

**Шестерняк М.М.**

*Тернопільський національний економічний університет,  
м. Тернопіль*

## **СПІЛЬНА ДІЯЛЬНІСТЬ БЕЗ СТВОРЕННЯ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ЯК ЕФЕКТИВНИЙ СПОСІБ СПОРУДЖЕННЯ ТАУН-ХАУСІВ**

На сучасному етапі розвитку вітчизняної економіки будівництво, незважаючи на труднощі, залишається однією з найбільш перспективних галузей. Підтвердженням цьому є збільшення масштабів будівництва нового виду нерухомості – таун-хаусу, що досить розповсюджений у Європі. Відмітимо, що таун-хаус – це сучасний вид житла, що формується з зблокованих котеджних секцій з окремим входом та невеликою ділянкою прибудинкової території для кожного власника квартири у такому будинку.

Тенденції ефективності таких котеджних будинків проявляються в тому, що на відміну від квартири у багатоповерховому будинку, квартира у таун-хаусі гарантує своєму власнику максимальну приватність, що наближує цей вид житла до приватного будинку. Окрім цього, як зазначає О. Сукманова, з власника такого житла знімається питання забезпечення належного функціонування всіх необхідних комунальних мереж, оскільки виникає компроміс між перевагами приватного будинку та квартири [1].

У зв'язку з виникненням такого виду нерухомості, доцільно зазначити, що саме спільна діяльність без створення юридичної особи може виступати як ефективний спосіб здійснення такого будівництва.

Адже, у зв'язку із внесеними поправками (від 15.12.2005 р., та зокрема від 02.06.2011 р.) у ЗУ “Про інвестиційну діяльність” від 18.09.1991 р. № 1560-ХІІ встановлено обмеження щодо фінансування будівництва житлового фонду. Так, зокрема у ст. 4 “Об’єкти інвестиційної діяльності” зазначено, що інвестування та фінансування будівництва об’єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управлінні, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов’язань за якими здійснюються шляхом передачі об’єкта (частини об’єкта) житлового будівництва [2].

Отже, з даного закону випливає, що під його дію підпадають не тільки великі багатоквартирні будинки, а й таун-хауси (котеджі), що як правило, складаються з квартир, кількість яких не перевищує десяти.

З огляду на те, створення кількох юридичними особами фондів фінансування будівництва, що передбачені чинним законодавством є нераціональним, оскільки не кожний забудовник має власні ресурси на здійснення всієї процедури будівництва, розпочинаючи від отримання дозволу на будівництво, розроблення проектної документації та здачі таун-хаусу в експлуатацію.

Таким чином, можна стверджувати, що саме на основі договору про спільну діяльність без створення юридичної особи існує реальна можливість об’єднати фінансові, матеріальні, інформаційні та трудові ресурси, а також

організаційні можливості (послуги) для створення такого об'єкту нерухомості як таун-хаус.

Зазначимо, що учасниками такого договору можуть бути як суб'єкти господарювання, що мають за мету отримати прибуток від будівництва таун-хаусу, так і майбутні власники квартир, метою яких є отримання житла у таун-хаусі.

У вітчизняній практиці умови договору про спільну діяльність визначені ст.1130-1131 Гл.77 “Спільна діяльність” Цивільного кодексу України [3].

Разом з тим, договір про спільну діяльність визначають як договір про спільну діяльність без створення для цього юридичної особи, згідно з яким сторони (учасники) зобов'язуються шляхом об'єднання майна і зусиль спільно діяти для досягнення загальної господарської чи іншої мети [4, с.239].

Якщо внески та доходи від спільної діяльності вважають спільною частковою власністю, то після спорудження таун-хаусу, збудовані площі розподіляють між контрагентами пропорційно часток, що закріплені за ними у договорі про спільну діяльність або ж розподіляють між собою грошові кошти, отримані від продажу такого об'єкту.

Підводячи підсумок, зазначимо, що перевагою укладання договорів про спільну діяльність при будівництві таун-хаусу є відсутність необхідності укладання договорів купівлі-продажу при умові, що учасники є майбутніми власниками квартир у такому будинку. Отже, їм немає необхідності сплачувати податок на прибуток.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Сукманова О. Таун-хаус – законні методи будівництва / Олена Сукманова // *Нерухомість. Новітні схеми для замовника, забудовника та інвестора.* - 2007. - [Електронний ресурс] : // Режим доступу до статті: <http://www.etag.com.ua/article/120.html?print>.
2. Закон України “Про інвестиційну діяльність” від 18. 09. 1991 р. № 1560-ХІІ // *Відомості Верховної Ради України, № 47, ст. 646, із змінами та доповненнями станом на 19. 01. 2012 р.* [Електронний ресурс]: // Режим доступу до закону: <http://www.zakon1.rada.gov.ua>.
3. Цивільний кодекс України від 16. 01. 2003 № 435-ІV // *Відомості Верховної Ради України* [Електронний ресурс] : // Режим доступу до кодексу: <http://www.liga.zakon.ua>.
4. Загородній А. Г. *Фінансово-економічний словник* / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк – К.: Знання, 2007. – 1072 с