

*Бляхарський Ярослав Станіславович, старший викладач
кафедри трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова*

СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ» ТА «ОРГАНІЗАЦІЯ БУДІВНИЦТВА БУДІВЕЛЬ»

Будівельна галузь на сьогодні є одним з ключових рушіїв розвитку національної економіки України. Разом з тим, чинне законодавство не відображає в повній мірі сучасні реалії організації господарських взаємозв'язків між суб'єктами будівельних правовідносин, а в окремих випадках нормативно-правове регулювання деяких інноваційних напрямків підприємницької діяльності в окресленій галузі взагалі відсутнє. Прикладом може слугувати девелоперська діяльність у сфері нерухомості, яка протягом останнього десятиліття досягла в Україні піку свого розвитку.

Здійснений нами аналіз вітчизняної та зарубіжної наукової літератури дає підстави вважати, що девелоперська діяльність – це підприємницька діяльність, спрямована на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості [1, с. 111-124]. Девелоперська діяльність передбачає не безпосередньо якісні перетворення в об'єктах нерухомості, а організацію повного комплексу юридичних та фактичних дій, спрямованих на забезпечення здійснення таких перетворень силами третіх спеціалізованих суб'єктів за рахунок замовника та/або коштів залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей девелопера.

Однак, доводиться констатувати, що чинне законодавство взагалі не використовує поняття «девелоперська діяльність», натомість де-факто вказана категорія ототожнюється з поняттям «організація будівництва будівель» як видом економічної діяльності, що визначений в Секції F. Розділу 41 Групи 41.1 Класу 41.10 Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010» [2] (далі – КВЕД). Вказаний вид економічної діяльності включає, розроблення проектів з будівництва житлових і нежитлових будівель шляхом об'єднання фінансових, технічних і фізичних засобів для їх реалізації з метою подальшого продажу. Однак, як зазначається в самій КВЕД, якщо означену діяльність проводять не з метою подальшого продажу будівель і споруд, а задля їх експлуатації (наприклад, оренди приміщень у цих будівлях, здійснення виробничої діяльності), у цьому разі одиницю класифікують в інших секціях залежно від виду економічної діяльності, що виконується (операції з нерухомими майном – у секції L, виробництво – у секції C тощо).

При цьому у науковій літературі під поняттям «організація будівництва» за загальним правилом розуміють взаємозалежну систему підготовки до виконання окремих видів робіт, встановлення і забезпечення загального порядку на будівельному майданчику, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів для забезпечення ефективності і якості виконання окремих видів робіт або будівництва об'єктів [3, с. 7; 4, с. 7]. На думку інших авторів організація будівництва – це взаємозв'язана система підготовки до будівництва, встановлення і забезпечення загального порядку, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів, для забезпечення ефективності і якості будівельного комплексу (будівництво промислового підприємства, містобудівний комплекс або житловий мікрорайон). Організація будівництва повинна забезпечити спрямованість всіх організаційних, технічних і технологічних рішень на досягнення кінцевого результату – введення в експлуатацію об'єктів з необхідною якістю і у встановлені терміни [5, с. 5].

Цілком зрозуміло, що ні вказаний у КВЕД перелік структурних елементів поняття «організація будівництва будівель», ні наукові визначення категорії «організація будівництва» не охоплюють у повному обсязі змісту девелоперської діяльності. Адже в ході останньої забезпечується набагато ширший комплекс дій та заходів різнопланового характеру, що включають, зокрема, організацію сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням, реконструкцією чи іншим якісним перетворенням об'єктів нерухомості. При цьому така діяльність має чітко виражену специфічну мету. З огляду на це, вважаємо за необхідне провести порівняльний аналіз змісту та характерних ознак таких понять як «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель» з метою вироблення пропозицій щодо подальшого вдосконалення категоріального апарату, який використовується у КВЕД.

Розпочнемо із окреслення спільних ознак, якими є: організаційно-контролююча спрямованість; сфера діяльності – будівництво; комплексність та неоднорідність змісту діяльності; поетапність; частково співпадають шляхи досягнення кінцевого результату, які полягають в об'єднанні фінансових, технічних і фізичних засобів.

Водночас, окреслені категорії мають досить значні відмінності. По-перше, різною є мета здійснення кожного з указаних видів діяльності. Так, окрім отримання прибутку, що характерно для будь-якого виду підприємницької діяльності, основною метою організації будівництва є подальший продаж будівель і споруд, що прямо вказано у КВЕД. Наявність іншої мети є підставою для класифікації такої одиниці в інших секціях залежно від виду економічної діяльності, що виконується. Водночас, метою девелоперської діяльності є створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок) задля підвищення їх ринкової вартості та/чи інвестиційної привабливості. При цьому, наявність чи відсутність мети подальшого продажу замовником об'єктів нерухомості, створених чи якісно перетворених в результаті девелоперської діяльності, не відіграє визначальної ролі для визначення змісту останньої. Така мета береться до уваги в основному для вироблення найбільш оптимальної

концепції реалізації конкретного девелоперського проекту. При цьому, під девелоперським проектом ми розуміємо обмежену в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальну сукупність взаємопов'язаних процесів, які охоплюються змістом девелоперської діяльності, та направлені на створення нової конкретно визначеної цінності.

По-друге, виходячи з буквального тлумачення змісту норми, закріпленої в Класі 41.10 КВЕД, можна зробити висновок про те, що суб'єкт, який здійснює розроблення та реалізацію проектів з будівництва, набуває право власності на результати будівництва. Адже відповідно до визначеної в Класі 41.10 КВЕД мети такої діяльності будівлі і споруди підлягають подальшому продажу. Відповідно до ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) розпоряджатися майном має право власник. Крім того, згідно з ч. 1 ст. 658 ЦК України, відчужити товар шляхом продажу також має право лише власник, за винятком примусового продажу та інших випадків, встановлених законом [6]. Натомість суб'єкти, які здійснюють девелоперську діяльність, відповідно до її змісту не набувають права власності на результати будівництва, оскільки діють за винагороду (на підставі договору) в інтересах замовника. Відповідно, вони не мають права від свого імені відчужувати нерухомість створену/перетворену в результаті своєї діяльності.

По-третє, аналізуючи зміст поняття організації будівництва будівель, можна помітити, що воно сконструйоване для потреб класичної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва – замовником та підрядником (генеральним підрядником). В такій системі передбачається, що замовник є ініціатором будівництва, самостійно співпрацює з органами державної влади та місцевого самоврядування, підрядниками, постачальниками тощо та безпосередньо виконує організаційно-контролюючі функції на всіх етапах реалізації будівельного проекту. Натомість, девелоперська діяльність передбачає наявність інноваційної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва, яка фактично звільняє замовника від особистого виконання низки функцій, залишаючи йому право контролю над усіма процесами в ході будівництва. В інтересах замовника в такій системі діє девелопер, який бере на себе організацію сукупності дій щодо розробки, оцінки, безпосередньої

реалізації та залучення до фінансування будівельного проекту тощо. Таким чином, участь замовника в окресленому процесі зводиться до мінімуму. Крім того, відносини між девелопером та майбутнім замовником будівництва можуть виникати ще до набуття останнім такого юридичного статусу, наприклад, на етапах виникнення ідеї, розробки, оцінки, окреслення шляхів фінансування тощо можливого будівництва чи іншого якісного перетворення об'єктів нерухомості. В цьому контексті зазначимо, що відповідно до п. 4) ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник – це фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву. Дещо інше визначення міститься в абз. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність», відповідно до якого замовник – це фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. Однак з обох визначень стає зрозуміло, що статусу замовника суб'єкт набуває з моменту подання до компетентних органів у встановленому законодавством порядку відповідної заяви (клопотання).

По-четверте, виходячи зі змісту Класу 41.10 КВЕД, він охоплює тільки організацію будівництва житлових і нежитлових будівель. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд, затвердженого наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 року № 507, будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [7]. До житлових будівель належать будинки одноквартирні, будинки з двома та більше квартирами як масової, так і індивідуальної забудови, а також гуртожитки. До нежитлових будівель – готелі, ресторани та подібні будівлі; будівлі офісні, торговельні; будівлі транспорту та засобів зв'язку; будівлі промислові та склади; будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення; будівлі нежитлові інші (будівлі сільськогосподарського

призначення, для культової та релігійної діяльності, в'язниці, армійські казарми та ін.) [8]. Натомість, девелоперська діяльність може здійснюватися як щодо земельних ділянок, так і будь-яких інших об'єктів будівництва. До останніх, відповідно до абз. 5 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI, відносяться будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури [9].

У цьому контексті варто відзначити суперечливість положень КВЕД. Так, в описі секції F «Будівництво» вказується, що до неї відносять: «...діяльність із розроблення проектів з будівництва будівель і споруд...», проте надалі в цій секції така діяльність визначається лише в Розділі 41 «Будівництво будівель» (Клас 41.10. «Організація будівництва будівель»), а в Розділі 42 «Будівництво споруд» про неї уже не згадується.

По-п'яте, на відміну від організації будівництва будівель девелоперська діяльність завжди здійснюється на підставі договору. Так, замовник в ході здійснення діяльності щодо організації будівництва будівель може або самостійно виконувати весь комплекс організаційних, координаційних, контрольних та ряду інших функцій, або залучити для їх виконання у повному обсязі або частково інших професійних суб'єктів.

Узагальнюючи проведене дослідження, можна дійти до висновку, що девелоперська діяльність не охоплюється в повній мірі жодним із законодавчо-закріплених на сьогодні видів економічної діяльності, в тому числі поняттям «організація будівництва будівель», що не відповідає викликам сьогодення. Саме тому вважаємо за необхідне переглянути положення Класу 41.10. КВЕД та привести його у відповідність до вимог сучасних тенденцій у сфері будівництва.

Список використаних джерел та літератури:

1. Бляхарський Я.С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки / Я. С. Бляхарський // Університетські наукові записки. – 2018. – № 2. – С. 111-124.

2. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010: наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 року № 457 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10/conv>

3. Основи технології і організації будівельного виробництва: конспект лекцій для студентів 3,4 курсів зі спеціальності 5.06010115 «Опорядження будівель і споруд та будівельний дизайн» денної форми навчання/ уклад. С. М. Данилік – Любешів: Любешівський технічний коледж Луцького НТУ, 2015. – с. 46.

4. Тексти лекцій з курсу «Організація будівництва» (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання спец. 6.092100 – «Промислове і цивільне будівництво», 6.092100 – «Міське будівництво та господарство») / Укл.: Мельман В.О., Голуб О.І., Молодченко-Серебрякова Т.Г. – Харків: ХНАМГ, 2006. – 70 с.

5. Конспект лекцій з курсу «Організація будівництва» (для студентів 4 курсу денної та заочної форм навчання напряму підготовки 0921 (6.060101) – «Будівництво», спеціальності – «Теплогазопостачання і вентиляція») / Авт.: О.П. Колонтаєвський. – Харків: ХНАМГ, 2009 – 145 с.

6. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 року № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

7. Державний класифікатор будівель та споруд: ДК 018-2000: наказ Держстандарту України від 17.08.2000 року № 507 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va507565-00>

8. Роз'яснення щодо заповнення форм державного статистичного спостереження № 1-буд «Інформація про одержання дозвільного документа на виконання будівельних робіт» та № 2-буд «Звіт про реалізацію дозвільного документа на виконання будівельних робіт»: роз'яснення Державної служби статистики України від 28.11.2012 р. №18/1-12/3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/en/v12_3832-12/sp:max20

9. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 року № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – ст.343.