

**ДО ХАРАКТЕРИСТИКИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ГАРАНТІЙ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ  
ТА ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИХ ВІДНОСИН  
ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В БУДІВЕЛЬНУ ГАЛУЗЬ**

**TO THE CHARACTERISTICS OF REGULATORY AND LEGAL GUARANTEES  
FOR ENSURING AND PROTECTING THE RIGHTS OF PARTICIPANTS  
IN ADMINISTRATIVE AND LEGAL RELATIONS OF INVESTMENT ACTIVITY  
IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY**

Актуальність статті полягає в тому, що на сьогодні важливим завданням українського законодавця є створення та подальше розширення нормативно-правових гарантій забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. Незважаючи на значний теоретичний доробок, в науковій літературі недостатньо опрацьованим є питання вдосконалення гарантій забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. Мета статті полягає у наданні характеристики нормативно-правовим гарантіям забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. У статті, спираючись на аналіз наукових поглядів вчених, запропоновано авторське визначення поняття нормативно-правових гарантій прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. Здійснено аналіз норм чинного законодавства, яке визначає загальні та спеціальні нормативно-правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. Обґрунтовано, що законодавцю слід рухатись у бік розширення кола та змісту відповідних гарантій. Зроблено висновок, що нормативно-правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин в інвестиційній діяльності будівельної галузі створюють ключові, найбільш важливі умови для стабільного, безперервного, а також передбачуваного і прозорого правового середовища для функціонування правовідносин у досліджуваній сфері суспільного життя. Сутність цих гарантій полягає у забезпеченні ефективного функціонування адміністративно-правових механізмів, які регулюють взаємодію між усіма сторонами адміністративно-правових відносин, і в недопущенні порушень їхніх законних прав та інтересів, а також їх відновлення у разі необхідності. А відтак, цілком справедливим буде говорити про те, що значення нормативно-правових гарантій полягає у створенні правових умов для залучення інвестицій, підтримці правопорядку та забезпеченні довіри до держави з боку інвесторів.

**Ключові слова:** *нормативно-правові гарантії, забезпечення, захист, прав, адміністративно-правові відносини, інвестиційна діяльність, будівельна галузь.*

The relevance of the article lies in the fact that today an important task of the Ukrainian legislator is the creation and further expansion of regulatory and legal guarantees for ensuring and protecting the rights of participants in administrative and legal relations of investment activity in the construction industry. Despite significant theoretical achievements, the issue of improving the guarantees for ensuring and protecting the rights of participants in administrative and legal relations of investment activity in the construction industry is insufficiently studied in the scientific literature. The purpose of the article is to provide a characteristic of regulatory and legal guarantees

for ensuring and protecting the rights of participants in administrative and legal relations of investment activity in the construction industry. The article, based on the analysis of scientific views of scientists, proposes the author's definition of the concept of regulatory and legal guarantees for guaranteeing the rights of participants in administrative and legal relations of investment activity in the construction industry. An analysis of the norms of current legislation is carried out, which determines general and special regulatory and legal guarantees for ensuring and protecting the rights of participants in administrative and legal relations of investment activity in the construction industry. It is substantiated that the legislator should move towards expanding the scope and content of the relevant guarantees. It is concluded that regulatory and legal guarantees for ensuring and protecting the rights of participants in administrative and legal relations in the investment activity of the construction industry create key, most important conditions for a stable, uninterrupted, as well as predictable and transparent legal environment for the functioning of legal relations in the studied sphere of public life. The essence of these guarantees is to ensure the effective functioning of administrative and legal mechanisms that regulate the interaction between all parties to administrative and legal relations, and to prevent violations of their legitimate rights and interests, as well as their restoration if necessary. Therefore, it would be quite fair to say that the significance of regulatory and legal guarantees is to create legal conditions for attracting investments, maintaining law and order and ensuring trust in the state on the part of investors.

**Key words:** *regulatory and legal guarantees, ensuring, protection, rights, administrative and legal relations, investment activity, construction industry.*

**Актуальність теми.** В умовах сьогодення інвестування в будівельну галузь є досить ризиковою діяльністю, що обумовлено не тільки соціальною, економічною та політичною нестабільністю, а й постійними обстрілами ворога, що тягнуть за собою значні руйнації, які призводять до значних фінансових втрат. Така ситуація досить часто відштовхує як внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів від інвестицій у будівельну галузь. Так, як слушно зазначив С. Оберкович, після 24 лютого 2022 року ситуація з інвестуванням в Україну суттєво змінилася, оскільки іноземні інвестори зіштовхнулися з новими ризиками в Україні, пов'язаними з воєнною агресією російської федерації в Україні. Для потенційних інвесторів війна стала стримуючим фактором з двох причин. По-перше, стан активних воєнних дій сприймається іноземними інвесторами як синонім абсолютної невизначеності та ризику втрати своїх активів в Україні. По-друге, відсутність механізму страхування воєнних ризиків такого масштабу створює для інвесторів непривабливе середовище для інвестування та розвитку власного бізнесу [1]. А відтак, на сьогодні важливим завданням українського законодавця є створення та подальше розширення нормативно-правових гарантій забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь. Дослідженню останніх і буде присвячена дана наукова праця.

**Стан дослідження.** Окремі проблемні питання, присвячені захисту прав інвесторів у різних сферах суспільного життя, в своїх наукових працях розглядали: М.М. Бліхар, В.А. Вакалюк, О.Ю. Гостева, А.В. Журавель, В.Г. Кабанов, В.М. Коссак, О.М. Охотнікова, В.Д. Чернадчук, О.М. Ястремська та багато інших. Втім, незважаючи на значний теоретичний доробок, в науковій літературі недостатньо опрацьованим є питання вдосконалення гарантій забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь.

Саме тому **метою статті** є: надати характеристику нормативно-правовим гарантіям забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь.

**Виклад основного матеріалу.** Починаючи наукове дослідження відзначимо, що за своєю суттю правові гарантії – це умови, які повинна створити держава для здійснення громадянами своїх прав і свобод. За змістом правові гарантії – це система засобів і способів, які спрямовані на реалізацію прав і свобод людини та громадянина. Отже, узагальнює вчений, роль і значення правових гарантій визначається тим, що вони створюють необхідні юридичні умови для перетворення закріплених у законодавстві прав і свобод людини та громадянина з можливостей на реальність [2, с. 56–57]. Тож, взагалі, правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь являють собою систему сукупність взаємозв'язаних, взаємозалежних та взаємодоповнюючих механізмів, інструментів та засобів нормативно-правового, організаційно-управлінського, економічного

та процедурного характеру, які в своїй діяльності використовують спеціально уповноважені суб'єкти з метою створення сприятливих умов для інвесторів, а також захисту їх прав, свобод та інтересів у досліджуваній сфері суспільного життя. Серед вказаних гарантій ключове місце відводиться гарантіям нормативно-правовим, оскільки вони створюють базу для функціонування та реалізації всіх інших гарантій.

Нормативно-правові гарантії, пише Л.В. Кулачок, – це сукупність правових норм, які врегульовують умови та порядок реалізації прав і свобод громадян, а також заходи щодо їх охорони і захисту. До нормативно-правових гарантій належать норми-принципи, юридична відповідальність, юридичні обов'язки, процесуальні норми, а також конституційна відповідальність. Першочерговим видом нормативних гарантій є норми-принципи, зокрема ті, які забезпечують права та свободи людини і громадянина насамперед щодо невідчужуваності, непорушності, невичерпності, рівності, необмежуваності конституційних прав і свобод людини й громадянина, рівності громадян, презумпції невинуватості особи, принципу недопустимості зворотної дії закону або нормативно-правового акту в часі, крім випадків, коли вони пом'якшують або скасовують відповідальність особи тощо [3]. Таким чином, нормативно-правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь представляють собою сукупність норм права, які містяться в нормативно-правових актах різної юридичної сили, що спрямовані на регулювання суспільних відносин у досліджуваній сфері суспільного життя. Вони (нормативно-правові гарантії) створюють належне підґрунтя для реалізації всіх інших гарантій та діяльності уповноважених суб'єктів.

Важливим різновидом нормативно-правових гарантій є гарантії конституційні. Під останніми, на слуху думку Т.М. Заворотченко, слід розуміти сукупність встановлених конституцією норм, правозахисних інститутів, які є базою гарантування основних прав, свобод та обов'язків громадян. А саме по конституційних гарантіях, наголошує вчений, вже можна судити про реальність проголошених прав, про їх суб'єктивний, особистий, діючий характер забезпеченості не тільки і не стільки індивідуальними можливостями окремого громадянина, скільки всім існуючим ладом [4, с. 36–37]. І. Яцкевич вказує, що конституційними нормативно-правовими гарантіями є норми-принципи, процесуальні норми, обов'язки, що передбачені Конституцією держави, законами, підзаконними актами і міжнародно-правовими договорами. Норми-принципи або установчі норми – це один з видів спеціалізованих норм, в яких сформульовані основні положення загального характеру, що стосуються більшості інститутів чи норм права. Значення норм-принципів як гарантій прав і свобод людини і громадянина полягає в тому, що вони відображують ступінь захищеності основних прав людини, міру свободи людей та їхніх об'єднань, взаємопов'язаність, єдність юридичних прав і обов'язків. Враховуючи пріоритетність і значущість конституційних норм-принципів порівняно з іншими гарантіями, які знаходяться в інших законодавчих актах, ці гарантії є найбільш реальними та захищеними державою і є результатом цілеспрямованої, свідомої діяльності держави та її органів [5].

Серед нормативно-правових гарантій, цілком справедливо наголошує В.Ф. Погорілко, конституційні гарантії мають найвищу юридичну силу і виступають їх нормативною основою. Такі гарантії спрямовані насамперед на правовий захист Конституції України, а також на охорону передбачених нею інститутів. Конституційні гарантії є нормативними та організаційними, а нормативні поділяються у свою чергу на матеріальні та процесуальні. У вузькому розумінні, узагальнює вказаний вище науковець, під конституційними гарантіями розуміють безпосередньо гарантії щодо самої Конституції України як нормативно-правового акту, зокрема, її положення про сутність і місце конституції у системі права та внесення до неї змін [6]. Тож, конституційні гарантії – це закріплені в нормах Конституції України найбільш важливі положення, які визначають засади державної інвестиційної політики, діяльності спеціально уповноважених органів державної влади, тощо. Так, статтею 92 Основного Закону закріплено, що виключно законами України встановлюються «Державний бюджет України і бюджетна система України; система оподаткування, податки і збори; засади створення і функціонування фінансового, грошового, кредитного та інвестиційного ринків; статус національної валюти, а також статус іноземних валют на території України; порядок утворення і погашення державного внутрішнього і зовнішнього боргу; порядок випуску та обігу державних цінних паперів, їх види і типи» [7]. Окрім того, конституційними нормами закріплюються повноваження КМУ, як ключового суб'єкта забезпечення та реалізації державної інвестиційної політики. Зокрема, статтею 116 визначено, що Кабінет Міністрів України забезпечує проведення фінансової, цінової, інвестиційної та податкової політики; політики у сферах праці й зайнятості населення, соціального захисту, освіти, науки

і культури, охорони природи, екологічної безпеки і природокористування; розробляє і здійснює загальнодержавні програми економічного, науково-технічного, соціального і культурного розвитку України; тощо [7].

Наступну групу нормативно-правових гарантій складають такі, що закріплені на рівні міжнародних документів, зокрема у ряді договорів про співробітництво. Як приклад слід вказати «Угоду між Україною та Японією про сприяння та захист інвестицій», відповідно до статті 6 якої кожна Договірна Сторона на своїй території надаватиме інвестиціям інвесторів іншої Договірної Сторони режим відповідно до міжнародного права, включаючи справедливе і рівне ставлення та повний захист і безпеку. Окрім того, закріплено, що жодна Сторона на своїй території жодним чином не перешкоджатиме інвестиційній діяльності інвесторів іншої Договірної Сторони за допомогою необґрунтованих заходів [8]. Договірні Сторони будуть надавати та гарантувати адекватний та ефективний захист прав інтелектуальної власності, та сприяти підвищенню ефективності та прозорості в управлінні системою охорони інтелектуальної власності. Для цього Договірні Сторони будуть негайно проводити консультації один з одним на прохання однієї з Договірних Сторін. У залежності від результатів консультацій, кожна Договірна Сторона, відповідно до свого чинного законодавства, вживатиме відповідних заходів для усунення чинників, які визнані як такі, що спричиняють негативні наслідки для інвестицій інвесторів іншої Договірної Сторони. Ніщо в цій Угоді не повинно тлумачитися як відступ від прав і обов'язків у рамках багатосторонніх угод у сфері захисту прав інтелектуальної власності сторонами яких є Договірні Сторони [8].

Іншим прикладом є Угода між Україною та Іспанією про сприяння та взаємний захист інвестицій від 26.02.1998. Даний документ містить окрему статтю 3, яка присвячена захисту інвестицій. Так, у вказаній нормі закріплено, що інвестиції, здійснені інвесторами однієї Договірної Сторони на території іншої Договірної Сторони, постійно користуватимуться справедливим і рівним ставленням та отримуватимуть повний захист і безпеку. Жодна з Договірних Сторін ні в якому випадку не зашкоджатиме шляхом безпідставних або дискримінаційних заходів діяльності, управлінню, підтриманню, використанню, розпорядженню, продажу та ліквідації таких інвестицій, якщо це станеться. Кожна Договірна Сторона дотримуватиметься будь-яких зобов'язань, які можуть виникнути в зв'язку з інвестиціями інвесторів іншої Договірної Сторони [9].

Конституційні та міжнародні нормативно-правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин інвестиційної діяльності в будівельну галузь визначають лише загальні, найбільш важливі аспекти, пов'язані із загальним захистом інвестицій в країні. Більш детально перелік таких гарантій визначається на рівні законодавчих документів. Наприклад, статтею 18 Закону України «Про інвестиційну діяльність» визначено, що держава гарантує стабільність умов здійснення інвестиційної діяльності, додержання прав і законних інтересів її суб'єктів. «Умови договорів, укладених між суб'єктами інвестиційної діяльності, зберігають свою чинність на весь строк дії цих договорів і у випадках, коли після їх укладення законодавством (крім податкового, митного та валютного законодавства, а також законодавства з питань ліцензування певних видів господарської діяльності) встановлено умови, що погіршують становище суб'єктів або обмежують їх права, якщо вони не дійшли згоди про зміну умов договору» [10]. «Державні органи та їх посадові особи не мають права втручатися в діяльність суб'єктів інвестиційної діяльності, крім випадків, коли таке втручання допускається чинним законодавством і здійснюється в межах компетенції цих органів та посадових осіб. Ніхто не має права обмежувати права інвесторів у виборі об'єктів інвестування, за винятком випадків, передбачених цим Законом. У разі прийняття державними або іншими органами актів, що порушують права інвесторів і учасників інвестиційної діяльності, збитки, завдані суб'єктам інвестиційної діяльності, підлягають відшкодуванню у повному обсязі цими органами. Спори про відшкодування збитків розв'язуються судом» [10].

Окремо варто вказати новий Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Даним нормативним документом зафіксовано нові підходи до рекламування будівництва, визначено істотні умови договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта, передбачена відповідальність для забудовника, можливість інвестора в односторонньому порядку розірвати договір і тому подібні гарантії [11]. Окрім того, зазначає І. Плискань, вказаним вище нормативним документом встановлено спосіб гарантування інвестором прийняття будинку в експлуатацію. Девелопер будівництва повинен буде реєструвати обтяження на певну кількість квартир у багатоквартирному будинку з метою гарантування добування відповідного будинку іншими особами (у тому числі у зв'язку з банкрутством, фінансовою неспроможністю девелопера будівництва). Сукупність майбутніх об'єктів нерухомості (квартир),

речові права на які обтяжені, називається гарантійною часткою. Розмір гарантійної частки визначатиметься Кабінетом Міністрів України [11].

**Висновки.** Таким чином, проведене наукове дослідження дає змогу дійти до висновку, що нормативно-правові гарантії забезпечення та захисту прав учасників адміністративно-правових відносин в інвестиційній діяльності будівельної галузі створюють ключові, найбільш важливі умови для стабільного, безперервного, а також передбачуваного і прозорого правового середовища для функціонування правовідносин у досліджуваній сфері суспільного життя. Сутність цих гарантій полягає у забезпеченні ефективного функціонування адміністративно-правових механізмів, які регулюють взаємодію між усіма сторонами адміністративно-правових відносин, і в недопущенні порушень їхніх законних прав та інтересів, а також їх відновлення у разі необхідності. А відтак, цілком справедливим буде говорити про те, що значення нормативно-правових гарантій полягає у створенні правових умов для залучення інвестицій, підтримці правопорядку та забезпеченні довіри до держави з боку інвесторів.

#### Список використаних джерел:

1. Оберкович С. Гарантії та страхування іноземних інвестицій в Україну в 2024 році. URL: [https://biz.ligazakon.net/analytys/224847\\_garant-ta-strakhuvannya-nozemnikh-nvestitsiy-v-ukranu-v-2024-rots](https://biz.ligazakon.net/analytys/224847_garant-ta-strakhuvannya-nozemnikh-nvestitsiy-v-ukranu-v-2024-rots)
2. Білозьоров Є. В. Правові гарантії прав і свобод людини та громадянина у сфері діяльності міліції : дис ... канд. юрид. наук : 12.00.01. Київ : Б.в., 2008 . 192 с.
3. Кулачок Л. В. Гарантії при наданні державної допомоги сім'ям з дітьми. *Вісник Національного університету внутрішніх справ*. 2003. Вип. 21, ч. 1. С. 146–152.
4. Заворотченко Т. М. Конституційно-правові гарантії прав і свобод людини і громадянина в Україні : дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.02. К., 2002. 220 с.
5. Яцкевич І. І. Конституційно-правові основи юридичних гарантій реалізації права на працю в сучасних умовах. *Публічне право*. 2015. № 3. С. 388–396.
6. Конституційне право України / за ред. В. Я. Тація, В. Ф. Погорілка, Ю. М. Тодики. К. : Український центр правничих студій, 1999. 376 с.
7. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vp/conv#Text>
8. Угода між Україною та Японією про сприяння та захист інвестицій : Міжнародний документ від 05.02.2015. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/392\\_037#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/392_037#Text)
9. Угода між Україною та Іспанією про сприяння та взаємний захист інвестицій : Міжнародний документ від 26.02.1998 URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/724\\_009/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/724_009/conv#Text)
10. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.1991 № 1560-ХІІ URL:
11. Плискань І. Захист прав інвесторів будівництва за новим Законом 5091: в чому полягають нововведення та чи будуть вони ефективними? URL: [https://biz.ligazakon.net/news/213843\\_zakhist-prav-nvestorv-budvnitstva-za-novim-zakonom-5091-v-chomu-polyagayut-novovvedennya-ta-chi-budut-voni-efektivnimi](https://biz.ligazakon.net/news/213843_zakhist-prav-nvestorv-budvnitstva-za-novim-zakonom-5091-v-chomu-polyagayut-novovvedennya-ta-chi-budut-voni-efektivnimi)