



ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО; ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

Ярослав Станіславович БЛЯХАРСЬКИЙ,

старший викладач кафедри трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права,
jaroslavblaharskij@gmail.com

УДК 346.7

ПРАВОВІ АСПЕКТИ СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТЬ «ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ» ТА «ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ» ТА ЇХНІ ХАРАКТЕРНІ ОЗНАКИ

Досліджуються базові питання співвідношення таких правових категорій, як «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність» у сфері нерухомості. Розглянуто різні групи наукових концепцій щодо визначення правової природи та змісту поняття «девелопмент нерухомості». Здійснено термінологічну систематизацію основних категорій інституту девелоперської діяльності у сфері нерухомості. Обґрунтовано необхідність впровадження й використання на законодавчому рівні терміна «девелоперська діяльність» для позначення поширеного в науковій літературі розуміння девелопменту нерухомості у значенні підприємницької діяльності. Надано авторське визначення поняття «девелоперська діяльність». Встановлено, що якісне перетворення нерухомого майна в процесі девелоперської діяльності передбачає фізичні та юридичні зміни, які забезпечують появу в об'єкта принципово нових споживчих якостей. Проведено комплексний аналіз законодавчих і літературних джерел та визначено перелік основних ознак, характерних для девелопменту нерухомості як виду підприємницької діяльності. Запропоновано перелік основних ознак, характерних для девелоперської діяльності у сфері нерухомості, які відображають її сутність і дають змогу сформулювати цілісне уявлення про її внутрішній структурний склад.



Розкрито співвідношення категорій «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність» на підставі аналізу їх правової природи та основних ознак. Доведено, що поняття «девелопмент нерухомості» є ширшим за змістом, ніж поняття «девелоперська діяльність». Наголошено на необхідності розробки спеціального нормативно-правового регулювання такого інноваційного виду підприємницької діяльності, як девелоперська діяльність. Крім того, описуються окремі аспекти адаптації та застосування механізмів девелопменту нерухомості в умовах сучасного українського ринку нерухомості.

Ключові слова: девелопмент, девелопмент нерухомості, девелоперська діяльність, ознаки девелопменту нерухомості, ознаки девелоперської діяльності, організація будівництва.

Поступальний розвиток господарсько-правових відносин неодмінно пов'язаний з виникненням раніше не відомих та водночас прогресивних видів підприємницької діяльності, що на стадії зародження та початкового етапу становлення не мають ні сформованої законодавчої бази, ні єдиного категоріального апарату, що об'єктивно відображав би правову природу та характерні ознаки цих явищ.

Цілковим логічним є той факт, що протягом останніх десятиліть на тлі стрімкого піднесення будівельної галузі спостерігається якісна трансформація та вдосконалення способів та методів організації підприємницької діяльності у цій сфері, пов'язаної з найбільш ефективним якісним перетворенням земельних ділянок, будівель та споруд з метою отримання соціального ефекту й одночасно максимального прибутку. До таких інноваційних видів підприємницької діяльності з упевненістю можна віднести девелоперську діяльність.

Так, однозначне розмежування повноважень, прав і відповідальності між суб'єктами капітального будівництва, яке було притаманне радянській правовій системі, в умовах сьогодення є неефективним та не відповідає сучасним реаліям господарської діяльності. Поряд з традиційними учасниками процесу капітального будівництва (замовником, забудовником, генеральним підрядником, головним архітектором тощо) постають нові суб'єкти, які здійснюють комплексну діяльність, спрямовану на координацію та об'єднання в одну ефективну логічно завершену та структуровану систему щодо самостійних та відокремлених процесів, робіт і послуг у сфері нерухомості. Повністю описати таку складну діяльність, використовуючи тільки традиційні категорії, практично неможливо, тому й виникає необхідність запозичення нових термінів з правових систем, що набагато раніше не лише законодавчо закріпили факт існування окресленого правового явища, але й мають чималий досвід його дієвого застосування.

В економічно розвинутих країнах девелопмент та девелоперська діяльність мають вікову історію розвитку. Натомість, в Україні девело-



перська діяльність досі залишається частиною інвестиційної та будівельної галузі, роблячи перші кроки в напрямку виділення в самостійний вид підприємницької діяльності. Це, у свою чергу, зумовлює необхідність здійснення ґрунтовних досліджень у цьому напрямку з урахуванням особливостей реалій ринку нерухомості, що склався в нашій державі на сьогодні, та розробки науково обґрунтованої концепції законодавчого регулювання девелоперської діяльності.

Як показує світовий досвід, беззаперечною перевагою девелопменту та девелоперської діяльності у сфері нерухомості є об'єднання в одній підприємницькій структурі функцій комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, організації проходження дозвільних процедур, проектування, будівельного процесу, інвестування, маркетингу, експлуатації та реалізації готового об'єкта. Це сприяє значному скороченню витрат на всіх етапах капітального будівництва, а також терміну окупності інвестицій, підвищенню їх прибутковості, поліпшення споживчих характеристик і ринкової вартості створених об'єктів.

Інститут девелопменту нерухомості є досить популярним у науковому середовищі економічно-розвинутих країн, зокрема він ставав предметом дослідження таких вчених, як: Д. Адамс, М. Болл, С. Гай, Т. Гор, Е. Коячетто, Д. Ніколсон, Р. Пейзер, А. Фрей, Д. Хеннебері, П. Хілі та ін. Дослідження окресленої проблематики в значно менших обсягах містяться в наукових доробках вчених з пострадянських держав, зокрема таких, як: Ю. О. Бакрунов, Д. А. Бартенєв, Т. В. Гауб, О. С. Голубова, М. А. Котлярів, П. А. Мазаєв, І. І. Мазур, С. Н. Максимов, В. В. Панарін, І. І. Петров, С. А. Сагайдак, І. М. Сегаєв, В. А. Сидоров, В. Д. Шапіто, О. Ю. Юркіна та деяких інших. Серед вітчизняних науковців, представників економічної галузі науки, які прямо чи опосередковано торкались теми девелопменту нерухомості, можна назвати Т. О. Білоброву, О. М. Гладку, Є. А. Поліщук, В. А. Рач, А. С. Фесун та ін. Окремі аспекти девелопменту були предметом дослідження, зокрема представників юридичної науки: Є. В. Бондаренко, А. В. Іванова, В. В. Резнікової, І. В. Яценко та ін. Проте доводиться констатувати, що лєвова частка наукових пошуків вищевказаних вітчизняних та російських авторів здійснювались у сфері економічних наук, зокрема в аспекті управління діяльністю підприємства. Окремі роботи є частиною комплексних досліджень у сфері капітального будівництва та містобудування. При цьому господарсько-правовий аспект девелопменту нерухомості залишився поза увагою теоретиків, у контексті чого цілком віта відсутність законодавчого регулювання такого роду правовідносин в Україні викликає ще більшу занепокоєність.

З метою створення науково обґрунтованої бази для подальшої розробки досконалого нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері нерухомості на території України, необхідно здійснити термінологічну систематизацію основних категорій цього інституту. Насамперед, це стосується визначення понять «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність».



На сьогодні в науці господарського права поняття «девелоперська діяльність» згадується досить рідко, при цьому відсутнє його чітке й цілісне визначення. У переважній більшості доктринальних досліджень різних наукових напрямків використовуються лише категорії «девелопмент», «девелопмент нерухомості» або ж ці поняття взагалі ототожнюються за їх обсягом та змістом. У кожному окремому випадку науковці пристосовують авторські дефініції девелопменту нерухомості до специфіки своєї спеціальності, не враховуючи того факту, що це призводить до втрати змістовного навантаження та створення не виправданої полісемантичності вказаної категорії. З огляду на вказане, виникає нагальна потреба уніфікувати категоріальний апарат в окресленій сфері з метою уникнення підміни понять та спотворення їхнього змісту.

Множинність значень та смислових відтінків терміна «девелопмент» дозволяє використовувати його практично в будь-якій сфері діяльності, тому в рамках цього дослідження ми будемо застосовувати його лише щодо сфери нерухомості. За своєю етимологією поняття «девелопмент нерухомості» походить від англійського «*real estate development*», що в перекладі означає «вдосконалення, розвиток нерухомості».

Як зауважують окремі науковці, поняття «девелопмент» може розглядатись у двох взаємопов'язаних аспектах: як перетворення нерухомості та як підприємницька діяльність на ринку нерухомості [1, с. 246; 2, с. 7]. Проте, систематизуючи наявні в науковій літературі визначення, можна спостерігати, що поняття «девелопмент нерухомості» використовується в трьох самостійних значеннях з певною метою різних галузей наук, а саме:

- 1) як матеріальний процес якісного перетворення нерухомості;
- 2) як управлінський процес;
- 3) як вид підприємницької діяльності.

Розглядаючи перший підхід, зауважимо, що Д. Р. Зайнулліна, опираючись на досвід Республіки Татарстан у сфері нерухомості, наголошує, що девелопмент означає розвиток нерухомості — проведення будівельних, інженерних та інших операцій над нерухомим майном, що ведуть до якісних змін у землі, будівлях і спорудах. Девелопмент — це глибоке, якісне перетворення нерухомості, що забезпечує зростання її вартості на основі визначення найбільш оптимального способу її використання [3, с. 53].

У свою чергу, О. Ю. Агафонова констатує, що в Росії «девелопментом» називають і інвестиційно-будівельний, і містобудівний розвиток території, одним з найважливіших напрямків якого є територіальне планування [4, с. 24].

Щодо другого підходу до розуміння девелопменту нерухомості, то варто відмітити, що його здебільшого дотримуються представники економічних наук, хоча й з певними винятками. Так, на переконання Є. В. Бондаренко та І. В. Яценко девелопмент — це управління проектом, що девелопер здійснює на замовлення інвестора, вико-



нуючи функції з управління проектом, який, якщо розглядати діяльність у будівельній галузі, складається з передпроектної стадії, стадії проектування, стадії будівництва та стадії експлуатації побудованого об'єкта [5, с. 65].

Ю. Бакрунов, розглядаючи проблематику з економічної точки зору, наголошує, що цільова спрямованість усіх різновидів девелоперських відносин може бути охарактеризована як управління розвитком нерухомості [6, с. 13].

В. В. Резнікова як представник господарсько-правової науки дійшла до висновку, що девелопмент — це сфера управління «чужим бізнесом», нерухомістю, будівництвом, орієнтована на збільшення вартості об'єктів нерухомості й принесення ними додаткових основних та/або додаткових доходів внаслідок зміни основних засад господарювання щодо відповідної нерухомості, оцінки ризиків, використання й реалізації існуючих можливостей розвитку, вдалого вкладення капіталу. Девелопмент, як вважає В. В. Резнікова, з точки зору його матеріально-речового змісту, включає в себе дві основні складові: проведення будівельних та інших робіт щодо об'єктів нерухомості (в т. ч. землі); зміну функціонального використання відповідних об'єктів нерухомості [7, с. 116].

Найбільший інтерес для нашого дослідження становить саме третє значення девелопменту нерухомості — як виду підприємницької діяльності. Так, С. Н. Максимов під девелопментом, як підприємницькою діяльністю, розуміє діяльність з ініціювання, організації та управління проектами розвитку нерухомості, що здійснюється підприємцем-девелопером на свій ризик і спрямована на отримання прибутку [8, с. 191].

На переконання Є. А. Поліщука, девелопмент — це вид підприємницької діяльності, професійна діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єкта нерухомості з метою підвищення і/або надання йому нової споживчої вартості [9, с. 8].

Досліджуючи девелопмент у будівельному комплексі Республіки Білорусь, група авторів дійшла до висновку, що девелопмент — це будь-яка підприємницька діяльність, пов'язана з реконструкцією або зміною існуючої будівлі чи земельної ділянки, яка веде до збільшення їх вартості. Девелопментом, на їхню думку, є не тільки будівництво й реконструкція, але і ремонт будівлі або приміщення в тому випадку, якщо він підвищує ціну продажу або орендну ставку [10, с. 71]. Такої ж позиції дотримується і Д. О. Белов [11, с. 178].

Як вказує О. П. Петраш, поняття «девелопмент» в будівельній галузі означає вид професійного бізнесу, спрямованого на пошук і реалізацію найкращого варіанта розвитку ринку нерухомості, починаючи від генерації ідеї та створення загальної концепції проекту, до здачі об'єкта «під ключ», реалізації його на ринку нерухомості й наступне управління (експлуатацію) [12].



Схоже, але дещо спрощене, визначення девелопменту дає М. С. Украдиженко, розуміючи під ним напрям бізнесу, пов'язаний з наданням послуг із якісного перетворення нерухомості з метою зростання її вартості [13, с. 137].

У свою чергу, І. І. Петров вказує, що девелопмент (нерухомості) — це діяльність, яка передбачає якісні перетворення в об'єкті нерухомості, що забезпечують перетворення його в інший (новий) об'єкт, що володіє вартістю більшою, ніж вартість вихідного об'єкта. При цьому автор наголошує, що основною ознакою девелопменту як виду діяльності є повна, комплексна організація інвестиційного процесу, що передбачає організацію фінансування та здійснення певного проекту силами девелопера у визначені терміни і в межах відповідних бюджетних обмежень з метою отримання комерційної вигоди [14, с. 96].

У своєму дослідженні В. Ю. Алексеев та Н. В. Дедушкіна під девелопментом мають на увазі тип інвестиційно-будівельної проектної діяльності, який пов'язаний з якісним перетворенням об'єктів нерухомості, метою якого є підвищення цінності (вартості) об'єкта [15, с. 412].

Дещо з іншого ракурсу підходить до визначення девелопменту нерухомості А. В. Іванов, вказуючи, що ним є складна багаторівнева система правовідносин, в рамках яких здійснюються ініціативна, координуюча та контролююча діяльність особливого суб'єкта підприємницької діяльності — девелопера, а також професійна діяльність інших спеціалізованих суб'єктів, спрямована на комплексну реалізацію проектів створення або реконструкції об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого зростання цінності й вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку [16, с. 348].

На думку А. Ю. Дудченко, більш правильним буде розуміти девелопмент як комплекс організаційних, фактичних і юридичних дій у процесі здійснення підприємницької діяльності у сфері будівництва, спрямованих на створення або заміну об'єктів нерухомого майна з метою отримати економічний прибуток [17, с. 593]. Проте, на наше переконання, така дефініція не відображає характерних ознак та особливостей досліджуваної категорії.

А. С. Фесун робить висновок про те, що девелопмент — це форма організації інвестиційного проекту в сфері нерухомості [18, с. 107]. Однак більш повним є розширений варіант цього визначення, що міститься у дослідженні Є. А. Поліщука [19]. Зокрема автор зазначає, що девелопмент — це форма організації інвестиційного проекту в сфері нерухомості, яка полягає у підвищенні вартості об'єкту нерухомості, шляхом здійснення матеріальних перетворень у визначені строки та в межах існуючих бюджетних обмежень з метою комерційної вигоди.

На нашу думку, з метою створення чіткого категоріального апарату в окресленій сфері та для позначення поширеного в сучасній науковій літературі розуміння девелопменту нерухомості у значенні підприємницької діяльності, необхідно використовувати окремий термін «девелоперська діяльність». Це дасть змогу однозначно розуміти його



змістовне навантаження та відобразити специфіку його використання в господарсько-правових відносинах.

Одне з небагатьох самостійних визначень девелоперської діяльності поряд з категорією «девелопмент» можна знайти в дослідженнях І. І. Петрова, 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 [20, с. 87]. У свою чергу, В. В. Резнікова хоча й ототожнює девелопмент та девелоперську діяльність, однак все-таки дає самостійне визначення останньої як діяльності, пов'язаної з розробкою та впровадженням інвестиційних проектів, пов'язаних з об'єктами нерухомого майна [7, с. 116]. Аналогічне визначення міститься в окремих підручниках та словниках [21, с. 388; 22, с. 606]. У багатьох інших випадках поняття «девелопмент» та «девелоперська діяльність» повністю ототожнюються [9, с. 7, 10].

Проте вже з першого погляду можна зробити висновок, що такі визначення 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.

Якісне перетворення нерухомого майна в процесі девелоперської діяльності передбачає фізичні та юридичні зміни, які забезпечують появу в об'єкта принципів нових споживчих якостей, підвищення його ринкової вартості та інвестиційної привабливості. У кожному випадку масштаб якісних перетворень може бути різним, проте в будь-якому разі результат девелоперської діяльності повинен передбачати ефективне зростання ринкової вартості об'єкта нерухомості, підвищення його цінності та забезпечити найбільш ефективну окупність здійснених інвестицій. Таким чином, зростання цінності об'єкта забезпечується не будь-якими фізичними та технологічними його перетворен-



нями, а такими, що відповідають вимогам ринку та запитам споживачів, інвесторів. Чим більшою є така відповідність, тим вищою буде ринкова вартість об'єкта нерухомості, що безпосередньо залежить від ефективності девелоперської діяльності.

Якісне перетворення об'єктів нерухомості можливе шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови або будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості. На наше переконання, не підпадає під ознаки девелоперської діяльності здійснення ремонту існуючих будівель, споруд тощо, оскільки в результаті таких дій не відбувається якісне перетворення об'єкта нерухомості, принципово нових споживчих якостей.

Для більш повного та цілісного розуміння «девелоперської діяльності» доцільно виокремити її характерні ознаки, дослідивши наявні наукові погляди на категорію девелопменту як виду підприємницької діяльності. Так, аналіз законодавчих і літературних джерел дозволили В. Ю. Алексеєву та Н. В. Дедушкіній виявити такі характерні особливості девелопменту нерухомості:

— істотною характерною рисою девелопменту можна назвати його цільове призначення, спрямоване на здійснення інвестицій у формі інвестиційних проектів;

— девелопменту відповідає не будь-яка підприємницька діяльність, а тільки та, яка пов'язана з реальними перетвореннями об'єктів нерухомості, в тому числі й земельними ділянками;

— девелоперський проект як інвестиційний процес нерозривно пов'язаний з управлінською діяльністю девелопера або девелоперської компанії;

— для характеристики сутності девелопменту обов'язковим є організація комплексного взаємодії всіх учасників девелоперського проекту за провідної ролі інвесторів, які його фінансують [15, с. 411–412].

У свою чергу, В. А. Рач та Гладка О. М. виділяють інші ознаки девелопменту, зокрема:

— девелопмент завжди спрямований на досягнення чітко визначеного результату: створення об'єкту нерухомості з певними кількісними та якісними характеристиками;

— девелопмент передбачає виконання низки взаємопов'язаних дій: від розробки ідеї до здачі створеного об'єкту в експлуатацію при урахуванні інтересів багатьох учасників;

— девелопмент завжди передбачає отримання результату протягом певного відрізка часу;

— результат девелопменту завжди неповторний та унікальний [23, с. 162].

Особливої уваги заслуговує система ознак девелопменту нерухомості, розроблена А. В. Івановим, який відносить до їх переліку:

1. Системний характер (полягає в тому, що девелопмент нерухомості становить складну цілісну сукупність врегульованих, взаємопов'язаних, спрямованих на комплексний розвиток нерухомості правовідносин з широким колом можливих суб'єктів).



2. Ініціативність девелопера (полягає в його провідній системоутворюючій ролі на всіх етапах девелоппменту нерухомості, в кожному з яких він визначає проміжні завдання на шляху до досягнення основної мети девелоппменту).

3. Організаційна й контролююча роль девелопера (полягає в його обов'язковій керівній та координуючій участі в усіх процесах девелоппменту нерухомості, а також у наявності в девелопера повноважень з перевірки результатів роботи на тому чи іншому етапі девелоппменту).

4. Універсальність (полягає в тому, що девелоппмент дозволяє однаково ефективно й вигідно створювати або реконструювати будь-які об'єкти нерухомості незалежно від їх цільового призначення).

5. Спрямованість на отримання прибутку (характеризує девелоппмент нерухомості як систему підприємницької діяльності, кінцевою метою якої є збагачення суб'єктів цієї діяльності за рахунок значного підвищення цінності й вартості створеної нерухомості).

6. Соціальна корисність (полягає в тому, що девелоппмент нерухомості, виступаючи універсальним механізмом створення якісних об'єктів нерухомості і налагодження інфраструктури, забезпечує задоволення широкого кола потреб для населення) [16, с. 348].

Щоправда, в наступному своєму дослідженні А. В. Іванов надає вже зовсім інший перелік «базових характерних ознак» девелоппменту нерухомості в контексті його розмежування з категорією «девелоперської діяльності у сфері нерухомості» (водночас цього поняття автор так і не визначив). До таких ознак він відносить:

1) складність і багатошаровість здійснюваних у рамках девелоппменту нерухомості процесів;

2) системний характер правовідносин, що складають зміст девелоппменту нерухомості;

3) спрямованість на досягнення найбільш досконалого з можливих результатів реалізації інвестиційних проектів будівництва або відновлення нерухомості, поєднане з принциповим збільшенням ринкової вартості об'єкта девелоппменту й подальшим отриманням прибутку;

4) реалізація процесів девелоппменту в одній з трьох форм: будівництво нерухомості, реконструкція нерухомості, розвиток або відновлення земельних ділянок;

5) полісуб'єктність як участь у процесах девелоппменту нерухомості допоміжних суб'єктів;

6) оформлення й упорядкування правовідносин девелоппменту нерухомості через складну розгалужену систему цивільно-правових договорів;

7) необхідність забезпечення комплексного правового регулювання через систему загальних та спеціальних нормативно-правових актів, які покликані врегулювати як суто девелопперська діяльність, так і допоміжні різновиди професійної діяльності широкого кола суб'єктів, залучених у процеси девелоппменту нерухомості [24, с. 62].



Як ми бачимо, серед наявних досліджень науковців відсутня цілісність бачення правової природи та змісту досліджуваного ними поняття девелопменту нерухомості, що проявляється не тільки в різних підходах до визначення цієї правової категорії, а й у виокремленні низки досить різних за характером та спрямованістю ознак.

Що ж стосується поняття «девелоперська діяльність», то доводиться констатувати, що в цьому напрямку спроби виділити характерні ознаки вказаної правової категорії практично не здійснювались у вітчизняній доктрині, за винятком окремих досліджень на рівні наукових статей. Зокрема А. В. Іванов базовими ознаками «девелоперської діяльності у сфері нерухомості» визнає:

1) вираженість в окремому комплексному різновиді професійної активності спеціальних суб'єктів цивільного обігу — девелоперів, який включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном та низку інших напрямків;

2) організаційний та координаційноадміністративний характер;

3) моносуб'єктність, тобто діяльність виключно девелопера;

4) підприємницький характер;

5) необхідність забезпечення в першу чергу спеціального правового регулювання;

б) біваріантність розподілу фінансових ризиків [24, с. 62].

Однак, наведений перелік, на нашу думку, є досить дискусійним та непослідовним. Так, перша ознака включає одночасно компонент комплексності, вказівку на суб'єктів здійснення такої діяльності та перелік послуг, які повинен здійснити такий суб'єкт. При цьому не враховано, що девелоперська діяльність передбачає не безпосереднє надання таких послуг, а саме забезпечення організації їх надання третіми професійними суб'єктами, правовідносини з якими опосередковуються на підставі цілої системи різноманітних договорів.

Не зовсім зрозумілою є третя ознака, яка передбачає моносуб'єктність, тобто діяльність виключно девелопера, адже досягнення мети такої діяльності неможливе без залучення цілої низки інших суб'єктів, які будуть здійснювати інвестування, безпосередньо надаватимуть послуги та виконуватимуть роботи щодо дослідження ринку, маркетингу, фінансування, бухгалтерського обліку, управління майном, проектування, будівництва тощо.

Також, на нашу думку, не можна визнавати ознакою будь-якого правового явища, в тому числі девелоперської діяльності, факт відсутності на національному рівні його спеціального нормативно-правового регулювання та необхідність такого забезпечення в першу чергу.

Біваріантність розподілу фінансових ризиків також не може визнаватись характерною ознакою девелоперської діяльності. По-перше, в науковій літературі досить часто розглядається більше двох варіантів розподілу фінансових ризиків за наслідками девелоперської діяльності. По-друге, розподіл ризиків притаманний абсолютній більшості видів підприємницької діяльності та є самостійним явищем, що не



може бути визначальною особливістю виключно девелоперської діяльності.

Враховуючи наявні наукові погляди та базуючись на власних дослідженнях, пропонуємо виділяти такі основні ознаки девелоперської діяльності:

— підприємницький характер — девелоперська діяльність є підприємницькою діяльністю з усіма притаманними останній особливостями (самостійність, ініціативність, систематичність, ризиковий характер, цільове спрямування на одержання прибутку та досягнення економічних і соціальних результатів тощо);

— комплексність, що проявляється в наданні цілої низки взаємопов'язаних і в той же час відносно самостійних послуг з метою досягнення кінцевого результату;

— оперативність — полягає в необхідності динамічного та своєчасного реагування на зміну законодавства, мети замовника, попиту на кінцевий результат, виникнення непередбачуваних обставин, тощо з метою мінімізації можливих витрат, забезпечення високого рівня ефективності проекту та досягнення запланованого кінцевого результату;

— організаційно-контролююче спрямування — полягає в організації виконання спеціалізованими суб'єктами повного комплексу дій та заходів на кожному етапі якісного перетворення нерухомості та здійснення одночасного контролю за результатами виконаних робіт та наданих послуг, їх повнотою, якістю, вчасністю тощо.

Наведений перелік ознак не є вичерпним, проте саме вони, на нашу думку, є характерними для девелоперської діяльності й відображають її специфіку.

Розкривши дефініції та визначивши характерні ознаки досліджуваних нами правових конструкцій, ми можемо з упевненістю говорити, що поняття «девелопмент нерухомості» є значно ширшим за змістом, ніж поняття «девелоперська діяльність», оскільки воно характеризує в першу чергу саму систему правовідносин, які складаються між всіма учасниками, залученими до процесу комплексної реалізації проектів створення або якісного перетворення об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого зростання цінності й вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку. А вже в рамках вказаних правовідносин здійснюється девелоперська діяльність як сукупність дій суб'єкта підприємницької діяльності, що здійснюються в інтересах конкретного замовника, 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.

За результатами нашого дослідження можна зробити висновок, що на сьогодні запозичене з розвинутих країн поняття «девелопмент



нерухомості» є практично недослідженим у національній науці господарського права, незважаючи на фактичне існування девелоперських відносин в Україні протягом останніх десятиліть.

У науковому середовищі відсутня єдність поглядів щодо змісту категорії «девелопмент нерухомості», в зв'язку з чим його використовують у трьох самостійних значеннях, а саме:

- 1) як матеріальний процес якісного перетворення нерухомості;
- 2) як управлінський процес;
- 3) як вид підприємницької діяльності.

Саме останнє значення є характерним для бачення змісту цього поняття з позицій господарського права.

З метою впорядкування категоріального апарату та очищення його змістовного навантаження, пропонуємо виділити третій підхід до значення «девелопменту нерухомості» в окрему самостійну категорію «девелоперська діяльність». При цьому під девелоперською діяльністю ми розуміємо підприємницьку діяльність, спрямовану 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.

Подальші дослідження окресленої проблематики можуть бути спрямовані на розкриття правової природи девелоперської діяльності, історії її зародження та становлення на території України, розробку наукового підґрунтя для формування належного нормативно-правового регулювання вказаного виду підприємницької діяльності тощо.

Список використаних джерел

1. Управление недвижимостью / под общ. ред. С. Н. Максимова. М. : Дело АНХ, 2008. 432 с.
2. Максимов С. Н. Девелопмент развитие недвижимости — организация, управление, финансирование. СПб. : Питер, 2003. 256 с.
3. Зайнуллина Д. Р. Использование модели девелопмента при комплексном освоении территорий в рамках инновационного развития строительного комплекса (на примере республики Татарстан). *Региональная экономика: теория и практика*. 2012. № 8. С. 51–59.
4. Агафонова Е. Ю. Девелопмент застроенных территорий мегаполиса: проблемы и перспективы развития (на примере Санкт-Петербурга). *Транспортное дело России*. 2009. № 4. С. 34–35.
5. Бондаренко Є. В., Яценко І. В. Підвищення ефективності інвестиційно-будівельного процесу за рахунок використання концепції та послуг девелоперських компаній. *Вісник Національного транспортного університету*. К. : НТУ, 2015. Вип. 3. С. 65–69.
6. Бакрунов Ю. О. Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере : автореф. дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05. М., 2010. 38 с.



7. Резнікова В. В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості. *Університетські наукові записки*. 2011. № 3. С. 107–121.
8. Максимов С. Н. Управление девелопментом как бизнесом: стратегический аспект. *Проблемы современной экономики*. 2010. № 3. С. 191–195.
9. Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : автореф. дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08. К., 2009. 21 с.
10. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь / О. С. Голубова, А. В. Давидович, О. В. Шестак, А. С. Зиневич. *Вестник Белорусского национального технического университета*. 2011. № 4. С. 70–74.
11. Белов Д. О. Девелопмент как фактор трансферта инноваций в строительстве. *Транспортное дело России*. 2011. № 2. С. 178–179.
12. Петраш О. П. Проблеми та перспективи імплементації сучасних методик формування інвестиційного портфеля на закладах девелопменту. *Наукове товариство І. Кушніра*. URL : <https://goo.gl/UH6jdl>.
13. Украдыженко М. С. Методологические вопросы исследования девелопмента. *Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов*. 2010. № 2. С. 137–139.
14. Петров И. И. Девелоперские отношения как инновационный фактор развития российской экономики. *Вестник ТИСБИ*. 2013. № 1. С. 95–102.
15. Алексеев В. Ю., Дедушкина Н. В. Особенности девелопмента и девелоперских проектов на рынке недвижимости России. *Вестник Чувашского университета*. 2012. № 2. С. 411–417.
16. Иванов А. В. Поняття та ознаки девелопменту нерухомості. *Правове життя сучасної України* : матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-викл. та аспірант. складу. Одеса : Фенікс, 2014. Т. 1. С. 346–349.
17. Дудченко А. Ю. Правовое регулирование девелопмента. *Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета*. Краснодар : КубГАУ, 2014. № 6 (100). С. 590–606.
18. Фесун А. С. Цільове фондування як альтернативний інструментарій інвестування девелоперських проєктів. *Бізнес Інформ*. 2014. № 5. С. 106–110.
19. Поліщук Є. А. Девелопмент як форма організації інвестиційних проєктів у сфері нерухомості. *Научная мысль информационного века — 2008* : матер. Межд. научн.-практ. конф. *Publishing house Education and Science s.r.o.* URL : <https://goo.gl/urUjzU>.
20. Петров И. И. Финансовое обеспечение девелоперской деятельности инструментами фондового рынка. *Вестник ТИСБИ*. 2012. № 3. С. 86–91.
21. Сич Є. М., Лычук В. П., Гавриленко Н. І. Ринок фінансових послуг. К. : Центр учбової літератури, 2012. 428 с.
22. Шеремет А. П. Земельне право України. 2-ге вид. К. : Центр учбової літератури, 2009. 632 с.
23. Рач В. А., Гладка О. М. Ціннісно-орієнтовані стратегічні віхові рішення в проєктах девелопменту нерухомості. *Управління проєктами та розвиток виробництва*. Луганськ : Вид-во СХУ ім. В. Даля, 2009. № 3 (31). С. 161–168.



24. Іванов А. В. Співвідношення понять «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 21. С. 60–63.

Надійшла до редакції 12.04.2018

Bliakharskyi, Y. S. Legal Aspects of the Relationship between the Concepts of «Real Estate Development» and «Development Activity» and their Characteristics

The article examines the basic questions of the interrelations between the concepts of «real estate development» and «development activity» in the real estate area. Various groups of scientific concepts regarding the definition of the legal nature and content of the concept of «real estate development» were considered. Terminological systematization of the main categories of the institute of real estate development activities was carried out. The necessity of introduction and use at the legislative level of the term «development activity» was grounded for reference to the widespread understanding in the scientific literature of the development of real estate in the sense of entrepreneurial activity. Author's definition of the concept of «development activity» was provided. Qualitative transformation of real estate in the process of development activities involves physical and legal changes that ensure the emergence of an object of fundamentally new consumer qualities was established. A comprehensive analysis of legislative and literary sources was carried out and a list of the main features characteristic of real estate development as a type of entrepreneurial activity was determined. A list of the main feature characteristics for real estate development in the real estate sector, which reflect their nature and allow us to formulate a holistic view of their internal structural composition, was proposed. The relationship between the categories «real estate development» and «development activity» was revealed on the basis of an analysis of their legal nature and main features. The concept of «real estate development» is wider in content than the concept of «development activity» was proved. The necessity of development of special legal regulation of such an innovative type of business as development activity was emphasized. Also author described, overviewed and examined certain aspects of the applying of real estate development mechanisms in the modern Ukrainian real estate market.

Keywords: *development, real estate development, development activity, features characteristic of real estate development, features characteristic of development activity, organization of construction.*

