

*Івахненко Ірина Сергіївна,
кандидат економічних наук, доцент,
заступник директора з навчально-методичної роботи
Інституту інноваційної освіти КНУБА*

ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОЇ ПРАВОВОЇ ПОЛІТИКИ РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПМЕНТУ В БУДІВНИЦТВІ В УКРАЇНІ

Динамічний розвиток ринку нерухомості в Україні обумовлює розробку та імплементацію нових нормативно-правових, економіко-управлінських моделей організації будівельного бізнесу. Проте, такі моделі тільки розпочинають формуватися і використовуватися менеджерами в нинішніх умовах. Тому, на українському ринку досить часто можна зустріти адаптовані західні практики управління девелоперськими проектами, які потребують більшої кількості професійних фахівців.

В умовах сучасного ринку нерухомості, а також з метою вдосконалення правового регулювання девелоперської діяльності в будівництві, необхідно проаналізувати вже сформовані відносини в цій сфері та проаналізувати їх правове регулювання. В процесі розробки цивільно-правових норм про будівельну та девелоперську діяльність варто ідентифікувати правову природу девелопменту як особливого виду підприємницької діяльності, визначити його сутність, виокремити базисні ознаки [1].

Термін «девелопмент» в його первинному значенні перекладається як розвиток. Сучасний економічний словник визначає девелопмент як сферу управління бізнесом, нерухомістю, будівництвом, що орієнтований на зростання вартості об'єктів та доходів [5].

Пропонуємо визначити девелопмент як комплекс економіко-організаційних, соціальних і юридичних дій в процесі здійснення підприємницької діяльності в будівництві, спрямованих на створення або модернізацію об'єктів нерухомого майна з метою отримати економічний прибуток. З економічної точки зору девелопмент можна охарактеризувати як діяльність, спрямовану на створення і перетворення об'єктів

нерухомості з метою збільшення їх вартості. Ця діяльність пов'язана з реалізацією різних інвестиційних будівельних проектів.

На практиці структура діяльності девелопера полягає в розробці, експертизі та реалізації проектів. При цьому під експертизою проектів розуміється всебічне дослідження, спрямоване на визначення цінності, можливості реалізації та ефективності того або іншого інвестиційного будівельного проекту.

Варто також розрізнити процес девелопменту і процес будівництва по відношенню до підприємницьких структур. Будівництво – це безпосередньо технологічний процес зведення об'єкта, в той час девелопмент - є комплексним підходом до розвитку ідеї проекту і забезпечення її реалізації, заснований на раціональному управлінні ресурсами проекту. Зміст класичної західної девелоперської схеми полягає в наступному. Центральною фігурою будь-якого проекту в сфері комерційної нерухомості є девелопери – професійні організації, що займаються розвитком проекту. Їх завдання – побудувати об'єкт і вигідно реалізувати. Девелопер розробляє ідею проекту, формує команду професіоналів, залучає фінансові ресурси і реалізує проект. Проектні та будівельні організації виступають в ролі підрядників в процесі будівництва об'єктів, а консалтингові компанії здійснюють послуги з надання рекомендацій в сфері оподаткування, обліку, геодезії, архітектури, маркетингу і юриспруденції.

Таким чином, сутність концепції, що лежить в основі девелоперської діяльності, полягає в системному впливі девелоперів на інвестиційний процес, що забезпечує розробку, організацію фінансування та реалізацію проектів з розвитку нерухомості у встановлені терміни, в межах бюджету, а також із залученням власних коштів. Вважаємо доцільним охарактеризувати правовий аспект девелопменту, адже він є багатогранною системою правовідносин, пов'язану з регулюванням архітектурної та будівельної діяльності, проектуванням, перетворенням, реконструкцією, перепрофілюванням та іншими заходами щодо збільшення ефективності застосування об'єктів нерухомості.

Розвиток відносин в будівництві зумовлює доцільність їх належного правового регулювання. Забезпечити це не завжди можливо, оскільки відсутня необхідна правова основа. Правовий базис регулювання девелопменту, являє собою сукупність норм приватного і публічного права.

Умовно їх можна розділити на чотири основні групи: цивільне законодавство; земельне законодавство; будівельне право; нормативно-правові акти, що регулюють інвестиційну діяльність.

Одночасно основу правового регулювання розвитку девелопменту в Україні становлять джерела цивільного та господарського права. Основу цієї системи складає Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України. Крім того, існує безліч нормативно-правових актів, які регулюють будівельну, архітектурну, інвестиційну роботу. З найбільш важливих правових актів доцільно назвати – Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про режим іноземного інвестування» [2;4;6].

Залежно від видів девелопменту досить істотно змінюються права і обов'язки девелопера. Важливо відзначити, що на різних етапах девелопменту компанія здійснює різні функції і операції, застосовує різні комбінації і схеми для своєї роботи. Як зазначалося, реалізація проектів на ринку нерухомості практично завжди потребує залучення значних фінансових ресурсів. Ці ресурси залучають за рахунок кредитів. Реалізація такого завдання забезпечують різні кредитні установи, наприклад, банки, юридичний статус яких визначається законодавством про банки і банківську діяльність.

Отже, проведений теоретичний аналіз проблематики формування ефективної правової політики регулювання девелопменту в Україні, надав можливість зробити наступні висновки, а саме: потреба системно підійти до розробки та імплементації дієвої нормативно-правової бази регулювання девелопменту з урахуванням специфіки будівельної галузі, сфери енергоефективності, залучення інвестиції в об'єкти нерухомості.

Список використаних джерел

1. Білоконь А.І. Організаційні аспекти підготовки та реалізації проектів девелопменту. — [Електронний ресурс]. — URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/Uprv/2008_2/bilokon.pdf.

2. Господарський кодекс України від 16. 01.2003 // Відомості Верховної Ради. — 2003. — № 18, № 19-20, № 21-22. — Ст. 144.

3. Правдюк В. Особливості девелопменту в українських умовах / В. Правдюк // Юридичний вісник України. — № 1-2 (756-758). — с. 12.

4. Кірін О.С. Будівельне законодавство. Основні законодавчі акти / Уклад.: Р.С. Кірін, О.М. Шашенко, І.І. Усик. — Д.: Національний гірничий університет, 2013. — Ч. 1— 213 с.

5. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості: Автореф. дис. канд. екон. наук: спец. 08.00.08 — ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». — К., 2009. — 21 с.

6. Про енергозбереження: Закон України від 01.07.94 № 74/94-ВР. : за станом на 09.05.2015 / Верховна Рада України [Електронний ресурс]. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/74/94> (дата звернення: 15.11.2018).