

УДК 008.5

Азарова Ірина Борисівна

Кандидат технічних наук, доцент кафедри менеджменту та управління проектами, orcid.org/0000-0002-9332-5124
Одеська державна академія будівництва та архітектури, Одеса

**ХАРАКТЕРНІ ОСОБЛИВОСТІ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ
ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЕКТІВ**

Анотація. *Девелопмент нерухомості є складним комплексним та багатофункціональним процесом, що існує в країнах з розвинутою ринковою економікою вже майже сторіччя. Однак і досі це явище залишається не до кінця визначеним законодавчо та науково. Особливості девелоперських проектів майже не досліджувалися, існуючі класифікації суперечливі та неповні. Отже, метою цього дослідження є визначення характерних особливостей девелоперських проектів та здійснення їх класифікації. Для цього було виконано порівняння інвестиційно-будівельних та девелоперських проектів, охарактеризовано суттєві відмінності їх реалізації та управління ними. Визначено найважливіші класифікаційні ознаки девелоперських проектів та запропоновано класифікацію за ними. Визначення девелоперських проектів, що було надане в ході дослідження, розкриває їх сутність та дозволяє зрозуміти їх більш широке охоплення, ніж у інвестиційно-будівельних проектів.*

Ключові слова: *девелопмент нерухомості; девелоперські проекти; управління проектами; ознаки девелоперських проектів; класифікація девелоперських проектів*

Вступ

Управління розвитком нерухомості, або девелопмент (від англ. – *to develop* – розвивати, розробляти, розкривати) як окремий вид бізнесу існує в країнах з розвинутою ринковою економікою вже майже сторіччя. Так, у США з 1936 року існує Інститут міських земель (ULI), що є некомерційною дослідницькою установою. Інститут налічує 17 тисяч членів і партнерів в 60 країнах світу, що представляють весь спектр дисциплін, пов'язаних із землекористуванням і земельним девелопментом.

Відносна новизна цього виду діяльності для України обумовлена тим, що традиційна процедура створення об'єктів нерухомості являла собою чергу дискретних процесів, здійснюваних без забезпечення єдиної мети розрізненими учасниками будівельної діяльності. В умовах відсутності приватної власності на землю та нерухомість, говорити про найважливішу умову появи девелопменту – ринок нерухомості – також не доводилось.

З 90-х років минулого сторіччя в Україні процес «роздержавлення» права власності на землю та формування ринку нерухомості супроводжувався появою перших девелоперських компаній. Але, не зважаючи на майже 30-річну історію девелопменту в нашій країні, в ній поки що відсутнє законодавче визначення девелопменту як сфери діяльності у будівництві. Законодавчо визначені тільки поняття «замовник», «генпідрядник», «містобудівна діяльність», що є спорідненими до понять девелопменту, але не тотожними.

Законодавча невизначеність явища девелопменту, хоча і дещо ускладнює, проте не надто заважає його фактичному існуванню та успішному розвитку в Україні. За даними деяких джерел [1], сьогодні в Україні вже зареєстровано близько 400 девелоперських компаній, та їх кількість буде дедалі зростати. Однак, наукове та методологічне забезпечення девелоперської діяльності все ще не достатньо розроблене.

Досліджували аспекти девелоперської діяльності такі вітчизняні вчені, як О.М. Гладка, О.І. Драпиковський, О.П. Петраш, В.О. Поколенко [2], В.А. Рач, Л.А. Свистун, Є.В. Скакун [3], Ю.М. Тесля [4-6], серед закордонних дослідників проблем девелопменту – В.Ю. Алексєєв, П.Ю. Амеліна, Ю.О. Бакрунов, Н.В. Дедушкина, Н.М. Караваєва, І.І. Мазур, С. Максимов, Н.Г. Ольдерогге, Б. Річард Пейзер, В.П. Селіна, А.І. Солунський, Г.М. Стерник, Б. Анна Фрей, В.Д. Шапіро та багато інших.

У роботах означених науковців пропонуються деякі методики роботи з девелоперськими проектами або розглядаються окремі аспекти девелоперської діяльності. При цьому серед науковців не спостерігається однастайності щодо поняття і сутності девелоперської діяльності, її особливостей, не визначеними також залишаються основні класифікаційні ознаки девелоперських проектів.

Мета статті

Метою цього дослідження є визначення характерних особливостей девелоперських проектів

для виділення найважливіших їх класифікаційних ознак та здійснення класифікації девелоперських проектів.

Виклад основного матеріалу

Аналіз особливостей девелоперських проектів

Проведені раніше дослідження [7] в галузі девелопменту нерухомості виявили складний та комплексний характер цього виду діяльності, що поєднує широкий спектр знань та навичок – від містобудівних до фінансових та ріелторських.

Інвестиційний характер девелопменту полягає у тому, що якісні зміни у нерухомості відбуваються завдяки довгостроковим інвестиціям у будівництво, реконструкцію, технічну і технологічну модернізацію і т.п. Проектними ознаками девелопменту є унікальність кожного об'єкта нерухомості, що перетворюється, а також обмеження цих перетворень за ресурсами, часом та цільовими параметрами. Операційна діяльність також має місце в девелоперських проектах на етапі експлуатації нерухомості та потребує застосування відповідних методів та моделей управління.

Все це дозволило сформулювати визначення девелопменту.

Девелопмент нерухомості (англ. – *Real Estate Development*) – тип підприємницької інвестиційної проектно-орієнтованої та операційної діяльності, пов'язаної із якісною зміною існуючого стану нерухомості (у т.ч. – земельних ділянок) з метою збільшення її цінності.

Поняття девелоперського проекту належить до основних базових понять девелопменту нерухомості. Тому розуміння сутності девелоперських проектів є невід'ємною складовою їх успішної реалізації.

На жаль, відомі визначення девелоперських проектів, що пропонуються деякими дослідниками, не розкривають повною мірою ані сутності цих проектів, ані їх найважливіших особливостей:

«Девелоперський проект – інвестиційний проект, що передбачає комплексний підхід до його реалізації [8, с. 15; 9, с. 8]».

На думку Г.М. Стерника [10], девелопмент нерухомості це діяльність з організації та реалізації інвестиційно-будівельних проектів, тобто усі девелоперські проекти є інвестиційно-будівельними за своєю суттю. Але, при більш детальному дослідженні це твердження виявляється не зовсім правильним.

Дослідники В.Ю. Алексєєв, Н.В. Дедушкіна [11, с. 415] підкреслюють, що девелоперські проекти, на відміну від інших інвестиційних проектів, відрізняються своїми характерними особливостями, які роблять їх найбільш складними, насамперед з точки зору залучення інвестицій. До найбільш

істотних особливостей девелоперських проектів у сфері нерухомості різних джерел [11, с. 415; 9, с.17] належать такі:

1. Девелоперські проекти з розвитку нерухомості зазвичай потребують обсягів інвестицій, що перевищують сукупність ресурсів учасників проекту. Фінансування таких проектів можливо здійснити тільки за умови залучення додаткових зовнішніх фінансових ресурсів.

2. У найбільш поширеній схемі інвестування, після вкладення приблизно 10% власних коштів у проект, девелопер залучає стратегічного інвестора, який бере на себе не менше 25% вартості проекту. Наступний етап полягає в залученні банківського кредиту в межах 25-30% від проектної вартості. Потім у проект залучають кошти підрядника, що складають, як правило, 10% загальної кошторисної вартості. Решта добирається за рахунок авансів і попередніх орендних платежів клієнтів. Пошук орендарів починається не пізніше, ніж при 50% готовності об'єкта.

3. Девелоперські проекти зазвичай мають довготривалі терміни окупності, тому передбачають залучення фінансових ресурсів на досить великі строки.

4. Значні терміни реалізації девелоперських проектів в умовах нестійкості або кризи економіки призводять до невизначеностей в досягненні цілей проектів і високим ризикам. Додатковим джерелом ризиків проектів девелопменту є нерозривний зв'язок їх успішності із станом ринку нерухомості, що характеризується циклічністю та флуктуаціями.

5. Місце розташування об'єкта девелопменту (нерухомості) є найважливішим фактором, який істотно впливає на кінцеві результати проекту, та майже єдиним фактором, що неможливо змінити протягом реалізації проекту.

6. Економічне, соціальне та містобудівне значення проектів девелопменту для розвитку окремих територій накладає на ці проекти певні обмеження. Коло зацікавлених осіб та їх інтересів у проектах девелопменту значно ширше та суперечливіше, ніж в інших проектах.

7. Девелоперський проект, як інвестиційний процес якісного перетворення нерухомості, нерозривно пов'язаний з управлінською діяльністю девелопера і девелоперської організації, від якої вимагається більш професійне володіння широким спектром компетенцій в різних галузях.

Зважаючи на вказані особливості, необхідно виділити девелоперські проекти в окремий підвид інвестиційної проектної діяльності та відмежувати його від поняття інвестиційно-будівельних проектів.

За найбільш поширеним визначенням, інвестиційно-будівельний проект – це система сформульованих цілей, створюваних для реалізації

фізичних об'єктів (нерухомості), технологічних процесів, технологічної та організаційної документації для них, матеріальних, фінансових, трудових та інших ресурсів, а також управлінських рішень і заходів щодо їх виконання [9].

Інші визначення також розглядають інвестиційний проект у будівництві як діяльність зі створення нерухомості (інженерної споруди, промислового, житлового або громадського будинку), що передбачає здійснення комплексу певних дій, забезпечує досягнення поставлених цілей після прийняття інвестиційного рішення. Ця діяльність представлена як сукупність графічних, організаційно-правових, розрахунково-фінансових (кошторисних) документів [10, с.23].

Але в області девелопменту земель, як самостійній галузі девелопменту, діяльність зі створення нерухомості може і не відбуватись. Девелопмент земель, серед іншого, передбачає здійснення комплексу робіт, що із будівництвом нерухомості може не бути безпосередньо пов'язаний. Наприклад, в рамках девелопменту земель може відбуватися зміна цільового призначення земельної ділянки з секції I підрозділу 10.03 «Для експлуатації та догляду за смугами відведення» на 10.08 «Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей» або інше [14].

Н.М. Каравасвою [15, с. 32] було досліджено характерні відмінності управління девелоперськими проектами у порівнянні з інвестиційно-будівельними, які наведені у табл. 1.

Перша і найбільш суттєва відмінність девелоперських проектів від інвестиційно-будівельних це стратегічний пріоритет отримання соціального ефекту від реалізації проекту за рахунок поліпшення якості середовища життєдіяльності.

Здебільшого інвестиційно-будівельні проекти є проектами точкової забудови з моментом завершення проекту при здачі будівлі в експлуатацію. Їх реалізація призводить до переуцільнення забудови, зниження якісного перетворення об'єкта нерухомості і, як наслідок, – до зниження його вартості, що руйнує саму ідею девелопменту.

Звідси випливає наступна дуже важлива відмінна риса девелоперських проектів – це включення в проект експлуатаційної стадії, як головного фактора, що створює соціальний ефект від експлуатації нерухомості. При реалізації інвестиційно-будівельних проектів це виключено, оскільки після здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію інвестиційно-будівельний проект завершується. Соціальний ефект залишається турботою замовника проекту.

Таблиця 1– Характерні відмінності управління інвестиційно-будівельними та девелоперськими проектами за складовими

Критерій	Інвестиційно-будівельні проекти	Девелоперські проекти
Отримання соціального ефекту	Не обов'язкове	Обов'язкова умова реалізації проекту
Наявність фази експлуатації в рамках виконання проекту	Не включає	Включає як головну фазу
Врахування комплексного характеру розвитку нерухомості	Без урахування комплексного характеру розвитку об'єкта нерухомості	Обов'язкове врахування комплексного характеру розвитку об'єкта нерухомості
Джерело інноваційної концепції проекту	Загальне бачення об'єкта нерухомості від замовника	Детальна та обґрунтована концепція об'єкта нерухомості від девелопера
Деталізація передінвестиційної стадії проекту	Детальна проробка проекту не обов'язкова	Розроблена концепція, що дозволяє побачити значний потенціал в довгостроковій перспективі
Необхідність постійного «наскрізного» маркетингового супроводу проекту	Немає	Обов'язково
Досягнення позитивного економічного ефекту реалізації проекту	Не обов'язкова умова	Обов'язкова умова
Основні акценти протягом реалізації проекту	На будівельний процес	На інвестиційний процес
Необхідність забезпечення прав власності на об'єкт нерухомості	Права власності належать лише замовнику	Розподіл прав власності на землю та невід'ємно пов'язаних із нею будівель та споруд
Провідна відповідальна особа в проекті	Генпідрядник	Девелопер
Середня тривалість життєвого циклу проекту	3-8 років	Десятки (сотні) років

Третя особливість впливає з попередньої – включення в девелоперські проекти стадії експлуатації дозволяє досягати більш комплексного характеру розвитку об'єкта нерухомості, тому що саме експлуатаційній стадії приділяється провідна роль.

Фокус уваги при цьому зміщується від інтересів будівельників в сторону вимог експлуатуючої (керуючої) компанії, яка враховує вимоги споживачів нерухомості.

Ще одна особливість полягає в тому, що при традиційному управлінні інвестиційно-будівельними проектами замовник проекту, як правило, має власну концепцію проекту, або якийсь бачення майбутнього об'єкта нерухомості. В разі реалізації девелоперського проекту, замовник найчастіше чекає від девелопера нових цікавих інноваційних концепцій проектів для отримання максимального і довгострокового економічного та соціальних ефектів.

Як наслідок цього – найважливішу роль в управлінні девелоперськими проектами починає відігравати передінвестиційна стадія, результатом якої є деталізована та якісно пророблена концепція, що дозволяє побачити значний потенціал девелопменту в довгостроковій перспективі. У міру розгортання проекту у часі і збільшення обсягу вкладених коштів, одночасно скорочуються можливості вибору альтернативних напрямків реалізації проекту, вкладені кошти виявляються все більше і більше «пов'язаними» в проекті, навіть якщо фактично ще не витрачені [16, с. 8]. І тому, чим краще опрацьована концепція на передінвестиційній стадії, тим довше об'єкт нерухомості зберігатиме свою цінність та не потребуватиме реконструкції та перепрофілювання (редевелопменту).

З вищесказаного впливає важлива відмінність інвестиційно-будівельних проектів від девелоперських – це необхідність постійного наскрізного маркетингового супроводу проекту девелопменту на всіх стадіях його реалізації, оскільки мінливі зовнішні та внутрішні умови середовища можуть значно вплинути на ефективність його здійснення. Виникає необхідність постійного моніторингу, що дозволяє вловити тенденції ринку для своєчасного прийняття управлінських рішень щодо внесення змін не тільки конструктивних, але і концептуальних, що ведуть до перепрофілювання об'єкта нерухомості, а іноді – і до його ліквідації.

Найважливішою особливістю є і той факт, що девелоперська діяльність має на меті обов'язкове досягнення позитивного економічного ефекту проекту для його учасників, на відміну від традиційного введення в дію об'єкта будівництва.

Відмінною рисою є перехід від виконання будівельно-монтажних робіт, що фінансуються капітальними вкладеннями при традиційній

реалізації інвестиційно-будівельного проекту, до інвестування як процесу реалізації девелоперського проекту, що охоплює більш широкий склад різноманітних об'єктів та учасників.

Звідси впливає необхідність забезпечення прав власності на об'єкт нерухомості, який фінансується за рахунок коштів приватних інвесторів, а споруджується на ділянках комунальної та громадської власності – міських територіях, призначених під забудову. Як наслідок, виникає поділ прав власності на землю та на нерозривно пов'язані з нею будинки, будівлі та споруди [17, с. 7].

І звичайно, найважливіша відмінність – це перерозподіл відповідальності та керівних функцій між учасниками проекту. Замовники і генпідрядні організації залишаються в девелоперських проектах, безумовно, основними, але вже не головними учасниками. Вони виконують переважно технічні і організаційно-економічні функції, спрямовані на забезпечення відповідності проекту вимогам за вартістю, строками та якістю. Девелопер же починає контролювати фінансово-економічні аспекти при реалізації проекту, такі як вибір комерційно привабливого проекту, залучення інвестицій, забезпечення фінансової стійкості проекту та ін. Тим самим забезпечується більш високий системний рівень управління девелоперськими проектами. Девелопер організує та забезпечує керування існування об'єкта нерухомості протягом всього його життєвого циклу, тобто від концептуальної передінвестиційної стадії до інвестиційної, від експлуатації до реконструкції (модернізації) і далі – до повної ліквідації об'єкта нерухомості.

Ще одна важлива відмінність проектів девелопменту – тривалість життєвого циклу проекту. При реалізації проектів традиційним способом життєвий цикл зазвичай обмежується інвестиційно-будівельною стадією, іноді включаючи передінвестиційну, що в сукупності становить від 3-х до 5-7 років, залежно від складності і масштабності проекту. Життєвий цикл девелоперського проекту може становити десятки, а іноді і сотні років.

Отже, з точки зору мети, сфери та засобів проектного управління, проекти девелопменту значно ширші, ніж інвестиційно-будівельні.

Досліджені особливості та характерні риси девелоперських проектів, їх відмінності від інвестиційно-будівельних проектів дозволяють надати таке визначення проекту девелопменту:

Девелоперський проект – комплекс документів та заходів, що виконується із залученням інвестицій, обмеженням ресурсів та термінів, спрямований на створення унікального запланованого результату – якісної зміни існуючого стану нерухомості (у т.ч. – земельних ділянок) з метою збільшення її цінності.

З огляду на зазначену вище необхідність отримання соціального ефекту під час реалізації девелоперських проєктів, цінність цих проєктів повинна розглядатись як у фінансових, так і у соціальних показниках.

Визначенням цінності девелоперських проєктів можуть служити поняття, наведені у дослідженнях В.А. Рача та О.М. Гладкої [18]:

«Цінність – це особистісне цілісне сприйняття зацікавленою стороною здібності товару / послуги / роботи створювати для неї вигоди в соціальному та (або) економічному, та (або) політичному, та (або) духовному аспектах її життєдіяльності.

Тоді, цінність продукту проєкту – це особистісне сприйняття зацікавленими сторонами здібностей продукту проєкту створювати для них вигоди завдяки його унікальним властивостям в соціальному та (або) економічному, та (або) політичному, та (або) духовному аспектах їх (зацікавлених осіб) життєдіяльності».

Класифікація девелоперських проєктів

Комплексний багатопрофільний характер девелопменту, що поєднує операційну та проєктно-орієнтовану діяльність, вимагає застосування відповідних інструментів управління девелоперськими проєктами. Класифікація девелоперських проєктів за основними класифікаційними ознаками дозволяє обирати та застосовувати найбільш ефективний інструмент проєктного управління з урахуванням типу проєкту та фази його життєвого циклу. Отже, розглянемо класифікаційні ознаки девелоперських проєктів.

Дослідник Ю.О. Баркунов пропонує здійснювати класифікацію девелоперських проєктів на базі матричної моделі стійких зв'язків девелопменту. Модель визначає типові варіанти економічних відносин, що складаються в процесі інвестиційно-будівельної діяльності з реалізації проєктів розвитку нерухомості, за такими принциповими ознаками [17, с. 13]:

1) за характером прав власності учасників на об'єкт нерухомості;

2) за ступенем самостійності реалізації девелоперської діяльності;

3) за широтою охоплення стадій інвестиційно-будівельного проєкту і життєвого циклу об'єкта нерухомості;

4) за цілями, завданнями і функціями учасників;

5) за характером відповідальності за результати діяльності та розподілу ризиків господарювання.

Автор виділяє 9 основних стадій життєвого циклу девелоперських проєктів: ініціалізація інвестиційного задуму; оцінка можливостей фінансування; бізнес-планування; організація та

управління інвестиційним проєктом; інжиніринг; постачання обладнання та матеріалів; будівництво; експлуатація; реалізація.

За участю девелоперської компанії в реалізації цих фаз життєвого циклу та іншими наведеними ознаками, дослідник виділяє такі види девелоперських відносин: централізований, господарський, базовий, «під ключ», генпідрядний, аутсорсинговий, концесійний. При цьому для базового типу відносин характерна участь девелоперської компанії лише у фазі постачань та будівництва. Для типу «під ключ» девелопер додатково бере участь у фазі інжинірингу. Планування та експлуатація об'єкта нерухомості здійснюються без девелопера. Хто саме здійснює девелоперську діяльність – планує найбільш суттєві параметри девелоперського проєкту та забезпечує досягнення встановлених цілей в рамках здійснення цих схем – автором не уточнюється. Модель не розглядає девелоперських відносин та фаз життєвого циклу проєктів з девелопменту земель взагалі.

По суті, запропонована Ю.О. Баркуновим класифікація типів девелоперських відносин охоплює лише окремі випадки управління інвестиційно-будівельними проєктами, але для розгляду повного спектру девелоперської діяльності пристосована мало. Отже, повна класифікація девелоперських проєктів може бути запропонована така.

За формою власності на об'єкт девелопменту (у т.ч. земельні ділянки) існують проєкти, де девелопер не є власником, є співвласником, є власником, і є орендарем об'єкта девелопменту.

Інвестування девелоперського проєкту може бути здійснено власними коштами девелопера, залученими коштами, позиковими коштами та кількома способами одночасно (змішаний тип).

За об'єктом девелопменту розрізняють проєкти девелопменту земель, проєкти девелопменту будівель та проєкти девелопменту територій. При цьому будівлі розрізняють за їх призначенням:

– житлові будівлі (в т.ч. багатоквартирні, індивідуальні, блоковані та ін.);

– громадські будівлі (в т.ч. офісні будівлі, будівлі роздрібної торгівлі, готелі);

– виробничі будівлі (в т.ч. складські);

За поєднанням функцій об'єкта девелопменту можуть бути монофункціональні проєкти (девелопмент житла) та мультифункціональні проєкти (девелопмент багатофункціональних комплексів, комплексна забудова кварталів з інфраструктурою та ін.).

За масштабом проєкту девелопменту можна виділити точковий девелопмент (англ. – *Infill Development*), здійснюваний на невеликій земельній ділянці, та комплексний девелопмент, коли об'єктом

девелопменту виступає квартал або навіть мікрорайон. Для точкового девелопменту характерна забудова або реконструкція нерухомості у стиснених умовах наявної забудови населених пунктів. Комплексний девелопмент зазвичай характеризується більшими за площею ділянками та поєднанням різних за функціональним призначенням об'єктів в одному проекті – забудова житлового кварталу з магазинами, офісами, паркінгами, дитячими садочками, комплексами для відпочинку і спорту та ін.

За видом будівництва, що здійснюється у рамках девелопменту, можуть бути проекти без будівництва (наприклад – проекти девелопменту земель); нове будівництво або девелопмент; та редевелопмент – реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, реставрація та капітальний ремонт об'єктів будівництва.

Участь девелопера у плануванні, контролі та виконанні проекту по фазах життєвого циклу зручніше визначати за моделлю життєвого циклу девелоперських проектів, запропонованою дослідниками Ричардом Б. Пейзером та Анною Б. Фрей [19, с. 22]. Згідно їхньої моделі, життєвий цикл складається з шести фаз:

1) аналіз економічної доцільності та придбання земельної ділянки;

2) проектування;

3) фінансування;

4) будівництво;

5) продаж та здача в оренду;

6) експлуатація та управління.

Отже, за участю девелопера в реалізації проекту по фазах життєвого циклу нерухомості виділяють проекти повного циклу (участь з 1 по 6 фазу) та проекти неповного циклу (участь на 5 та менше фазах із їхнім зазначенням).

За роллю, яку виконує девелопер при реалізації проекту згідно вітчизняного законодавства у сфері містобудування, при реалізації проекту на девелопера можуть бути покладені такі функції:

– власник (співвласник) земельної ділянки – фізична або юридична особа, у приватній, комунальній або державній власності (співвласності) якої перебуває земельна ділянка, на якій розміщується об'єкт нерухомості (включаючи суперфіції та сервітути);

– замовник – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву [20];

– генеральний проектувальник (генпроектувальник) – проектувальник, який за згодою замовника залучає до виконання робіт

(з виготовлення проектно-кошторисної документації для будівництва) третіх осіб (субпроектувальників) [21];

– проектувальник – юридична особа, яка має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із законодавством одержали кваліфікаційний сертифікат, який підтверджує спроможність виконання робіт щодо об'єктів відповідного класу наслідків (відповідальності), або фізична особа, яка згідно з законодавством має такий кваліфікаційний сертифікат [21];

– субпідрядний проектувальник (субпроектувальник) – проектувальник, який у порядку, визначеному договором підряду та на підставі договору субпідряду, укладеного з генпроектувальником, залучається до виконання робіт (з виготовлення проектно-кошторисної документації для будівництва) [21];

– інжинірингова діяльність у сфері будівництва (інжиніринг) – діяльність з надання послуг інженерного та технічного характеру, до яких належать проведення попередніх техніко-економічних обґрунтувань і досліджень, експертизи проекту, розробка програм фінансування будівництва, організація виготовлення проектною документації, проведення конкурсів і торгів, укладання договорів підряду, координація діяльності всіх учасників будівництва, а також здійснення технічного нагляду за будівництвом об'єкта архітектури та консультації економічного, фінансового або іншого характеру [22];

– експертиза – діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника надають звіти щодо відповідності проектних рішень вимогам законодавства, державним нормам, стандартам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих звітів [22];

– технічний нагляд – здійснення замовником контролю за дотриманням проектних рішень та вимог державних стандартів, будівельних норм і правил, а також контролю за якістю виконаних робіт та їх обсягами під час будівництва або зміни (у тому числі, шляхом знесення) об'єкта містобудування [22];

– підрядник – сторона договору підряду, яка виконує та передає замовнику закінчені роботи (об'єкт будівництва), передбачені договором підряду [23];

– субпідрядник – підрядник, який в порядку, визначеному договором підряду, та на підставі договору субпідряду, укладеному з генеральним підрядником, залучається до виконання робіт (з будівництва) [23];

– генеральний підрядник – підрядник, який залучає до виконання (будівельних) робіт третіх осіб (субпідрядників), залишаючись відповідальним перед замовником за результати їх роботи [23];

– інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, який приймає рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування [24];

– управитель багатоквартирного будинку – фізична особа – підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової

території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб [25];

– власник нерухомості – фізична чи юридична особа, в якій виникло право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) з моменту завершення будівництва (створення майна) [26, ст. 331].

Загальна класифікація девелоперських проектів наведена у табл. 2.

Таблиця 2 – Класифікація девелоперських проектів за основними характерними ознаками

Класифікаційна ознака проектів девелопменту	Види проектів девелопменту за класифікаційною ознакою	
1	2	
1. Форма власності на об'єкт девелопменту	1.1. Девелопер не є власником об'єкта девелопменту	
	1.2. Девелопер є співвласником об'єкта девелопменту	
	1.3. Девелопер є власником об'єкта девелопменту	
	1.4. Девелопер є орендарем об'єкта девелопменту	
2. Джерело інвестицій девелоперського проекту	2.1. Власні кошти	
	2.2. Залучені кошти (від інвестора)	
	2.3. Позикові кошти (кредитні)	
	2.4. Змішані інвестиції	
3. Об'єкт девелопменту	3.1. Земельні ділянки	
	3.2. Будівлі	3.2.1. Житлові будівлі (багатоквартирні, індивідуальні, блоковані і т.п.)
		3.2.2. Офісні будівлі
		3.2.3. Виробничі будівлі (в т.ч. складські)
		3.2.4. Підприємства роздрібної торгівлі
		3.2.5. Готелі
3.3. Території		
4. Поєднання функцій об'єкта девелопменту	4.1. Монофункція (одна функція об'єкта)	
	4.2. Мультифункція (дві та більше функцій, багатофункціональні комплекси)	
5. Масштаб проекту	5.1. Точковий девелопмент (англ. – <i>Infill Development</i>)	
	5.2. Комплексний девелопмент	
6. Наявність та вид будівництва	6.1. Без будівництва	
	6.2. Нове будівництво (девелопмент)	
	6.3. Ревелопмент	6.3.1. Реконструкція
		6.3.2. Технічне переоснащення
		6.3.3. Реставрація
6.3.4. Капітальний ремонт		
7. Фази участі девелопера	7.1. Повний цикл (участь на всіх фазах)	
	7.2. Неповний цикл (участь у 5 та менше фазах)	
8. Роль девелопера у проекті	8.1. Власник (співвласник) земельної ділянки	
	8.2. Замовник	
	8.3. Генеральний проектувальник (генпроектувальник)	
	8.4. Проектувальник	
	8.5. Субпідрядний проектувальник (субпроектувальник)	
	8.6. Інжинірингова діяльність у сфері будівництва (інжиніринг)	
	8.7. Експертиза	
	8.8. Технічний нагляд	
	8.9. Підрядник	
	8.10. Субпідрядник	
	8.11. Генеральний підрядник	
	8.12. Інвестор	
	8.13. Управитель багатоквартирного будинку	
	8.14. Власник нерухомості	

Характерною особливістю українського містобудівного законодавства є те, що за існуючими традиціями у сфері будівництва, відповідальність та право власності на об'єктах будівництва переходить протягом виконання таких проектів від однієї особи до іншої. Так, власник земельної ділянки, замовник будівництва та власник збудованої нерухомості це не завжди одна й та ж сама особа.

Наприклад, для будівництва багатоквартирного житла може бути відведена ділянка, що перебуває у комунальній власності. Замовником такого будівництва може бути юридична чи фізична особа, що інвестує кошти у реалізацію проекту. Виконувати будівництво буде підрядник. При цьому у замовника основні важелі контролю діяльності підрядника протягом будівництва зафіксовані, переважно, тільки договором сторін та є дуже обмеженими. Власником збудованої нерухомості може бути об'єднання співвласників збудованого багатоквартирного будинку, а здійснювати управління ним в інтересах мешканців будівлі буде ще одна особа – управитель. Говорити про якість дотримання єдиної стратегічної лінії розвитку нерухомості в такому випадку досить складно.

При здійсненні девелоперської діяльності підвищення ефективності реалізації девелоперського проекту також забезпечується сукупністю таких факторів [15, с. 19]:

1) компенсація відсутності професійного досвіду у власника нерухомості (забудовника). Це не дозволяє підрядникам штучно збільшити бюджет проекту за рахунок додаткових робіт, або навпаки, при фіксованому бюджеті знижувати свої витрати за рахунок низької якості матеріалів, робіт, послуг;

2) представлення і захист інтересів власника проекту у відповідному національному органі і участь в процесі його реалізації, що дозволяє оптимізувати структуру проектних витрат;

3) професійне управління проектом, що має, в тому числі, в якості наслідку – економію коштів на створення та утримання власної служби замовника;

4) оперативний режим вирішення виникаючих протиріч інтересів учасників інвестиційно-будівельної діяльності, що приводить не тільки до швидкого усунення негативних наслідків, а й до попередження їхньої появи;

5) висококваліфіковане фокусування проекту, наявність стратегії його реалізації і технічного завдання, що дозволяє обґрунтовано ставити і структурувати по учасниках завдання розвитку нерухомості;

6) контроль ходу реалізації проекту, що забезпечує обґрунтоване коригування статей бюджету з урахуванням реалізації стратегічних цілей проекту, та інше.

Максимальна концентрація в руках девелопера усіх рольових функцій, пов'язаних із розвитком нерухомості, дозволяє підвищити керованість проектів девелопменту, їхню якість та успішність. Також за рахунок підсилення уваги до фази експлуатації, зростає соціальна цінність результатів девелоперських проектів для суспільства.

Висновки

Аналіз характерних рис та особливостей девелоперських проектів, їх порівняння із інвестиційно-будівельними проектами, дозволили визначити перелік найважливіших класифікаційних ознак девелоперських проектів та запропонувати класифікацію цих проектів за вісьмома характеристиками:

- 1) формою власності на об'єкт девелопменту;
- 2) джерелом інвестицій девелоперського проекту;
- 3) об'єктом девелопменту;
- 4) поєднанням функцій об'єкта девелопменту;
- 5) масштабом проекту;
- 6) наявністю та видом будівництва;
- 7) фазами участі девелопера;
- 8) роллю девелопера у проекті.

Надане визначення девелоперських проектів розкриває їх сутність та дозволяє зрозуміти їх більше широке охоплення, ніж у інвестиційно-будівельних проектів.

Через багатопрофільність та комплексність девелоперської діяльності, її методологічне забезпечення залишається складною науковою та практичною задачею.

Напрямами подальших досліджень може бути фаза ініціації девелоперських проектів, а також методи оцінки інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості та земельних ділянок.

Список літератури

1. Девелопмент нерухомості [Електронний ресурс] / Матеріали сайту Вікіпедія – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
2. Поколенко В.О. Запровадження інструментарію вибору альтернатив реалізації будівельних проектів за функціонально-технічною надійністю організацій-виконавців / В.О. Поколенко, Г.М. Рижаківа, Д.О. Приходько // Управління розвитком складних систем. – 2014. – № 19. – С. 108-114.
3. Скакун Є.В. Подолання невизначеності в девелоперських моделях організації будівництва [Текст] / Є.В. Скакун // Управління розвитком складних систем. – 2016. – № 25. – С. 192 – 197.

4. Тесля Ю.М. Формалізація та аналіз впливів на прийняття рішення експертом для оцінювання інвестицій в девелоперські проекти / Ю.М. Тесля, П.В. Каюк, М.Л. Чернова // Управління розвитком складних систем. – 2011. – № 7. – С. 60-62.
5. Тесля Ю.М. Математична модель управління інформаційним середовищем девелоперського проекту / Ю.М. Тесля, В.В. Гоц // Управління розвитком складних систем. – 2013. – №15. – С. 71-76.
6. Тесля Ю.М. Джерела формування інформаційного середовища девелоперської компанії / Ю.М. Тесля, В.В. Гоц, Х.М. Гоц // Управління розвитком складних систем. – 2001. – № 7. – С. 56-59.
7. Рибак А.І. Ціннісно-орієнтоване управління інвестиційно-будівельними житловими проектами [Текст] / А.І. Рибак, І.Б. Азарова // Управління розвитком складних систем. – 2013. – №24. – С. 49 – 56.
8. Мазур И.И. Девелопмент: Учеб. пособие / И.И. Мазур, В.Д. Шапиро, Н.Г. Ольдерогге; [под общ. ред. проф. И.И. Мазура]. – М.: ЗАО «Изд-во «Экономика», 2004. – 521с.
9. Дюкова О.М., Пасяда Н.И. Управление развитием недвижимости: Учебное пособие.– СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2009.– 100 с.
10. Стерник Г. М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие / Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. – М.: Проспект, 2015. – 304 с.
11. Алексеев В.Ю., Дедушкина Н.В. Особенности девелопмента и девелоперских проектов на рынке недвижимости России / В.Ю Алексеев., Н.В. Дедушкина // Вестник Чувашского университета. – 2012. – №2. – С.411-417.
12. Миронов Г. В. Инвестиционно-строительный менеджмент: Справочник. – Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2005. – 225 с.
13. Антипин А.И. Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособ. для студ. высш. учебн. завед. / А.И. Антипин. – М.: Изд. Центр «Академия», 2008. – 240 с.
14. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. Офіц. сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
15. Караваева Н.М. Механизм управления инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов коммерческой недвижимости по стадиям их жизненных циклов: : автореф. дис. ... к. экон. наук : спец. 08.00.05 / Н.М. Караваева. – Екатеринбург, 2015. – 212 с.
16. Амелина П. Ю. Методическое обеспечение оценки эффективности предпринимательской деятельности в сфере девелопмента: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Амелина Полина Юрьевна. – СПб., 2012. – 22 с.
17. Бакрунов Ю.О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : спец. 08.00.05 / Юрий Октавьевич Бакрунов. – М., 2010. – 38 с.
18. Рач В.А. Ціннісно-орієнтовані стратегічні виховні рішення в проектах девелопменту нерухомості / В.А. Рач, О.М. Гладка // Управління проектами та розвиток виробництва : зб. наук. пр. – Луганськ: вид-во СНУ ім. В.Даля, 2009. – № 3(31). – С. 161-168.
19. Ричард Б. Пейзер, Анна Б. Фрей. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса. – Urban Development Publishing (UDP), 2004. – 452 с.
20. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
21. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11/para17#n17>
22. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
23. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2005 № 668 [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>
24. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
25. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
26. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Офіц. Сайт – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>

Стаття надійшла до редколегії 09.10.2017

Рецензент: д-р техн. наук, проф., академік А.І. Рибак, Одеська державна академія будівництва та архітектури, Одеса.

Азарова Ирина Борисовна

Кандидат технических наук, доцент кафедры менеджмента и управления проектами, orcid.org/0000-0002-9332-5124
Одесская государственная академия строительства и архитектуры, Одесса

ХАРАКТЕРНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

***Аннотация.** Девелопмент недвижимости является сложным комплексным и многофункциональным процессом, который существует в странах с развитой рыночной экономикой уже почти столетие. Однако, до сих пор это явление остается не до конца определенным законодательно и научно. Особенности девелоперских проектов почти не исследовались, их существующие классификации противоречивые и неполные. Поэтому целью данного исследования является определение характерных особенностей девелоперских проектов и осуществление их классификации. Для этого было выполнено сравнение инвестиционно-строительных и девелоперских проектов, охарактеризованы существенные различия в их реализации и управлении ими. Определены важнейшие классификационные признаки девелоперских проектов и предложена классификация по этим признакам. Дано определение девелоперских проектов, которое раскрывает их сущность и позволяет понять их более широкий охват по сравнению с инвестиционно-строительными проектами.*

***Ключевые слова:** девелопмент недвижимости; девелоперские проекты; управление проектами; признаки девелоперских проектов; классификация девелоперских проектов*

Azarova Irina

PhD (Eng.), assistant professor of management and project management, orcid.org/0000-0002-9332-5124
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa

CHARACTERISTIC FEATURES AND CLASSIFICATION OF DEVELOPER PROJECTS

***Abstract.** Real estate development is a huge complex and multifunctional phenomenon that exists in countries with developed market economies for nearly a century. In our country, development began to be formed from the 1990s. However, until now this phenomenon remains not fully defined by law and science. Features of development projects are almost not investigated, their existing classifications are contradictory and incomplete. Therefore, the purpose of this study is to identify the characteristics of development projects and its implementation to their classification. For this, a comparison of investment-construction and development projects was carried out, significant differences in their implementation and management were characterized. The most important classification features of development projects are determined and a classification is proposed for these eight features. The definition of real estate development and development projects is given, which reveals their essence and allows to understand their wider coverage in comparison with investment and construction projects.*

***Keywords:** real estate development; development projects; project management; signs of development projects; classification of development projects*

References

1. Real estate development. [electronic resource] / <https://uk.wikipedia.org/wiki>
2. Pokolenko, V.O. & Ryzhakova, G.M. & Prikhodko, D.O. (2014). Implementation of the toolkit for selecting alternatives for the implementation of construction projects on the functional and technical reliability of implementing organizations. *Management of the development of complex systems*, (19), 108-114.
3. Skakun, Eugene V. (2016). Overcoming uncertainty in the models of development of construction organizations. *Management of Development of Complex Systems*, 25, 192-197.
4. Teslja, Yu.M. & Kayuk, P.V. & Chernova, M.L. (2011). Formalization and analysis of influences on decision-making by an expert for estimating investments in developer projects. *Management of the development of complex systems*, 7, 60-62.
5. Teslya, Yu.M. & Gots, V.V. (2013). Mathematical model of management of the information environment of the developer project. *Management of the development of complex systems*, 15, 71-76.
6. Teslya, Yu.M. & Gots, V.V. & Goz, Kh.M. (2001.) Sources of formation of the information environment of the developer company. *Management of the development of complex systems*, 7, 56-59.
7. Rybak, A.I. & Azarova, I.B. (2013). Valuably oriented management of investment-building housing projects. *Management of the development of complex systems*, 24, 49-56.
8. Mazur, I.I. & Shapiro, V.D. & Olerogge, N.G. (2004). *Development: Study. Positive.* Moscow: Publishing House. Economics, 521.
9. Dyukova, O.M. & Pasyada, N.I. (2009). *Management of real estate development: A manual.* SPb.: Publishing house SPbGUEF, 100.
10. Sternik, G.M. (2015). *Real Estate Development. Study manual.* Moscow: Prospect, 304.
11. Alekseev, V.Yu. & Dedushkina, N.V. (2012). Features of development and real estate development projects in the real estate market of Russia. *The Bulletin of the Chuvash University*, 2, 411-417.

12. Mironov, G.V. (2005). *Investment and Construction Management. Directory*. Yekaterinburg: USTU-UPI, 225.
13. Antipin, A.I. (2008). *Investment analysis in construction: Study manual*. Moscow: Academy, 240.
14. On Approval of the Classification of Types of Purposeful Use of Lands: Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources No. 548 dated July 23, 2010 [Electronic resource] / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
15. Karavaeva, N.M. (2015). Mechanism of management of investment attractiveness of development projects of commercial real estate in the stages of their life cycles: author's abstract. dis ... k. econ. Sciences: special 08.00.05 // Yekaterinburg – 212.
16. Amelina, P.Yu. (2012). Methodical support for evaluation of efficiency entrepreneurial activity in the sphere of development: author's abstract. dis ... Candidate econ Sciences: 08.00.05 // St. Petersburg – 22.
17. Barkrunov, Yu.O. (2010). Methodology of Development of Development Activities in the Investment-Building Sphere: Author's abstract. dis ... Dr. Econ. Sciences: special 08.00.05 // Moscow – 38.
18. Rach, V.A. (2009). Valuable-oriented strategic decision-makers in real estate development projects. *Project Management and Production Development*, 3 (31), 161-168.
19. Peyzer, Richard B. & Frey, Anna B. (2004). *Professional development of real estate*. ULI Business Leadership. Urban Development Publishing (UDP), 452.
20. On regulation of urban development activities: Law of Ukraine dated February 17, 2011 No. 3038-VI [electronic resource] / <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
21. On approval of the Procedure for the development of project documentation for the construction of objects: Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine dated May 16, 2011 No. 45 [Electronic resource] / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11/para17#n17>
22. About architectural activity: Law of Ukraine dated May 20, 1999 No. 687-XIV [Electronic resource] / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
23. On approval of the General conditions for the conclusion and execution of contracts in the capital construction: Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated August 1, 2005 No. 668 [Electronic resource] / <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>
24. On investment activity: Law of Ukraine dated 18.09.1991 No. 1560-XII [Electronic resource] / <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>
25. On the peculiarities of realization of the property right in an apartment building: Law of Ukraine dated May 14, 2015 No. 417-VIII [Electronic resource] / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/417-19>
26. Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine dated January 16, 2003 No. 435-IV [Electronic resource] / <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/page>

Посилання на публікацію

- APA Azarova, Irina. (2017). Characteristic Features And Classification Of Developer Projects. *Management of Development of Complex Systems*, 32, 6-16.
- ДСТУ Азарова І.Б. Характерні особливості та класифікація девелоперських проектів / І.Б. Азарова // Управління розвитком складних систем. – 2017. – № 32. – С. 6-16.