування державної реєстрації, й особами, за якими зареєстровано право чи обтяження. А тому мають розглядатися судами господарської або цивільної юрисдикції залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Аналогічна позиція викладена в ряді наступних постановок Великої Палати Верховного Суду.

На сьогодні усталеною є практика оскарження рішень державного реєстратора щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно саме в порядку цивільного чи господарського судочинства.

ВИЗНАЧЕННЯ НАЛЕЖНОГО ВІДПОВІДАЧА

Коли дана категорія спорів вирішувалася в порядку адміністративного судочинства, питання щодо визначення належного відповідача взагалі не поставало, адже було очевидним, що відповідачем має бути виключно державний реєстратор.

З даного питання Великою Палатою Верховного Суду також сформувано сталу правову позицію, якою і необхідно керуватися. Так, в постановках Великої Палати Верховного Суду від 04.02.2020 у справі № 910/7781/19, від 27.11.2019 у справі № 815/1915/18 суд дійшов висновку про те, що належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи об-

тяження має бути особа, право чи обов'язок якої зареєстровано.

Крім того, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.01.2020 у справі № 587/2326/16-ц зазначається про те, що належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорюється та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь державного реєстратора в якості співвідповідача не змінює цивільно-правового характеру цього спору.

Такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено на підставі оскарженого договору державну реєстрацію права оренди земельної ділянки з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства, чи заявляється, окрім іншої, також вимога про визнання недійсним оскарженого договору, для виконання якого було прийняте оскаржене рішення, а також незалежно від того, яку з цих вимог позивач вважає основною, а яку – похідною (див. пункт 32 постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц, пункт 22 постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі № 669/927/16-ц). ►

► Окремо вирішено питання щодо необхідності залучення приватного нотаріуса до участі і спорах щодо оскарження прийнятих останнім рішень. Зокрема, в постанові Великої Палати Верховного Суду від 01.04.2020 у справі № 520/13067/17 викладено висновки про те, що визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість, встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову – обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 523/9076/16-ц (пункт 41), від 20 червня 2018 року у справі № 308/3162/15-ц (пункт 49), від 21 листопада 2018 року у справі № 127/93/17-ц (пункт 50), від 12 грудня 2018 року у справі № 372/51/16-ц (пункт 31.4), від 12 грудня 2018 року у справі № 570/3439/16-ц (пункт 37, 54), від 30 січня 2019 року у справі № 552/6381/17 (пункт 38), від 13 березня 2019 року у справі № 757/39920/15-ц (пункт 31), від 27 березня 2019 року у справі № 520/17304/15-ц (пункт 63)).

Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що у подібних з цією справах за позовом іпотекодавця до державного реєстратора спірні правовідносини виникають здебільшого саме між позивачем та іпотекодержателем через невиконання договірних зобов'язань і реалізацію прав іпотекодержателя щодо предмета іпотеки – нерухомого майна позивача (постанови від 17 квітня 2018 року у справі № 815/6956/15, від 24 квітня 2018 року у справі № 825/478/17, від 29 травня 2018 року у справі № 826/19487/14, від 30 травня 2018 року у справі № 826/9417/16, від 6 червня 2018 року у справі № 804/3509/17, від 16 жовтня 2018 року у справі

№ 804/14296/15, від 14 листопада 2018 року № 826/1656/18, від 12 грудня 2018 року у справі № 372/51/16-ц).

Спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно треба розглядати як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване речове право на це майно (див., зокрема, постанову Великої Палати Верховного Суду від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 (пункт 36)). Велика Палата Верховного Суду вважає, що зміст і характер відносин між учасниками справи, встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи підтверджують, що спір у позивачки є саме з ТзОВ «Кей-Колект» з приводу порушення ним права власності позивачки на квартиру внаслідок дій ТзОВ «Кей-Колект» щодо реєстрації за ним такого права. Фізична особа, яка досягла повноліття, у цивільному процесі може бути стороною саме як така особа, а не як нотаріус, державний реєстратор тощо.

Отже, позовна вимога про визнання незаконною та скасування державної реєстрації права власності на квартиру не може бути звернена до приватного нотаріуса, якого позивачка визначила співвідповідачем. Державний реєстратор, зокрема і приватний нотаріус, зобов'язаний виконати рішення суду щодо скасування державної реєстрації речового права або його обтяження незалежно від того, чи був чи не був цей реєстратор залучений до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору.

Встановивши, що позов заявлений до неналежного відповідача та відсутні визначені процесуальним законом підстави для заміни неналежного відповідача належним, суд

відмовляє у позові до такого відповідача (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 523/9076/16-ц (пункт 40), від 21 листопада 2018 року у справі № 127/93/17-ц (пункт 50), від 12 грудня 2018 року у справі № 570/3439/16-ц (пункт 37, 54), від 12 грудня 2018 року у справі № 372/51/16-ц (пункт 31.10), від 30 січня 2019 року у справі № 552/6381/17 (пункт 39)).

ОБРАННЯ СПОСОБУ ЗАХИСТУ

Найважливішим моментом є обрання правильного способу захисту порушеного права, оскільки саме від цього залежить ефективність захисту.

Відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Реєстраційною дією є державна реєстрація прав, взяття на облік беззаявного нерухомого майна, а також інші дії, що здійснюються державним реєстратором у Державному реєстрі прав, крім надання інформації з цього реєстру.

Відповідно до ст. 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою до моменту державної реєстрації припинення таких прав, обтяжень у порядку, передбаченому цим Законом.

Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, обтяження речових прав, що містяться в цьому реєстрі.

Відповідно до чинної редакції ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну

реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Державна реєстрація набуття, зміни чи припинення речових прав у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, проводиться без подання відповідної заяви заявником та справляння адміністративного збору на підставі відомостей про речові права, що містилися в Державному реєстрі прав.

У разі відсутності таких відомостей про речові права в Державному реєстрі прав заявник подає оригінали документів, необхідних для проведення державної реєстрації набуття, зміни чи припинення речових прав.

Важливо, що вказана редакція статті є чинною з 16.01.2020, коли набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству». І саме з цього часу такий спосіб захисту як скасування запису про проведену державну реєстрацію права вже не є тим способом захисту прав, який має наслідком скасування державної реєстрації речових прав у відповідності до вимог та в порядку, визначеному ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». ►





► Відповідно до нової редакції вказаної статті законодавцем визначено три категорії судових рішень, які підлягають виконанню: 1) про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 2) про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 3) про скасування державної реєстрації прав на нерухоме майно. При цьому варто пам'ятати про необхідність одночасного визнання, зміни чи припинення таким рішенням речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих відповідно до законодавства.

Вищевикладене свідчить про те, що наразі частину дискусійних питань в процесі захисту речових прав на нерухоме майно вирішено.

Ще певна частина, зокрема процесуальних питань, пов'язана з розглядом даної категорії спорів в судах, перебуває в процесі вирішення. Зокрема, 24.11.2020 за № 4338–1 зареєстровано законопроект про внесення змін до деяких законів України у зв'язку з впорядкуванням діяльності у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізич-

них осіб-підприємців та громадських формувань (щодо судового контролю у сфері державної реєстрації).

Вказаний законопроект передбачає внесення змін до Господарського процесуального кодексу України та Цивільно-процесуального кодексу України, відповідно до яких:

– суди розглядають у порядку господарського/цивільного судочинства справи щодо спорів в сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, якщо цей спір підлягає розгляду в місцевому господарському/загальному суді;

– для встановлення у судовому засіданні фактів, необхідних для розгляду справ, суд користується повним доступом (окрім права внесення та зміни реєстраційних записів) до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань; суд за заявою учасника справи або з власної ініціативи може переглянути інформацію, яка міститься в цих реєстрах.

Окрема глава визначає особливості позовного провадження у справах щодо спорів в сфері державної ре-

єстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і в сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

– спори у сфері державної реєстрації вирішуються шляхом пред'явлення позову про скасування рішення державного реєстратора особою, прав чи інтересів якої стосується відповідне рішення, до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно за місцезнаходженням нерухомого майна або за місцем розташування робочого місця державного реєстратора, яким прийнято рішення;

– суд має розглядати такі спори протягом розумного строку, але не більше 40 днів з дня відкриття провадження у справі;

– суд одночасно з відкриттям провадження у справі з власної ініціативи вживає заходів забезпечення позову шляхом заборони здійснення реєстраційних дій до моменту вирішення справи по суті;

– суд скасовує рішення державного реєстратора у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, якщо виявить порушення закону при його прийнятті;

– наслідками скасування судом рішення у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є наслідки, передбачені Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Викладені обставини дають підстави вважати, що питання щодо оскарження державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є актуальними, заходи щодо їх вирішення оперативно вживаються, що призводить до формування сталої та єдиної судової практики, яка надає можливість власнику отримати ефективний судовий захист свого права власності або іншого речового права. **■**

ЮРИДИЧНІ ЛАЙФХАКИ ДЛЯ ЗАХИСТУ ІНВЕСТИЦІЙ

Олеся РОМАНЕНКО

Юридичний експерт

з питань землі, нерухомості

та інвестицій; керуючий

партнер Olsten Partners

Law Company; голова

Комітету Асоціації

адвокатів України з проєк-

тного інвестування

та M&A

тиційного проєкту обіцяє високу дохідність, яка приваблює, а інвестор вже готовий до передачі коштів сторонній, зазвичай незнайомій людині/ компанії, в надії отримати прибуток з вкладених коштів.

За десять років супроводження інвестиційних проєктів, від консультації та аналізу до спорів між учасниками, у мене накопичилось

чимало лайфхаків. Отже, пропону розглянути ключові моменти безпечних інвестицій.

ХТО РОЗПОРЯДЖАЄТЬСЯ ІНВЕСТИЦІЯМИ В ПРОЄКТІ?

У будь-якого проєкту є учасники, які мають певні функції. Саме від них залежить успішність та прибутковість інвестиційного проєкту. ►

КУДИ ІНВЕСТУЮТЬ УКРАЇНЦІ?

В Україні інвестиції асоціюються здебільшого з іноземними інвестиціями, цінними паперами та фондовим ринком, а ще інвесторами називають покупців квартир у новобудовах. Насправді ж, інвестиції в Україні за останні роки значно розширили свою присутність. В останні три роки набувають популярності інвестиції в готовий бізнес, криптовалюту, нерухомість та землю, інновації тощо.

Українці, які мають запас коштів, навіть декілька тисяч доларів, готові інвестувати в проєкти, які обіцяють високі прибутки. Водночас з'являється все більше інвестиційних проєктів, які не шукають одного великого інвестора, а готові залучати декількох невеличких.

Вкладаючи кошти в інвестиційні проєкти, треба пам'ятати, що інвестиції мають бути не тільки прибутковими, але й безпечними.

ЯК ЗАХИСТИТИ СВОЇ ГРОШІ?

Уявімо інвестора, що має у своєму розпорядженні кошти, які готовий вкласти у проєкт та отримати від цього прибуток. Власник інвес-





Олеся РОМАНЕНКО

*Юридичний експерт з питань
землі, нерухомості та інвестицій;
керуючий партнер
Olsten Partners Law Company*

ТОП-10 ЗАПИТАНЬ ПЕРЕД ІНВЕСТУВАННЯМ

1. Яка модель (схема) інвестиційного проєкту?
2. Хто є учасниками інвестиційного проєкту?
3. Які функції буде виконувати кожна сторона?
4. Що є об'єктом інвестицій та кому такий об'єкт належить?
5. Яким чином буде здійснюватися контроль над реалізацією інвестиційного проєкту? Чи має інвестор юридичні повноваження контролювати проєкт та розпорядження коштами? Як відслідкувати основні показники ефективності проєкту?
6. Який документ фіксує результати інвестиційного проєкту та між ким його укладено?

7. Як відбувається розподілення прибутку в інвестиційному проєкті (розмір, строки та форма передачі коштів)?

8. Які умови повернення інвестицій, чи можливе дострокове виведення інвестиції?

9. Які зони відповідальності кожної сторони в інвестиційному проєкті?

10. У яких документах зафіксовані всі ці домовленості?

По-перше, відповіді на такі запитання внесуть ясність для інвестора, яким чином будуть працювати гроші.

По-друге, якщо відповіді на всі ці запитання будуть зафіксовані в інвестиційному договорі, який укладається між сторонами інвестиційного проєкту, інвестор може спати спокійно.

► Інвестор – фізична або юридична особа, яка передає кошти в проєкт і, зазвичай, не бере участі в реалізації проєкту. Управитель проєкту/девелопер – це особа, яка приймає інвестиції та реалізовує проєкт, саме від неї залежить, чи отримає прибуток інвестор. В залежності від виду інвестицій учасниками можуть бути забудовник, будівельна компанія, архітектори, фінансова компанія та інші.

Дуже важлива репутація всіх учасників інвестиційного проєкту, яку можна дослідити та зробити висновки, чи варто працювати з тією чи іншою людиною. Фінансові шахраї зазвичай мають здібності до переконання, вони володіють всіма навичками ведення переговорів та завжди викликають довіру.

У фінансових питаннях не варто довіряти емоціям та відчуттям, краще перевірити репутацію і взяти в партнери надійну людину.

ПРО ЩО ТРЕБА ДОМОВИТИСЯ НА БЕРЕЗІ?

Перш ніж передавати свої кошти як інвестицію в проєкт, уявімо, що через один рік інвестиційний проєкт виявився збитковим, а всі інвестиції, на жаль, неможливо повернути. Спочатку інвестор буде намагатися домовитися, тиснути, потім все це виявиться марним – і тоді будуть залучені юристи для звернення до поліції та суду.

Тому треба чітко розуміти, як будувати відносини між всіма учасниками інвестиційного проєкту, й із самого початку обговорити низку запитань.

ІНВЕСТИЦІЇ В ГОТОВИЙ БІЗНЕС

При інвестиціях в готовий бізнес одного інвестиційного договору буде недостатньо. Необхідне створення юридичної особи або вхід інвестора до вже наявної компанії. У такому випадку дуже важливо, щоб статут юридичної особи захищав інвестора.

З 2017 року законодавство дозволяє між учасниками (засновниками) юридичної особи укладати корпоративні договори. Саме в цьому документі можна описати всі процеси, всі домовленості між сторонами, які не варто зазначати в статуті. Більш того, статут – це офіційний документ, який у відсканованому вигляді знаходиться на сайті Мін'юсту. А корпоративний договір – це внутрішній документ бізнесу, який є конфіденційним та охороняється від розголошення. У такому договорі можна описати функції учасників, розподіл прибутку, виплати, гарантії, правила контролю та заміру показників ефективності, звітності, правила участі в діяльності компанії та умови виходу з проєкту. У ньому треба описати домовленості партнерів.

Не всі інвестиції в готовий бізнес можна оформити тільки входом до складу учасників та підписанням корпоративного договору. Усі інвестиційні проєкти унікальні та не схожі один на одного, тому їх «упаковують» індивідуально. Це може бути як один договір, так і створення консорціуму чи навіть конфедерації для реалізації таких проєктів. Головне – гарантовано захистити інвестора та його кошти, створити можливість в подальшому повернути інвестиції в разі неспішності проєкту.

ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ

Інвестиції в нерухомість є найпоширенішими в Україні, серед них варто виділити інвестиції: у житлову багатоповерхову забудову, у житлову котеджну забудову, у комерційну нерухомість (офісна, торгова, логістична), у сільськогосподарські землі, у промислові об'єкти (заводи, фабрики, виробництва), у рекреаційні об'єкти (зони відпочинку та оздоровлення). ►

► Особливість таких інвестицій: об'єктом інвестування є або земельна ділянка, або вже наявний об'єкт нерухомості. А кожний об'єкт нерухомості має свою історію, причому не завжди законну. Перед інвестуванням у такі проекти надзвичайно важливою є юридична перевірка землі та нерухомості. Від юридичної чистоти таких об'єктів повністю залежить результат інвестиційного проекту.

Інвестору також слід звернути увагу на те, як оформлені відносини між ним та власником землі чи нерухомості. Законом України «Про інвестиційну діяльність» дозволено інвестування в житло виключно через фінансові механізми, як-то інститути спільного інвестування, ФФН, ФОН. Такі фінансові установи контролюються державними органами та гарантують збереження інвестицій.

Для юридичної безпеки інвестицій у нерухомість необхідно чітко розуміти схему реалізації такого проекту, в який спосіб залучаються інвестиції та яким чином гарантується їхнє повернення.

КРИПТОВАЛЮТА – ПРИВАБЛИВО, АЛЕ РИЗИКОВО

Сьогодні можна почути багато історій успішності вкладів у криптовалюту. І чим більше таких історій, тим більше з'являється зацікавлених інвесторів. На мою думку, це лотерея та високоризикова інвестиція, до провалу якої потрібно бути завжди готовим. Готовим втратити й не мати можливості юридично себе захистити.

Національний банк України у своєму листі ще у 2014 році пояснив: «Випуск віртуальної валюти Bitcoin не має будь-якого забезпечення та юридично зобов'язаних за нею осіб, не контролюється державними органами влади жодної із країн. Отже, Bitcoin є грошовим

сурогатом, який не має забезпечення реальної вартості».

Тобто, можна сказати, що юридичних гарантій у такому виді інвестицій просто не існує. Звичайно, світ рухається у своєму розвитку швидше, ніж ми собі це уявляли, і такий інструмент, як криптовалюта, скоро буде потребувати юридичного вирішення.

ЧОМУ РОЗПИСКА ПРО ОТРИМАННЯ ГРОШЕЙ НЕ ВРЯТУЄ ІНВЕСТИЦІЇ?

У невеликих інвестиційних проєктах зазвичай передачу коштів як інвестицій оформлюють розпискою. З юридичної точки зору розписка – це підтвердження отримання грошових коштів за усним договором позики. Для стягнення грошей за розпискою достатньо простої письмової форми, написаної навіть від руки.

Зазвичай, при переданні коштів як інвестиції, у розписці пишуть: «Отримав 10 000 \$...». Проблема в тому, що в таких розписках або немає зобов'язання повернути гроші та не вказано, в який строк, або відсутнє підтвердження, що гроші отримані за договором позики.

В моїй практиці була ситуація, коли під час розгляду справи про стягнення боргу за розпискою боржник подав зустрічний позов про визнання розписки удаваною угодою (такою, що приховує іншу угоду) та визнання її недійсною. А все через те, що насправді не було боргу, а було внесення інвестиції в готовий бізнес з обіцянкою сплачувати проценти.

Тенденції інвестиційного ринку в Україні сьогодні демонструють, що українці все більше переймаються питаннями фінансової незалежності. Цій темі присвячується багато літератури, матеріалів на медіаресурсах, каналів у соцмережах тощо. Людям пропонуються різні можливості для збагачення. З іншого боку, далеко не всі усвідомлюють, які ризики пов'язані з інвестуванням, від недоброчесних учасників інвестиційного ринку – до неякісно оформлених відносин між учасниками.

Навіть одна юридична консультація допоможе врятувати інвестора від втрати заощаджень і вкласти у привабливий інвестиційний проєкт.

Вигідних та безпечних інвестицій! **Е**



Адвокатська практика
Супровід бізнесу



Semenova
& partners

law firm

Kharkiv
Riga

semenova-partners.com.ua

+380 50 9035294

DE — LAW FIRM — JURE

ПОРЯДНІСТЬ І ПРОФЕСІОНАЛІЗМ

Де-Юре

Юридична
Консалтингова
Компанія

(048) 777 27 67

www.de-jure.ua

