

УДК 346.3:347.72.031: (338.49:911.373/375)

*О. О. Квасніцька*

**ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВА ПРИРОДА  
ДОГОВОРУ ПРО ПАЙОВУ УЧАСТЬ У РОЗВИТОК  
ІНФРАСТРУКТУРИ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

З прийняттям Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) новий підхід отримала специфічна договірна форма господарських зобов'язань – договір про пайову участь забудовників у розвитку інфраструктури населеного пункту. Специфічність зазначеної договірної форми обумовлена тим, що й досі залишається незрозумілою правова природа договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, не дотримуються конституційного виконання положення ст. 40 Закону. Норма Закону передбачає імперативну вимогу щодо укладення такого договору та сплату забудовником до відповідного місцевого бюджету коштів для створення і розвитку інфраструктури за право реалізувати свій проект будівництва (реконструкції), перепланування, перепрофілювання, зміни функціонального призначення будь-яких об'єктів на території відповідного населеного пункту. Водночас за право реалізувати проект кожний забудовник достатньо несе затрат, пов'язаних з викупом земельної ділянки або орендних платежів, благоустроєм території, на якій зводиться об'єкт будівництва, веденням та підключенням інженерних мереж, в окремих випадках виселенням громадян та подальшим наданням їм житлової площі і т. д. При цьому забудовник зобов'язаний ще здійснювати плату за право забудови. Зауважимо, що до прийняття Закону таку назву мав договір, який на сьогодні отримав назву договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. Виникає запитання: чи не забагато зобов'язань для забудовника, враховуючи економічну кризу в країні, практичну відсутність виробництва, необхідність активізації шляхового будівництва, будівництва заводів та фабрик?

Поряд із цим законодавець, встановивши необхідність сплати пайового внеску на розвиток інфраструктури, не врахував, що такий підхід стане причиною невиправданого завищення вартості квадратного метра житла, що діє не на користь споживача – пересічного громадянина. А тому кон-

ституційне положення, визначене у ст. 42 Конституції України, про те, що держава захищає права споживачів, ігнорується, оскільки охорона полягає й у зваженому нормативному регулюванні. Крім цього, якщо звернутися до досвіду Європейських країн, то ми не знайдемо прикладів таких договірних конструкцій, якими б передбачалася необхідність сплати коштів за право на реалізацію проекту будівництва.

Отже, теоретичного осмислення вимагають положення статті 40 Закону, якою регламентуються істотні умови договору про пайову участь, порядок укладення та порядок розрахунку пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту, що є актуальною проблемою правової науки, з метою з'ясування його ролі для розвитку будівельної галузі та значення для утвердження суспільного господарського порядку. У рамках господарсько-правової доктрини Г. Л. Знаменський вказав на ключовий метод господарського права, який здатний інтегрувати всі інші методи, – рівне підпорядкування всіх суб'єктів господарювання суспільному господарському порядку [1, с. 26–27]. Підкреслимо, що для змішаної економіки підпорядкування *всіх учасників господарських правовідносин* суспільному господарському порядку є запорукою ефективного розвитку будівельної діяльності, гармонічного поєднання приватних і публічних інтересів, входження в міжнародну економічну систему та визнання господарського порядку частиною міжнародного економічного порядку.

Актуальність правової природи договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту зумовлена потребою у визначенні його місця в системі договорів; у дослідженні його предмета та межі впливу при укладенні таких договорів принципу свободи договору; у з'ясуванні виду зобов'язання, підставою виникнення якого є договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. Тим більше, інтерес викликає юридичний аспект договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту як зовнішнього управлінського впливу на будівельний процес.

**Метою** статті є пошук підходу для з'ясування господарсько-правової природи договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, встановлення його доцільності у складному й обтяжливому механізмі будівництва об'єктів та в забезпеченості активного інвестиційного клімату в Україні.

Варто вказати, що теоретичним проблемам правової природи договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту в науковій літературі не було приділено уваги, хоча правозастосовна практика містить певні напрацювання в цьому напрямі. Досліджуючи адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні досить фрагментарно, І. М. Миронець [2, с. 12, 18] проводить стислий аналіз питань пайової участі замовника у розвитку інфраструктури населеного пункту, акцентуючи увагу на публічній складовій договору пайової участі. Окремі дослідження зустрічаються в роботах науковців Російської Федерації стосовно договору про розвиток забудованої території як форми демократиза-

ції адміністративних правовідносин (Ю.В. Поднавознова, Г. В. Лукьяненко [3, С. 77–81; 4, С. 108–113]). Отже, аналіз сучасних наукових досліджень не враховує господарсько-правову природу договорів про пайову участь забудовників у розвитку інфраструктури, що вимагає проведення відповідних розвідок у даному напрямі.

Судова практика йде шляхом визнання договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту різновидом господарських договорів, тому розробки щодо правової природи таких договорів є важливим науково-теоретичним та практичним завданням для галузі господарського права. Господарсько-правовий характер договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту обумовлений не лише суб'єктним складом, а супроводженням будівельного процесу, що є елементом будівельної діяльності, та врахуванням волі забудовників у межах застосування даного інструментарію, їх автономності під час управлінського впливу на будівельний процес. Звичайно, у разі, коли забудовником виступатиме фізична особа, договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту набуває характеристик виключно публічно-правового договору, як інструмент адміністративно-правового впливу.

Між тим, проблематика правової природи договору не окреслюється галузевою спрямованістю або замкненістю вивчення договору в рамках приватного права. Вона пов'язана з невизначеністю предмета договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, а вірніше відсутністю його, та породженням одностороннього зобов'язання лише у забудовника. Договір на пайову участь не породжує взаємних зобов'язань сторін, у зв'язку з чим він не належить до синалагматичних договорів, де сторони виступають одночасно як управнені, так і зобов'язані. Так, даний договір породжує зобов'язання забудовника взяти участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту шляхом перерахування коштів до відповідного місцевого бюджету ще до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію. При цьому договір не містить зобов'язання іншої сторони – органа місцевого самоврядування. У даній сторони виникають лише права щодо встановлення розміру пайової участі в грошовій формі та контролю їх сплати. Отже, предметом таких договорів є надання грошових коштів. Однак, ст. 40 Закону не відносить до істотних умов предмет договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, що суперечить ст. 180 ГК України. При цьому частиною 9 статті 40 Закону до істотних умов договору віднесено лише розмір пайової участі (ціна договору), строк (графік) сплати пайової участі та відповідальність сторін. Розмір пайового внеску визначається виключно органом місцевого самоврядування – як наслідок, ціна договору, як істотна умова, не узгоджується сторонами, а імперативно нав'язується забудовнику, яку він сплачує єдиним платежем або частинами за встановленим графіком у договорі.

Так, у м. Одесі рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 28.03.2013 затверджена Методика визначення пайової участі замов-

ників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси, відповідно до якої протоколом засідання постійно діючої комісії з вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів у м. Одесі встановлюється розмір пайової участі кожного забудовника, який залежить від загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта. При цьому граничний розмір пайової участі забудовника не може перевищувати 10 відсотків загальної кошторисної вартості при будівництві комерційних об'єктів та 4 відсотків – при будівництві некомерційних (житлових) об'єктів.

Строк укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту та строк сплати пайової участі, як істотна умова договору, пов'язаний з подією, а саме з прийняттям об'єкта будівництва в експлуатацію, та не залежить від волі сторін. Тобто забудовник зобов'язаний укласти договір та сплатити кошти пайової участі до моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, адже такі умови передбачені законодавством.

Публічна складова договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту проявляється в тому, що передумовою укладення таких договорів є рішення виконавчого комітету відповідних рад, яким і затверджується договір. Зауважимо, що порядок, прийнятий і оприлюднений органом місцевого самоврядування, рішень щодо пайової участі, дозволяє дійти висновку, що рішення виконавчого комітету міської ради, яким затверджується договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, є нормативно-правовим актом індивідуальної дії, обов'язковим до виконання на відповідній території.

Таким чином, аналізований договір належить до договорів вертикального типу, тобто укладається між забудовником та суб'єктом організаційно-владних повноважень. Укладення договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту є обов'язком, а не правом забудовника, що не дозволяє вести мову про кваліфікацію зобов'язань, регламентованих статтею 177 ГК України, як соціально-комунального зобов'язання. Адже виключається добровільність взяття на себе зобов'язання майнового характеру на користь інших учасників господарських відносин (благодійництво тощо). Тим більше, такі зобов'язання не є підставою для вимог щодо їх обов'язкового виконання.

Договірна форма пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту регламентується та обмежується законом, породжує грошове зобов'язання забудовника, оскільки передбачає плату за право реалізувати свій проект будівництва, а саме надання певної грошової суми. Враховуючи таку договірну конструкцію, інша сторона – орган місцевого самоврядування – дозволяє реалізувати такий проект, що вказує на можливість віднесення таких договорів до договорів обміну, який характерний адміністративному праву. Під договорами обміну розуміють договір, відповідно до якого приватна особа бере на себе зобов'язання надати певну послугу в обмін на іншу послугу з боку суб'єкта владних повноважень. Між тим предмет договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту містить послугу лише приватної особи, яка не пов'язана з

виконанням публічного завдання та не перебуває у предметному зв'язку з послугою суб'єкта владних повноважень, оскільки остання не надається. Отже, договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, незважаючи на публічну складову, що полягає в стороні договору, забезпеченості інтересів територіальної громади та імперативному методі правового регулювання, характеризується й приватною складовою, яка полягає у дії принципу свободи договору (хоч досить у звуженому форматі), максимальному врахуванні інтересів взаємодіючих сторін договору та опосередкуванні будівельного процесу, що супроводжує будівельну діяльність, майновій відповідальності. Адже питання про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту вирішується у разі будівництва будь-яких об'єктів на території населеного пункту, інвестування будівництва нежитлових приміщень; перепланування, реконструкції, капітального ремонту приміщень (житлових/нежитлових) зі зміною та без зміни функціонального призначення; зміни функціонального призначення (перепрофілюванні, переобладнанні тощо) об'єктів виробничого та невиробничого призначення; зміни функціонального призначення житлових будинків (приміщень) на нежитлові відповідно до встановленого порядку.

Для повного вивчення правової природи договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, з'ясуванню підлягає поняття «інженерно-транспортна та соціальна інфраструктура населеного пункту», адже забудовник, як сторона договору, має право знати, в які об'єкти інфраструктури будуть спрямовані грошові кошти, сплачені як пайовий внесок. У ст. 1 Закону зазначено, що інженерно-транспортна інфраструктура – це комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, при цьому, на жаль, бракує чіткого визначення цих понять, що створює прецеденти неоднозначного тлумачення правової категорії «інженерно-транспортна інфраструктура». Проектом Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо зарахування витрат на будівництво інженерно-транспортної інфраструктури в якості пайового внеску) пропонується розширити поняття «інженерно-транспортна інфраструктура», визначене в п. 5 ч. 1. статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», доповнивши його об'єкти інженерної інфраструктури, зокрема водопостачання і водовідведення та об'єктів їх обслуговування, тепlopостачання та об'єктів їх обслуговування, електричних мереж та об'єктів їх обслуговування, мереж газопостачання та об'єктів їх обслуговування, радіофікації, мереж зовнішнього освітлення та об'єктів їх обслуговування, відведення зливових вод та об'єктів їх обслуговування, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, світлофорні об'єкти, дороги, тротуари та об'єкти дорожнього господарства [5]. Такий підхід є виправданим з позиції того, що договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту повинен містити положення стосовно конкретизації об'єкта інфраструктури, на розвиток якого забудовником вносяться грошові кошти. Адже склалася така ситуація, що договори

про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту не містять такої конкретизації взагалі, така інформація відсутня і в рішенні, яким затверджується даний договір, що дозволяє органам місцевого самоврядування зловживати своїми правами та не за цільовим призначенням використовувати кошти. Тим більше, текстуальне опрацювання частини 10 статті 40 Закону («кошти, отримані як пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту») дозволяє тлумачити її як правову норму, встановлену прямо. Правові норми слід вважати встановленими прямо, якщо в акті законодавства вказується, що особа «має право», «може», «вільна» (у виборі певних варіантів поведінки) [6, с. 87]. Між тим конструкція частини 10 ст. 40 Закону містить слово «може», яке не надає правової визначеності положенням цієї частини та не обтяжує текст законодавчого положення безапеляційним застереженням. Отже, тлумачення положень «можуть використовуватися виключно для створення і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури відповідного населеного пункту» дозволяє зробити висновок від протилежного. У такому разі, окрім закріплення в предметі договору конкретизації об'єкта інфраструктури, на розвиток якого забудовником вносяться грошові кошти, слід замінити слово «може» на слово «повинен», що не дозволить двоякого тлумачення даного положення, зловживань з боку органів місцевого самоврядування, які на сьогодні є, скоріше, нормою, ніж виключенням. Варто у предметі договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, вказуючи на зобов'язання забудовника про перерахування грошових коштів до відповідного місцевого бюджету, зазначити об'єкт інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту, на розвиток або будівництво якого повинні бути спрямовані грошові кошти забудовника. Це дозволить контролювати цільове використання коштів, які надаються на розвиток об'єктів інфраструктури населеного пункту.

Таким чином, слід зазначити, що в господарській практиці зобов'язання забудовника з надання грошових коштів на розвиток інфраструктури населеного пункту належать до простих зобов'язань грошового характеру. Застосування таких договорів, що опосередковують будівельну діяльність, а саме будівельний процес, яким закріплюється правовий зв'язок, коли у забудовника (замовника) є обов'язки, а в органів місцевого самоврядування тільки права, спростовують висновки Н. Ю. Голубевої, що прості зобов'язання практично не зустрічаються на практиці [7, с. 611], скоріше всього, як вказував Є. О. Харитонов, на практиці виявляються рідко [8, с. 394]. Між тим у сфері господарювання прості зобов'язання використовуються, враховуючи видову класифікацію господарських зобов'язань, а саме соціально-комунальні зобов'язання, окремі види майнових зобов'язань, які стають інститутом змішаного правового регулювання. Так, грошове зобов'язання за договором про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту є простим зобов'язанням, що допускає поєднання

приватного та публічного елементу, має автономний характер, тобто існує відокремлено від інших майнових відносин, не породжує зустрічного майнового задоволення, що вказує на його нескладну правову природу.

Враховуючи, що розрахунок розміру, порядок залучення, об'єкт пайової участі і використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту встановлюють виключно органи місцевого самоврядування, слід вести мову про обмеження принципу свободи договору. Принцип свободи договору, який передбачає укладення договору на вільний розсуд сторін, вільного визначення сторонами умов договору, при укладенні договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту значно обмежується. Як зазначала О. А. Біляневич, у господарських договорах, обтяжених публічним компонентом, принцип свободи договору діє у звуженому вигляді і межі його дії визначаються публічною соціальною спрямованістю таких договорів, і юридичною метою та об'єктом [9, с. 68]. Іншої позиції дотримується Ю. В. Поднавознова, зазначаючи, що договір розвитку забудови території як на етапі укладення, так і на етапі його безпосередньої реалізації забезпечений механізмом, що виключає принцип свободи договору. Такий висновок аргументований виключно адміністративно-правовою природою договору про розвиток забудованої території, адміністративним режимом, який виражається не в початковому нерівноправному положенні сторін, а в адміністративній поведінці органів влади всередині договірних відносин [3, с. 78–79]. Немає сумніву, що договір про пайову участь у розвитку інфраструктури є договором вертикального типу, організаційного змісту, спрямованого на задоволення інтересів територіальної громади, що значно звужує договірну свободу забудовника. Однак у договорі про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту принцип свободи договору діє, наприклад, під час вирішення питання про порядок сплати грошових коштів (єдиним платежем або частинами), можливість внесення змін та розірвання договору на підставі ст. 188 ГК України, застосування майнової відповідальності.

Звичайно на практиці, враховуючи включення у договір про пайову участь у розвитку інфраструктури владних повноважень органів місцевого самоврядування, у забудовника виникають труднощі в реалізації положень, регламентованих статтею 188 ГК України, щодо внесення зміни до таких договорів. Як правило, внесення змін до таких договорів відбувається в судовому порядку. Особливо це стосується договорів, які були укладені до прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». При цьому судова практика йде шляхом задоволення вимог забудовників про внесення змін до договорів про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. Наприклад, Постановою Вищого господарського суду від 03.12.2014 по справі № 916/2254/14 були залишені в силі рішення господарського суду Одеської області від 20.08.2014 та постанова Апеляційного господарського суду Одеської області від 09.10.14, якими задовольнялися вимоги за зустрічною заявою забудовника до Одеської міської ради про зміну договору про пайову участь. Враховуючи, що розмір

пайової участі суттєво зменшився у зв'язку з прийняттям Законом «Про регулювання містобудівної діяльності» норми стосовно граничного розміру, органи місцевого самоврядування, користуючись своїми владними повноваженнями, не йдуть на підписання змін та приведення таких договорів у відповідність до вимог статті 40 Закону, аргументуючи неможливістю зворотної дії закону у часі. Однак, відповідно до п. 7 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якщо договором про пайову участь, який укладений до набрання чинності цим Законом, передбачена сплата пайової участі замовником будівництва (повністю або частково) в обсягах інших, ніж визначено цим Законом, такий договір підлягає приведенню у відповідність до цього Закону. Будь-які рішення органів місцевого самоврядування про надання замовником будівництва будь-яких послуг, передачу активів у будь-якій формі (матеріальній чи нематеріальній), передачу частини (відсоткової частки) площ, прийнятих в експлуатацію об'єктів містобудування, крім пайової участі, відповідно до цього Закону, прийняті до набрання чинності цим Законом, підлягають приведенню у відповідність до цього Закону (рішення господарського суду від 20.08.2014) [10]. Дане правило діє в разі звільнення забудовника від пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту до договорів, які не виконані на поточний момент. Так, Вищий господарський суд Постановою від 13.01.2013, скасовуючи Постанову апеляційної інстанції та залишаючи рішення господарського суду Вінницької області від 14.05.2012, зазначив, що суд першої інстанції правильно врахував положення Рішення Конституційного суду України від 09 лютого 1999 р. (справа про зворотну дію в часі законів та інших нормативно-правових актів), у якому зазначено, що «Конституційний суд України дійшов висновку, що положення ч. 1 ст. 58 Конституції України про зворотну дію в часі законів та інших нормативно-правових актів у випадку, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи, стосується фізичних осіб і не поширюється на юридичних осіб. Але це не означає, що цей конституційний принцип не може поширюватися на закони та інші нормативно-правові акти, які пом'якшують або скасовують відповідальність юридичних осіб. Проте надання зворотної дії в часі таким нормативно-правовим актам може бути передбачено шляхом прямої вказівки про це в законі або іншому нормативно-правовому акті. Оскільки у п. 7 розділу V Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлена пряма вказівка на зворотну дію в часі щодо умов цього Закону щодо договорів про пайову участь, які не виконані на поточний момент, вони мають бути приведені у відповідність до вимог цього закону [11, с. 103-104].

Враховуючи той факт, що на практиці прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється за наявності довідки органів місцевого самоврядування про повне виконання умов договору про пайову участь (хоча така умова на законодавчому рівні не закріплена та не має правового підґрунтя), бездіяльність органів місцевого самоврядування щодо внесення змін до діючих договорів має наслідком порушення



забудовником інвестиційних договорів та несення відповідальності перед інвесторами.

Окрім цього, на практиці спостерігається інша проблематика, яка пов'язана з ігноруванням забудовником положень статті 40 Закону, а саме не укладенням договорів про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. При цьому після введення таких об'єктів будівництва в експлуатацію укладення договорів про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту є неможливим з урахуванням обмеження строку укладення таких договорів фактом прийняття об'єкта будівництва до експлуатації, що і є визначальною умовою взаємовідносин замовника будівництва з територіальною громадою. Такий висновок знайшов своє відображення в рішенні господарського суду Одеської області від 03 грудня 2014 р. по справі № 916/4335/14 [12]. Отже, в даному випадку вбачається бездіяльність органів місцевого самоврядування у напрямі укладення договорів про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, умови яких передбачені законодавством.

Із вищевикладеного витікає, що договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту, опосередковуючи будівельний процес, характеризується поєднанням публічних та приватних інтересів, що є підтвердженням господарсько-правової природи таких договорів. Незважаючи на суб'єктний склад та імперативний метод правового регулювання укладення договору про пайову участь, його приватна складова проявляється в дії принципу свободи договору (хоч досить у звуженому форматі), максимальному врахуванні інтересів взаємодіючих сторін договору, майновій відповідальності забудовника та опосередкуванні будівельного процесу, що супроводжує будівельну діяльність. Даний договір є підставою для виникнення простого грошового зобов'язання, яким забезпечується публічний інтерес – інтерес територіальної громади – та приватний інтерес забудовника – можливість здійснити забудову території. Враховуючи відсутність зустрічних зобов'язань та характер пайової участі, договір про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту слід віднести до автономних договорів господарського спрямування, який обумовлений специфічним предметом договору. Специфічний характер предмета договору зумовлений платою за реалізацію проекту, що є складовою будівельного процесу, невід'ємним елементом будівельної діяльності. Підтвердженням тому, що договір пайової участі належить до договорів публічного спрямування, є те, що орган місцевого самоврядування зберігає свої владні повноваження та бере на себе зобов'язання із цільового використання грошових коштів.

Варто також зазначити, що, враховуючи законодавчу конструкцію господарських зобов'язань, зобов'язання, що опосередковують договір про пайову участь, слід характеризувати як організаційно-майнові, які відрізняються від майнових цільовою спрямованістю, сферою застосування, порядком укладення.

Даний договір є підставою виникнення грошового зобов'язання, яке б могло бути віднесено до соціально-комунальних зобов'язань, що було б логічно,

враховуючи правову норму статті 177 ГК України, але добровільний характер виключає цю можливість, що є недоліком законодавства та потребує відповідного узгодження. Така пропозиція аргументована необхідністю утвердження єдиного господарського порядку в країні, тим більше що для розвитку будівельної галузі пріоритет слід віддати державно-приватному партнерству у розвитку інфраструктури, що співпадатиме зі світовими тенденціями правового забезпечення функціонування змішаної економіки. Покладання на забудовників додаткових грошових зобов'язань, які породжуються договором про пайову участь, є невиправданим обтяженням, що вимагає переосмислення його доцільності. Неповнота предмета регулювання, а саме відсутність конкретизації об'єкта, на розвиток якого надаються грошові кошти забудовником, призводить до зловживань органів публічної влади в аспекті нецільового їх використання, що вимагає віднесення до істотних умов договору предмета договору, з уточненням його змісту, який полягатиме у внесенні грошових коштів у конкретний об'єкт інфраструктури.

У контексті даної публікації відзначимо, що правова природа договору про пайову участь у розвитку інфраструктури є приводом для широкої дискусії, враховуючи необхідність ліквідації регуляторних бар'єрів у сфері господарювання, потребу у будівництві нових виробництв, відновленні будівництва інфраструктури для нових виробництв, враховуючи поступову тенденцію перетворення економічного простору в єдиний світовий комплекс. Варто як на теоретичному, так і на практичному рівні сприйняти концепцію стосовно необхідності поєднання у правовому забезпеченні змішаної економіки норм приватного та публічного права, у встановленні взаємних прав та обов'язків учасників господарських відносин.

### Література

1. Знаменский Г. Л. Новое хозяйственное право. Избранные труды : [сб. науч. трудов] / Г. Л. Знаменский – К. : Юриком Интер, 2012. – 488 с.
2. Миронець І. М. Адміністративно-правове регулювання будівельної діяльності в Україні : автореф дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.07 «Теорія управління; адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право» / Ірина Миколаївна Миронець; Нац. авіаційний ун-т. – К., 2012. – 22 с.
3. Поднавознова Ю. В. Правовое заключение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы преименения / Ю. В. Поднавознова // Вестник СГАП, 2009. – № 2. – С. 77–81.
4. Лукьяненко Г. В. Административно-правовая природа договора о развитии застроенной территории / Г. В. Лукьяненко // Правовая политики и правовая жизнь. – 2011. – № 2. – С. 108–113.
5. Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності (щодо зарахування витрат на будівництво інженерно-транспортної інфраструктури в якості пайового внеску): Проект Закону України від від 05.07.2013 № 2553а [Електронний ресурс]. – Режим доступу до документу : <http://zet.in.ua/zakonoproekt/proekt-zakonu-pro-vnesennya-zmin-do-zakonu-ukra%D1%97ni-zastrojshhikam-zaschitayut-vznos-proekt-zakonu-pro-regulyuvannya-mistobudivno%D1%97diyalnosti-shhodo-zaraxuvannya-vitrat-na-budivnictvo-i>.
6. Новітнє вчення про тлумачення правових актів : [навч. посіб. з курсу тлумачення правових актів для судів, що проходять підвищення кваліфікації, і кандидатів на посади суддів, що проходять спеціальну підготовку] / В. Г. Ротань, І. Л. Самсін, А. Г. Ярема [та ін.] ; відп. ред., кер. авт. кол. В. Г. Ротань. – Х. : Право, 2013. – 752 с.

7. Голубева Н. Ю. Зобов'язання у цивільному праві України методологічні засади правового регулювання : [монографія] / Н. Ю. Голубева. – О. : Фенікс, 2013. – 642 с.
8. Харитонов Є. О. Цивільне право України : [підручник] / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – 2-е вид., переробл. і доп. – К. : Істина, 2007. – 816 с.
9. Біляневич О. А. Принцип свободи договору за Цивільним та Господарським кодексами України / О. А. Біляневич // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. – 2004. – С. 64–68.
10. Справа № 916/2254/14. Реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/40201200>.
11. Постанови Вишого господарського суду України у справах зі спорів, пов'язаних із застосуванням законодавства у сфері містобудівної діяльності // Господарське судочинство. – № 1. – 2014. – 150 с.
12. Справа № 916/4335/14. Реєстр судових рішень [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/41850678>.

#### А н о т а ц і я

**Квасницька О. О. Господарсько-правова природа договору пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.** – Стаття.

У статті досліджуються умови, особливості та практичні проблеми договору про пайову участь у розвитку інфраструктури населеного пункту. Теоретичному аналізу підлягають зобов'язання, підставою виникнення яких є укладення договору про пайову участь. Висвітлюються практичні проблеми та законодавчі неузгодженості при реалізації таких договорів.

*Ключові слова:* договір про пайову участь, інфраструктура населеного пункту, забудовник, будівельна діяльність, будівельний процес, грошове зобов'язання, господарський порядок, публічний інтерес, приватний інтерес.

#### А н н о т а ц и я

**Квасницкая О. А. Хозяйственно-правовая природа договора паевого участия в развитии инфраструктуры населенного пункта.** – Статья.

В статье исследуются условия, особенности и практические проблемы, связанные с договором паевого участия. Теоретическому анализу подвергаются обязательства, основанием возникновения которых является заключенный договор паевого участия. Указываются практические проблемы и законодательные несогласованности при реализации таких договоров.

*Ключевые слова:* договор паевого участия, инфраструктура населенного пункта, застройщик, строительная деятельность, строительный процесс, денежное обязательство, хозяйственный порядок, публичный интерес, частный интерес.

#### S u m m a r y

**Kvasnitska O. A. Economic and legal nature of the contract of divvy's participation in infrastructure development of the village.** – Article.

The article researches the conditions, characteristics and practical problems associated with the contract of divvy's participation. Theoretical analysis are subject to the obligations, which is the basis of origin of the concluded contract of divvy's participation. Indicate the practical problems and legal inconsistencies with the implementation of such agreements.

*Key words:* contract of divvy's participation, infrastructure of the village, developer, construction activity, construction process, liabilities, economic order, public interest, private interest.