

*Бляхарський Ярослав Станіславович,  
кафедра трудового, земельного та господарського права  
Хмельницького університету управління та права*

## **ПЕРСПЕКТИВИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ**

На фоні стрімкого піднесення будівельної галузі протягом останніх десятиліть в Україні спостерігається якісна трансформація та вдосконалення способів та методів організації підприємницької діяльності у цій сфері. Такі перетворення, серед іншого, зумовлені метою отримання заінтересованими суб'єктами соціального ефекту і одночасно максимального прибутку завдяки використанню найбільш ефективних механізмів організації будівництва.

Зрозуміло, що на сьогодні для досягнення окресленої мети в такій багаторівневій та різновекторній діяльності, що включає в себе безліч відособлених стадій та етапів, доцільним та необхідним є залучення на договірних засадах професійних суб'єктів (в науковій літературі їх досить часто називають девелоперами [1, с. 14] або девелоперськими компаніями [2; 3]), які б володіли спеціальними знаннями та зуміли забезпечити організацію будівництва в інтересах замовника. Це дозволяє здійснити однією підприємницькою структурою функції з комплексного забезпечення професійної підготовки концепції проекту будівництва в цілому та його оцінки, оформлення всіх необхідних документів на земельну ділянку для її подальшої забудови, організації проходження дозвільних процедур, проектування, будівельного процесу, інвестування, маркетингу, експлуатації, реалізації готового об'єкта тощо. Такий механізм сприяє значному скороченню витрат на всіх етапах будівництва, терміну окупності інвестицій, підвищенню їх прибутковості поліпшення споживчих характеристик і ринкової вартості створених об'єктів та ін.

Вищезгадана практика організації будівництва прийшла в Україну з інших розвинутих держав, які мають тривалу історію розвитку девелопменту. Натомість, нашій країні така діяльність досі залишається

частиною інвестиційної та будівельної галузі, роблячи перші кроки в напрямку виділення в самостійний вид підприємницької діяльності.

З огляду на вказане, на сьогодні особливо гостро постає необхідність здійснення ґрунтовних досліджень в окресленій сфері з урахуванням особливостей ринку нерухомості, що склався в нашій державі. Науковцям та практикам потрібно об'єднати зусилля та закласти базові орієнтири для розробки комплексного нормативно-правового регулювання нового самостійного виду підприємницької діяльності.

З урахуванням наукових поглядів та законодавчих положень зарубіжних країн таку діяльність на нашу думку слід називати девелоперською. Адже створення чіткого категоріального апарату дасть змогу однозначно розуміти змістовне навантаження понять та відобразити специфіку їх використання у господарсько-правових відносинах.

Правова природа та зміст девелоперської діяльності є практично недослідженими в національній науці господарського права. Одне з небагатьох самостійних визначень девелоперської діяльності можна знайти в дослідженнях Петрова І.І., який розуміє під нею будь-яку підприємницьку діяльність, пов'язану зі зміною або реконструкцією земельної ділянки або існуючої будівлі, яка веде до збільшення їх вартості [4, с. 87]. В свою чергу, Резнікова В.В. дає самостійне визначення девелоперської діяльності як діяльності, пов'язаної з розробкою та впровадженням інвестиційних проектів, пов'язаних з об'єктами нерухомого майна [5, с.116]. Аналогічне визначення міститься в окремих підручниках та словниках [6, с. 388; 7, с. 606].

Проте вже з першого погляду можна зробити висновок, що такі погляди хоч і не позбавлені раціональності, проте є настільки загальними, що не дають жодного уявлення про правову природу, зміст та особливості такого виду підприємницької діяльності. На нашу думку 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.

Девелоперська діяльність у сфері нерухомості як підприємницька діяльність є самостійною, ініціативною, систематичною, на власний ризик господарською діяльністю, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку. 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 залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей.

Разом з тим варто наголосити, що на практиці суб'єкти, які здійснюють девелоперську діяльність, стикаються з безліччю проблем, зумовлених нормативно-правовим вакуумом, серед яких однією з найперших виступає проблема відсутності такого виду економічної діяльності в КВЕД ДК 009:2010 [8]. Найближчим по змісту видом економічної діяльності є «Організація будівництва будівель» (Секція F. Клас 41.10), що 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, якщо зазначену вище 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).

Зрозуміло, що вказаний перелік не охоплює у повному обсязі змісту девелоперської діяльності, в ході якої забезпечується набагато ширший комплекс дій та заходів організаційного характеру, що включають, зокрема, організацію сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи реконструкцією об'єктів нерухомості, які не обмежуються виключно житловими і нежитловими будівлями. При цьому інвестори та замовники не завжди можуть на початку реалізації будівельного проекту однозначно визначити чи будуть новостворені об'єкти нерухомості або їх частини залишатись у їх приватній власності задля подальшої експлуатації, чи підлягатимуть подальшому продажу. Тому фактично

девелоперська діяльність не охоплюється в повній мірі жодним із законодавчо-закріплених на сьогодні видів економічної діяльності.

Іншою, не менш важливою проблемою є необхідність законодавчого визначення правової природи договірних відносин між замовником та суб'єктом, що здійснює діяльність з організації будівництва (девелопером), оскільки вони одночасно містять в собі елементи багатьох договорів, зокрема агентського договору, договору доручення, договорів про надання послуг, підряду, управління майном тощо. З огляду на це, жоден з поіменованих в ЦК України [9] та ГК України [10] договорів на сьогодні повністю не відображає специфіки досліджуваних відносин.

Більше того, розрізненість законодавства та широка варіативність форм співпраці між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва (девелопером) зумовлюють відсутність єдиної практики врегулювання договірних відносин між ними. Виникає об'єктивна необхідність пошуку нових договірних конструкцій в рамках наявного законодавчого регулювання. Так, залежно від мети договірного регулювання, обсягу та розподілу прав та обов'язків між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва, сторони, мають право самостійно визначати, який договір вони мають намір укласти. У зв'язку з цим слід виходити з положень ст. 6 ЦК України та принципу свободи договору (ст. 627 ЦК України), який дозволяє укладати поіменовані і непоіменовані договори, а також договори, що містять елементи різних видів договорів – змішані договори (ст. 628 ЦК України). При цьому, до відносин сторін у змішаному договорі будуть застосовуватись у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Користуючись такою можливістю суб'єкти відносин з організації будівництва на практиці тяжіють до укладення розроблених ними самостійно змішаних договорів, які в повній мірі врегульовують відносини між замовником та суб'єктом надання послуг з організації будівництва. Назви таких договорів у кожному конкретному випадку визначаються на розсуд сторін, виходячи з їх предмету та змісту. Найбільш поширеним є такі назви: «договір про організацію будівництва», «девелоперський договір», «договір про забудову земельної ділянки», «договір про передачу функцій замовника» тощо.

Використовуючи концепції непоіменованих або змішаних договорів сторонам слід враховувати, що чинним законодавством встановлюються певні правила, за умови додержання яких виникатимуть договірні зобов'язання, або навпаки недодержання яких призводить до визнання договору недійсним або неукладеним. З огляду на вказане, для того щоб виникало договірне зобов'язання сторони мають відповідно до вимог чинного законодавства правильно сформулювати предмет та погодити істотні умови договору, а також укласти його в належній формі. При цьому слід враховувати, що до змішаних договорів у відповідних частинах застосовуються положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі.

Предмет договору про організацію будівництва в цілому має передбачати не безпосередньо будівництво об'єкта нерухомості, а оплатну організацію в інтересах замовника повного комплексу юридичних та фактичних дій, спрямованих на забезпечення розробки та безпосередньої реалізації проекту будівництва силами третіх спеціалізованих суб'єктів за рахунок замовника та/або коштів залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей суб'єкта надання послуг з організації будівництва.

Особливо важливим питанням є узгодження між сторонами концепції та механізмів залучення до реалізації проекту грошових коштів інвесторів. В цьому аспекті слід враховувати, що відправною точкою в обранні механізму інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва є Закон України «Про інвестиційну діяльність» [11]. Так, в ч. 3 ст. 4 вказаного Закону передбачено, що інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних і юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися лише через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються лише законами. Тобто інші способи фінансування житлового будівництва прямо не заборонені законом, але водночас спеціальних законів, що регулюють такі правовідносини досі не прийнято.

Отже, підсумовуючи варто наголосити, що для подальшої розробки досконалого нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері нерухомості на території України, необхідно здійснити термінологічну систематизацію основних понять цього інституту, з'ясувати особливості правового статусу суб'єктів такої професійної діяльності, визначити підстави та умови її провадження, розробити концепцію договірних конструкцій тощо. Впровадження провідних наукових досліджень зарубіжних та вітчизняних вчених в процес розробки та прийняття нормативно-правових актів у сфері регулювання девелоперської діяльності, стане рушієм широкомасштабного підвищення інвестиційної активності як великого бізнесу, так і невеликих підприємств та фізичних осіб; сприятиме зростанню обсягів капітальних вкладень у нове будівництво, реконструкцію і технічне переоснащення наявних основних фондів; забезпечить розвиток виробничого потенціалу будівельної галузі та оновлення її матеріально-технічної бази відповідно до вимог сучасності.

#### **Список використаних джерел**

1. Мазур И.И. Девелопмент: Учебн. пособие / И.И. Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г.Ольдероге – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 521 с.
2. Диба М. І. Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України: монографія / М. І. Диба, Є. А. Поліщук; ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана». – К.: КНЕУ, 2011. – 422 с.
3. Романенко Л. Ф. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України / Л. Ф. Романенко, В. Ю. Прокопенко, М. А. Столбова // Бізнес Інформ. – 2015. – № 9. – С. 234-238.
4. Петров И.И. Финансовое обеспечение девелоперской деятельности инструментами фондового рынка / И.И. Петров // Вестник ТИСБИ. – 2012.– № 3. – С. 86-91.
5. Резнікова В. В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості / В. В. Резнікова // Університетські наукові записки. – 2011. – № 3. – С. 107-121.
6. Сич Є. М. Ринок фінансових послуг: навчальний посібник / Є. М. Сич, В. П. Ільчук, Н. І. Гавриленко – К.: «Центр учбової літератури», 2012. – 428 с.

7. Шеремет А. П. Земельне право України: навч. пос. для студ. вищ. навч. закл. / А. П. Шеремет – 2-ге вид. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 632 с.

8. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010: Національний класифікатор України: наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457 [Електронний ресурс]. – URL: <http://sfs.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/pereliki-/128651.html>

9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 461.

10. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – Ст. 462.

11. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47. – Ст.646.