

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА

БЛЯХАРСЬКИЙ ЯРОСЛАВ СТАНІСЛАВОВИЧ



УДК 346.7:346.3

ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ
ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Спеціальність 12.00.04 – господарське право,
господарсько-процесуальне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова Хмельницької обласної ради.

Науковий керівник – кандидат юридичних наук, доцент
Чудик-Білоусова Надія Іванівна,
Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова,
професор кафедри трудового, земельного та господарського права.

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
Дервянко Богдан Володимирович,
Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка
Ф. Г. Бурчака НАПрН України,
головний науковий співробітник відділу правового забезпечення ринкової економіки
(м. Київ);

кандидат юридичних наук, доцент
Деркач Елла Михайлівна,
Донецький національний університет імені Василя Стуса,
доцент кафедри конституційного, міжнародного і кримінального права
(м. Вінниця).

Захист відбудеться **«30» вересня 2021 року об 11.00 годині** на засіданні спеціалізованої вченої ради К 11.051.12 Донецького національного університету імені Василя Стуса за адресою: 21021, м. Вінниця, вул. Грушевського, 2, каб. 123.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Донецького національного університету імені Василя Стуса Міністерства освіти і науки України за адресою: 21001, м. Вінниця, вул. 600-річчя, 21, каб. 617.

Автореферат розісланий **«27» серпня 2021 року**.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**



Ю. М. Павлюченко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Поступальний розвиток господарсько-правових відносин неодмінно пов'язаний із виникненням раніше не відомих та водночас прогресивних видів підприємницької діяльності, котрі на стадії зародження та початкового етапу становлення не мають ні сформованої законодавчої бази, ні єдиного понятійно-категорійного апарату.

Протягом останніх десятиліть на тлі стрімкого розвитку будівельної галузі спостерігається трансформація та вдосконалення способів та методів організації підприємницької діяльності в цій сфері для найбільш ефективного та якісного використання земельних ділянок, будівель та споруд з метою отримання максимального прибутку. До таких видів підприємницької діяльності можна віднести діяльність, пов'язану з організацією в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості, які на практиці іменують девелоперською діяльністю.

У свою чергу, однозначне розмежування повноважень, прав і відповідальності між суб'єктами капітального будівництва, яке було притаманне командній (плановій) економіці, в умовах сьогодення не є ефективним 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 комплекс дій, спрямованих на координацію, управління та об'єднання в одну ефективну логічно завершену та структуровану систему відносно самостійних та відокремлених процесів, робіт і послуг у сфері будівництва нерухомості.

На відміну від низки інших держав, в Україні девелоперська діяльність не має спеціального правового регулювання і досі залишається частиною інвестиційної та/або будівельної галузі. Основними нормативно-правовими актами, загальні норми яких на сьогодні прямо чи опосередковано застосовуються для регулювання девелоперської діяльності, є Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, закони України: «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про інститути спільного інвестування», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», а також низка підзаконних нормативно-правових актів, зокрема наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457 «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010». Фактично девелоперська діяльність розглядається через призму таких категорій, як: «організація будівництва будівель», «інвестиційна діяльність», а також надання послуг (в тому числі посередницьких), виконання робіт тощо. Однак наявне нормативно-правове регулювання неспроможне в повному обсязі

відобразити та врахувати специфіку змісту девелоперської діяльності, її суб'єктного складу, характеру договірних зв'язків між ними тощо.

Вказане зумовлює доцільність подальшої розробки науково обґрунтованих положень щодо системного й узгодженого законодавчого закріплення девелоперської діяльності. Про це свідчать і певні зрушення щодо виділення її як самостійного виду підприємницької діяльності. Зокрема, на розгляді Верховної Ради України перебувають два законопроекти, в яких застосовується поняття девелопера та визначається його місце у структурі учасників будівництва. Водночас вказані законопроекти не оперують категорією «девелоперська діяльність» і не визначають правові засади її здійснення. Натомість використання саме такого терміна є необхідним та виправданим, зважаючи на його етимологічне походження, а також наявну практику застосування в законодавстві зарубіжних країн і науковій доктрині.

Інститут девелопменту нерухомості як предмет наукових досліджень знайшов своє обґрунтування в низці досліджень 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. У науковій спадщині пострадянських держав дослідження окресленої проблематики в значно менших обсягах містяться у працях низки дослідників, зокрема таких: 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, О. Ю. Юркіна, В. Д. Шапіро та інші. Серед вітчизняних науковців, які прямо чи опосередковано торкались питань девелопменту нерухомості, можна виділити Т. О. Білоброву, Є. В. Бондаренка, О. М. Гладку, А. В. Іванова, Є. А. Поліщук, В. А. Рача, В. В. Рєзнікову, А. С. Фесуна, І. В. Яценка та ін. Проте більшість наукових пошуків здійснювалась у сфері економічних наук, зокрема в аспекті управління діяльністю підприємства; певні напрацювання є частиною більш широких досліджень у сфері капітального будівництва та містобудування. При цьому господарсько-правовий аспект регулювання девелоперської діяльності залишився поза увагою теоретиків-правників і нині відсутні комплексні дослідження з цього напрямку.

Необхідність розв'язання зазначених проблем зумовили вибір теми дисертаційного дослідження, її актуальність та важливість для розвитку науки господарського права.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційна робота виконана у рамках тем науково-дослідних робіт Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова «Правові й управлінські засади розбудови Української держави та забезпечення прав громадян» (державна реєстрація № 0104U004239) і «Управлінські та правові засади забезпечення сталого розвитку України як європейської держави» (державна реєстрація № 0108U008927), у межах яких автором досліджено та доопрацьовано питання господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є обґрунтування нових теоретичних положень щодо господарсько-правового регулювання девелоперської

діяльності й розробка на цій підставі конкретних пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства в цій сфері.

Для досягнення зазначеної мети поставлено та вирішено такі *завдання*:

аналіз і визначення понять «девелопмент» та «девелоперська діяльність», а також ознак та принципів девелоперської діяльності;

дослідження наукових підходів до проведення класифікацій девелоперської діяльності та уточнення її видів;

розкриття поняття, ознак та принципів реалізації девелоперського проєкту, виокремлення його стадії;

аналіз сучасного стану нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності та обґрунтування напрямів його подальшого вдосконалення;

розкриття поняття та визначення видів девелоперів;

аналіз та уточнення положень щодо мети, цілей, завдань та функцій девелоперів;

дослідження і конкретизація прав, обов'язків та відповідальності девелоперів;

розкриття поняття та уточнення характеристики девелоперського договору;

дослідження видів девелоперського договору й уточнення їхньої специфіки;

дослідження й уточнення переліку та змісту істотних умов девелоперського договору та його форми;

здійснення зіставлення девелоперського договору та суміжних договірних конструкцій.

Об'єктом дослідження є господарські відносини у сфері організації будівництва нерухомості.

Предметом дослідження є господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є сукупність загальнонаукових та спеціальних методів дослідження. Так, за допомогою діалектичного методу з'ясовано передумови та особливості становлення девелоперської діяльності в Україні. Використання системно-функціонального методу дало можливість визначити місце девелоперського договору в системі господарських договорів, розмежувати поняття «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність», виявити відмінні особливості правового статусу девелопера та інших суб'єктів у сфері будівництва; зіставити девелоперський договір і суміжні договірні конструкції. Порівняльно-правовий метод використано під час порівняння зарубіжного та національного досвіду правового регулювання девелоперської діяльності. За допомогою формально-догматичного та формально-юридичного методів здійснено тлумачення норм, дія яких поширюється на девелоперську діяльність. Формально-логічний метод дозволив виявити недоліки чинного законодавства України в частині регулювання девелоперської діяльності й обґрунтувати пропозиції щодо його вдосконалення. Емпіричний та аналітико-синтетичний методи використовувались при дослідженні практики здійснення девелоперської діяльності. Системний метод використано для визначення сутності девелоперської діяльності, девелоперського проєкту, девелоперського договору, девелоперської послуги. Метод групування та

узагальнення використано для проведення поділу девелоперської діяльності на види, девелоперів та девелоперських договорів. Метод індукції та системного аналізу дав можливість визначити мету, завдання та функції девелоперів, сприяв з'ясуванню прав, обов'язків та відповідальності девелоперів. Гіпотетико-дедуктивний метод застосований при формуванні висновків та пропозицій щодо господарсько-правового забезпечення девелоперської діяльності.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативні акти, що регулюють відносини у сфері будівництва, наукові дослідження вітчизняних та зарубіжних вчених, договірна, судова практика, емпіричний досвід девелоперів та інших суб'єктів девелоперської діяльності.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертація є першим у вітчизняній науці господарського права комплексним дослідженням господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності, в якому обґрунтовано нові та доопрацьовано раніше відомі положення щодо вдосконалення такого регулювання. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується в таких положеннях.

Уперше:

обґрунтовано багатозначність змісту категорії «девелопмент нерухомості», яка знаходить свій вияв у трьох самостійних розуміннях: 1) як вид підприємницької діяльності (девелоперська діяльність); 2) як матеріально-технічне якісне перетворення нерухомості; 3) як управлінський процес;

запропоновано визначення девелоперської діяльності як підприємницької діяльності девелопера, спрямованої на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних об'єктів нерухомості;

визначено спеціальні принципи девелоперської діяльності: орієнтація на потреби ринку нерухомості, баланс суспільних потреб та приватних інтересів учасників девелоперської діяльності, оптимальність, ефективність, комплексність, стадійність (поетапність), планомірність, координація, темпоральна визначеність, раціональне використання ресурсів;

визначено поняття девелопера як суб'єкта господарювання, який на договірних засадах здійснює підприємницьку діяльність, спрямовану на організацію в інтересах замовника та інших вигодонабувачів сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості (девелоперську діяльність);

обґрунтовано введення обов'язкового страхування відповідальності та встановлення додаткових вимог до обрання організаційно-правової форми господарювання лише у вигляді юридичної особи для девелоперів, які

реалізують девелоперські проєкти, пов'язані з будівництвом житла або будівель і споруд зі значними наслідками (відповідальності) об'єкта (клас наслідків СС3).

Удосконалено положення щодо:

видів девелоперської діяльності шляхом уточнення, що така діяльність, залежно від факту інвестування девелоперського проєкту девелопером, може передбачати надання девелоперських послуг лише за винагороду, розмір або порядок визначення якої обумовлюється сторонами (девелопер не інвестує власними чи залученими від свого імені коштами девелоперський проєкт); або надання девелоперських послуг за винагороду одночасно зі здійсненням девелопером інвестування власних чи залучених від свого імені коштів у девелоперський проєкт;

видів девелоперів з уточненням їх поділу за ознакою функціонального спрямування об'єктів нерухомості, щодо яких реалізуються девелоперські проєкти, на: 1) девелоперів житлової нерухомості; 2) девелоперів нежитлової нерухомості; 3) девелоперів комбінованої нерухомості (включає житлову та нежитлову нерухомість); за ознакою класу наслідків (відповідальності) об'єкта, щодо якого реалізовується девелоперський проєкт, на: 1) девелоперів будівель і споруд зі значними наслідками відмови об'єкта (клас СС3); 2) девелоперів будівель і споруд із середніми (клас СС2) та незначними наслідками відмови об'єкта (клас СС1);

прав та обов'язків девелопера з уточненням їх поділу на два рівні: 1) ті, що існують протягом усього часу реалізації девелоперського проєкту; 2) ті, що притаманні лише для окремих стадій (етапів) реалізації девелоперського проєкту;

поділу девелоперських договорів з уточненням за ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проєкту на два види: простий та з інвестиційним елементом, а також уточнення понять таких договорів;

визначення девелоперських послуг з уточненням, що це послуги щодо комплексного забезпечення організації будівництва, спрямованого на створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості з підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості, що включають сукупність юридичних та фактичних дій;

форми укладення девелоперського договору з уточненням, що для простого девелоперського договору повинна бути проста письмова форма (якщо жодна зі сторін не вимагатиме його нотаріального посвідчення), а для девелоперського договору з інвестиційним елементом – письмова з обов'язковим нотаріальним посвідченням.

Дістали подальший розвиток положення щодо:

визначення поняття «девелоперський проєкт» з конкретизацією, що ним є обмежена в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальна сукупність взаємопов'язаних процесів, які здійснюються девелопером для організації створення нових чи якісного перетворення наявних об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок), підвищення їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості;

понятійно-категорійного апарату для позначення учасників девелоперської діяльності шляхом уніфікації термінології щодо застосування понять «девелопер», «замовник», «забудовник», «генеральний підрядник», «інвестор», «ріелтор» тощо з урахуванням їх розмежування за обсягом прав, обов'язків та завдань;

визначення девелоперського договору з конкретизацією, що ним є договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша (девелопер) – зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання, в тому числі третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їхньої ринкової вартості й інвестиційної привабливості;

місця девелоперського договору в системі господарських договорів шляхом обґрунтування його самостійного значення і відмежування від таких договірних конструкцій, як: агентський та концесійний договори, договори про спільну діяльність, простого товариства, управління майном, доручення, комісії, підряду;

істотних умов девелоперського договору шляхом конкретизації, що ними є предмет, строк, ціна, розмір очікуваного (орієнтовного) обсягу підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, створеного чи отриманого в результаті їхнього якісного перетворення, порядок залучення до реалізації девелоперського проєкту грошових коштів інвесторів, набувачів майнових прав на об'єкт нерухомості, порядок розподілу між сторонами прав на об'єкт нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність;

законодавчої основи господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності шляхом обґрунтування пропозицій з її подальшого розвитку за напрямками: 1) включення окремої глави до Господарського кодексу України щодо визначення правових засад здійснення девелоперської діяльності; 2) запровадження до Класифікатора видів економічної діяльності ДК 009:2010 девелоперської діяльності як окремого виду; 3) внесення змін і доповнень до спеціальних законів України: «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про страхування», – спрямованих на визначення місця девелопера серед учасників будівництва, визначення його прав, обов'язків та відповідальності тощо.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що вони можуть бути використані у нормотворчій діяльності – для вдосконалення господарського законодавства, зокрема норм Господарського кодексу України та Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010»; правозастосовній діяльності – під час формування і реалізації договірних відносин між замовниками та девелоперами; науково-дослідній діяльності – для проведення подальших наукових досліджень з проблем господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері будівництва; освітній діяльності – під час підготовки підручників, навчальних

посібників, науково-практичних коментарів та при викладанні дисципліни «Господарське право».

Наведені в дисертаційній роботі узагальнення та рекомендації можуть бути корисними у практичній діяльності суб'єктів господарювання. Окремі положення результатів дослідження впроваджено в практичній діяльності суб'єктів господарювання, які здійснюють девелоперську діяльність, що підтверджується довідками ТОВ «Строй Сіті Девелопмент» № 11/05-1 від 11.05.2021 р., ТОВ «Будівельна група «Авіла» № 24-1/05 від 17.05.2021 р., ТОВ «СК Інвест Груп» № 05-21 від 26.05.2021 р.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є результатом самостійного наукового дослідження. Сформульовані та викладені в ній результати, висновки, рекомендації та пропозиції одержані автором особисто в результаті аналізу наукових джерел, законодавства та практики здійснення девелоперської діяльності в Україні.

Апробація результатів дисертації. Результати роботи обговорювались на засіданнях кафедри трудового, земельного та господарського права Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова у 2018–2021 роках. Основні положення і результати виконаного дослідження оприлюднені на таких конференціях: Друга міжнародна науково-практична конференція «Будівельне право: проблеми теорії і практики» (Київ, 6 грудня 2018 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Вісімнадцяті осінні юридичні читання» (Хмельницький, 25 жовтня 2019 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Будівельне право: проблеми теорії і практики» (Київ, 4 грудня 2019 р.); XXIV щорічна звітна наукова конференція науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів «Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави» (Хмельницький, 27–30 квітня 2020 р.); VI Міжнародна науково-практична конференція «Science, society, education: topical issues and development prospects» із заочною формою участі (Харків, 10–12 травня 2020 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання» (Хмельницький, 23 жовтня 2020 р.); Всеукраїнська науково-практична конференція «Договір як універсальна форма правового регулювання» (Івано-Франківськ, 26 березня 2021 р.); III Міжнародна науково-практична конференція «Global and regional aspects of sustainable development» (Копенгаген, 4–5 травня 2021 р.); IV Міжнародна науково-практична конференція «Scientific community: interdisciplinary research» (Гамбург, 18–19 травня 2021 р.).

Публікації. Результати дослідження опубліковано в шести наукових працях у фахових виданнях, з них – дві наукові праці у зарубіжних фахових виданнях, а також у 9 додаткових друкованих працях, які є матеріалами та тезами доповідей на наукових та науково-практичних конференціях.

Структура дисертації обумовлена метою, завданнями і предметом дослідження та складається із вступу, трьох розділів, одинадцяти підрозділів та висновків. Загальний обсяг дисертації складає 250 сторінок. Робота містить також список використаних джерел із 203 найменувань та додатки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

Розділ 1 «Загальнотеоретичні основи господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності» містить чотири підрозділи, які присвячено дослідженню поняття, ознак та принципів девелоперської діяльності, її видів, поняття девелоперського проєкту та правової основи здійснення девелоперської діяльності у сфері будівництва.

У *підрозділі 1.1 «Поняття, ознаки та принципи девелоперської діяльності»* здійснено аналіз наукових джерел, законодавства та практики провадження підприємництва у сфері будівництва нерухомості. З'ясовано, що категорія «девелопмент нерухомості» в наукових колах та практичній діяльності використовується в трьох самостійних значеннях, у тому числі як вид підприємницької діяльності. Обґрунтовано, що для створення чіткого категорійного апарату в окресленій сфері, для позначення девелопменту нерухомості у значенні виду підприємницької діяльності доцільно використовувати окремий термін «девелоперська діяльність».

На підставі проведеного дослідження здійснено розмежування поняття «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність», а також надано визначення останньої з урахуванням її господарсько-правової природи, специфіки змісту, суб'єктного та об'єктного складу.

Окрему увагу приділено з'ясуванню ознак девелоперської діяльності, до яких на підставі проведеного дослідження віднесено підприємницький характер, комплексність, оперативність, організаційно-контролююче спрямування.

Розкрито наукові підходи щодо визначення принципів девелоперської діяльності та на підставі проведеного дослідження запропоновано власне бачення їхнього змісту, переліку та поділу на види.

Підрозділ 1.2 «Види девелоперської діяльності» присвячений дослідженню наукових напрацювань щодо здійснення класифікації такої діяльності. Проведений аналіз дозволив виокремити її види за різними підставами. Запропоновано поділяти девелоперську діяльність на два види за критерієм інвестування девелоперського проєкту суб'єктом, який провадить таку діяльність (девелопером). За ознакою стану розвитку нерухомості, яка є предметом девелоперської діяльності, виділено первинну (стосується нерухомості, яка вперше стає предметом такої діяльності) та вторинну (стосується нерухомості, яка раніше вже була предметом такої діяльності) девелоперську діяльність.

Обґрунтовано, що здійснення та належне впорядкування наукових класифікацій девелоперської діяльності у сфері будівництва відіграє значну роль при створенні теоретично-обґрунтованої бази для подальшої розробки її нормативно-правового регулювання.

У *підрозділі 1.3 «Девелоперський проєкт як підстава девелоперської діяльності»* здійснено аналіз законодавства та наукових підходів до визначення вказаного поняття та здійснено їх групування залежно від розуміння його правової природи та змісту: як системи процесів (дій, робіт, заходів), як сукупності документів або поєднання вказаних позицій. За результатами проведеного дослідження надано визначення девелоперського проєкту у сфері будівництва.

Обґрунтовано недоцільність включення до дефініції зазначеного поняття такого елементу, як комплекс документів, а також вказівки на його виконання із залученням інвестицій, оскільки такі аспекти не є визначальними складниками девелоперського проєкту.

З'ясовано ознаки девелоперського проєкту та розкрито наукові підходи до його класифікації. Окрему увагу приділено з'ясуванню стадій (етапів) реалізації девелоперського проєкту. Здійснено поділ наукових підходів щодо визначення кількості та змісту стадій, етапів, фаз девелоперського проєкту на дві групи. Перша передбачає однорівневий поділ життєвого циклу девелоперського проєкту (виділяються лише стадії або лише етапи чи фази проєкту), а друга – дворівневий поділ життєвого циклу девелоперського проєкту (виділяються стадії, які, у свою чергу, включають етапи).

У *підрозділі 1.4 «Сучасний стан та перспективи розвитку господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності»* доведено, що відсутність закріплення на законодавчому рівні спеціальних норм, які регулюють девелоперську діяльність, не відповідає вимогам сучасності щодо розвитку господарських процесів у сфері будівництва нерухомості та негативно впливає на практику здійснення такої діяльності. З'ясовано, що відносини, пов'язані з девелоперською діяльністю, прямо чи опосередковано регулюються сукупністю нормами права, які можна поділити на два рівні – міжнародний та національний. У свою чергу, останній включає умовно п'ять основних груп: 1) господарське і цивільне законодавство; 2) земельне законодавство; 3) законодавство про інвестиційну діяльність; 4) законодавство про архітектурну, будівельну та проєктну роботу; 5) технічні регламенти, національні стандарти та державні будівельні норми.

За результатами проведеного дослідження розроблено пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства шляхом доповнення Господарського кодексу України новою главою, присвяченою врегулюванню девелоперської діяльності, закріплення такого виду діяльності в Класифікаторі видів економічної діяльності ДК 009:2010, а також обґрунтовано пропозиції, спрямовані на створення повноцінної правової основи господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності в частині закріплення її поняття, суб'єктів, особливостей договірної регулювання.

Розділ 2 «Правовий статус девелопера як суб'єкта девелоперської діяльності» складається з трьох підрозділів, у яких визначається правовий статус девелопера з урахуванням відсутності законодавчих приписів та нормативного визначення вказаного поняття.

У *підрозділі 2.1 «Поняття та види девелоперів»* на підставі розгляду наукових поглядів щодо визначення поняття «девелопер» та його змісту сформульовано істотні ознаки, які визначають сутність та зміст діяльності цього суб'єкта господарювання. З'ясовано, що девелоперів доцільно поділяти за різними класифікаційними ознаками, зокрема: комплексністю управління проєктом; моделлю управління; функціональним спрямуванням об'єктів нерухомості, щодо яких реалізуються девелоперські проєкти; участю в будівництві; участю у структурі інвестиційного капіталу проєкту розвитку об'єкту нерухомості;

статусом девелопера; класом наслідків (відповідальності) об'єкта, щодо якого реалізується девелоперський проєкт.

З метою забезпечення чіткого розрізнення правового статусу девелопера від інших суб'єктів будівельної діяльності здійснено його розмежування з такими категоріями, як: «замовник», «забудовник», «генеральний підрядник», «інвестор», «ріелтор» та ін. за обсягом їхніх прав, обов'язків та завдань.

У **підрозділі 2.2 «Мета, завдання та функції девелоперів»** для формування цілісного бачення правового статусу девелопера як окремого суб'єкта господарювання здійснено аналіз мети, завдань та функцій девелопера в ході здійснення девелоперської діяльності. Констатується, що більшість дослідників та практиків не розрізняє наведених понять, змішують або підмінюють їх.

Доведено наявність двох взаємообумовлених складників мети девелопера: отримання ним прибутку та максимальне підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості наявних чи створених об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок), що матиме наслідком отримання замовником доходу чи іншої, визначеної ним вигоди.

Аргументовано, що завдання девелопера в договірних девелоперських відносинах повинні відповідати його меті та можуть полягати в досягненні певних проміжних результатів. У свою чергу, для досягнення поставленої мети девелоперу потрібно виконувати низку завдань, перелік яких слід визначати у взаємозв'язку зі стадіями (етапами) реалізації девелоперського проєкту. З урахуванням вказаного, наведено перелік основних завдань девелопера та наголошено, що їхній обсяг та зміст може відрізнятись у кожному з девелоперських проєктів.

Обґрунтовано, що функції девелопера повинні відображати окремі напрями його діяльності, а відтак запропоновано поділяти їх на основні та додаткові. До основних функцій слід відносити аналітичну, інноваційну (творчу), ініціативну, посередницьку, документального забезпечення, ресурсну, управлінську, організаційну, інформаційно-консультативну та ін.; додатковими є соціальна, економічна, стимулювальна, новаторська та інші функції.

Підрозділ 2.3 «Права, обов'язки та відповідальність девелоперів» включає аналіз наукової літератури, нормативно-правових актів, законодавчих ініціатив, практики здійснення девелоперської діяльності, в яких містяться погляди щодо визначення обсягу й змісту прав, обов'язків девелоперів та їхньої відповідальності. Доводиться, що перелік прав та обов'язків девелопера в конкретних договірних відносинах залежить від виду девелоперської діяльності, який здійснюється девелопером; домовленостей між замовником та девелопером, закріплених у девелоперському договорі; виду девелоперського проєкту, який реалізується; стадій (етапів) реалізації девелоперського проєкту. Здійснено групування прав та обов'язків девелопера за рівнями та наведено їхній перелік з урахуванням стадійності реалізації девелоперського проєкту. Розкрито положення щодо господарсько-правової відповідальності девелоперів, яка, зважаючи на відсутність спеціального регулювання, визначається загальними засадами відповідальності за правопорушення у сфері господарювання.

Розділ 3 «Договірне регулювання девелоперської діяльності» включає чотири підрозділи, присвячені дослідженню поняття, видів, істотних умов та форми девелоперського договору.

У *підрозділі 3.1 «Поняття та характеристика девелоперського договору»* здійснено аналіз наукових напрацювань вітчизняних та зарубіжних вчених у частині дослідження правової природи та поняття девелоперського договору, його сторін. Здійснено аналіз практики договірного регулювання девелоперської діяльності. Враховуючи результати, отримані в ході дослідження, уточнено визначення девелоперського договору, здійснено його правову характеристику та з'ясовано місце в системі господарських договорів.

Підрозділ 3.2 «Розмежування девелоперського договору з суміжними договірними конструкціями» присвячено порівняльній характеристиці девелоперського договору з такими договірними конструкціями, як: агентський та концесійний договори, договори про спільну діяльність, простого товариства, управління майном, доручення, комісії, підяду тощо. Визначено їхні спільні та відмінні ознаки. Обґрунтовано, що девелоперські договірні зв'язки не можуть бути повністю охоплені жодним із поіменованих у чинному законодавстві договорів.

У *підрозділі 3.3 «Види девелоперського договору»* здійснено аналіз наукової літератури та практики господарювання, на підставі якого з'ясовано підходи до визначення класифікацій девелоперських договорів за різними ознаками. Удосконалено підхід щодо поділу девелоперських договорів за ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проєкту на два основні види – простий та з інвестиційним елементом. Розкрито особливості та запропоновано визначення відповідних договорів.

У *підрозділі 3.4 «Істотні умови та форма девелоперського договору»* здійснено аналіз наукових підходів, пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства, договірну та судову практику щодо визначення істотних умов девелоперського договору, в результаті чого запропоновано перелік цих умов. Обґрунтовано необхідність законодавчого закріплення переліку таких істотних умов та визначення їхньої специфіки, залежно від виду девелоперського договору. Наведено детальну характеристику запропонованих істотних умов девелоперського договору.

Доведено необхідність укладення простого девелоперського договору у простій письмовій формі, а девелоперського договору з інвестиційним елементом – у письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням.

ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано вирішення наукового завдання, що полягає в обґрунтуванні пропозицій з удосконалення господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності у сфері будівництва. У ході дослідження отримано такі основні результати:

1. Запропоновано визначення девелоперської діяльності, під якою пропонується розуміти підприємницьку діяльність девелопера, спрямовану на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних об'єктів нерухомості.

Додатково обґрунтовано, що основними ознаками девелоперської діяльності є підприємницький характер, комплексність, оперативність, організаційно-контролююче спрямування.

Запропоновано поділяти принципи девелоперської діяльності за сферою (рівнем) застосування на загальні та спеціальні. До спеціальних принципів віднесено орієнтацію на потреби ринку нерухомості, баланс суспільних потреб та приватних інтересів учасників девелоперської діяльності, оптимальність, ефективність, комплексність, стадійність (поетапність), плановірність, координацію, темпоральну визначеність, раціональне використання ресурсів;

2. Уточнено, що девелоперська діяльність поділяється на види за такими ознаками: факт інвестування девелоперського проєкту суб'єктом, який провадить таку діяльність (девелопером); вид об'єктів нерухомості, що виступають предметом девелоперської діяльності (з підвидами, що виділяються за ознакою функціонального призначення відповідних об'єктів нерухомості); участь девелопера в реалізації проєкту за фазами життєвого циклу нерухомості; стан розвитку нерухомості, яка є предметом девелоперської діяльності; масштаб девелоперського проєкту; джерело інвестування; спосіб реалізації девелоперського проєкту; пріоритети девелопменту та ін.;

3. Доопрацьовано визначення поняття «девелоперський проєкт» як обмеженої в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальної сукупності взаємопов'язаних процесів, які здійснюються девелопером для організації створення нових чи якісного перетворення наявних об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок), підвищення їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості;

4. Конкретизовано, що девелоперська діяльність та пов'язані з нею відносини прямо чи опосередковано регулюються сукупністю норм права на двох рівнях – міжнародному та національному, який, у свою чергу, включає п'ять основних груп: 1) господарське і цивільне законодавство; 2) земельне законодавство; 3) законодавство про інвестиційну діяльність; 4) законодавство про архітектурну, будівельну та проєктну роботу; 5) технічні регламенти, національні стандарти та державні будівельні норми;

5. Запропоновано поняття девелопера та уточнено поділ девелоперів на види за різними класифікаційними ознаками, зокрема такими, як: комплексність управління проєктом; модель управління; функціональне спрямування об'єктів нерухомості, щодо яких реалізуються девелоперські проєкти; участь у будівництві; участь у структурі інвестиційного капіталу проєкту розвитку об'єкта

нерухомості; статус девелопера, класу наслідків (відповідальності) об'єкта, щодо якого реалізовується девелоперський проєкт та ін.

Доведено необхідність встановлення на законодавчому рівні додаткових вимог щодо здійснення обов'язкового страхування відповідальності та обрання організаційно-правової форми господарювання у вигляді юридичної особи для девелоперів, які реалізують девелоперські проєкти, пов'язані з будівництвом житла або будівель і споруд зі значними наслідками відмови об'єкта (клас наслідків СС3).

Додатково обґрунтовано, що девелопера як самостійного суб'єкта господарювання слід чітко відмежовувати від інших суб'єктів, які також здійснюють свою діяльність у сфері будівництва, зокрема: замовника, забудовника, генерального підрядника, інвестора, рієлтора та ін.

6. Конкретизовано, що мета девелопера включає два взаємопов'язані складники. По-перше, як і для будь-якого іншого підприємця, це отримання ним прибутку від здійснення своєї діяльності. По-друге, в контексті конкретних договірних девелоперських відносин метою девелопера також є максимальне підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості наявних чи створених об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок), що матиме наслідком отримання замовником доходу чи іншої, визначеної ним вигоди.

Додатково аргументовано, що завдання девелопера в договірних девелоперських відносинах повинні відповідати його меті, проте перелік конкретних завдань девелопера, їхні обсяг та зміст відрізняються в кожному з девелоперських проєктів.

Доведено, що функції девелопера повинні відображати окремі напрями його діяльності, та здійснено їхній поділ на основні й додаткові. Виокремлено основні функції девелопера: аналітична, інноваційна (творча), ініціативна, посередницька, документального забезпечення, ресурсна, управлінська, організаційна, інформаційно-консультативна та ін. До додаткових віднесено соціальну, економічну, стимулювальну, новаторську та інші функції девелопера.

7. Додатково аргументовано, що конкретний перелік прав та обов'язків девелопера залежить від таких факторів, як: 1) вид девелоперської діяльності, який здійснюється девелопером; 2) домовленості між замовником та девелопером, закріплені в девелоперському договорі; 3) вид девелоперського проєкту, який реалізується; 4) стадії (етапи) реалізації девелоперського проєкту. Уточнено класифікацію прав та обов'язків девелопера шляхом їхнього поділу на два рівні: ті, що існують протягом усього часу реалізації девелоперського проєкту, а також ті, що притаманні лише для окремих стадій (етапів) його реалізації.

8. Конкретизовано, що закріплення конкретних взаємних прав та обов'язків між замовником та девелопером відбувається шляхом укладення девелоперського договору. Додатково аргументовано, що девелоперський договір за своєю правовою природою є непоіменованим, укладеним на підставі волевиявлення його сторін, взаємним (двостороннім), відплатним, консенсуальним, строковим, речово-зобов'язальним, може бути договором на користь його сторін та договором на користь третьої особи. Доопрацьовано визначення поняття «девелоперський договір».

9. Додатково аргументовано, що девелоперські відносини сторін не можуть бути повністю охоплені жодним із поіменованих у чинному законодавстві договорів.

10. За ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проєкту уточнено поділ девелоперського договору на два основні види – простий та з інвестиційним елементом.

Під простим девелоперським договором запропоновано розуміти договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша (девелопер) – зобов'язується за плату без інвестування власних коштів забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання, в тому числі третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їхньої ринкової вартості й інвестиційної привабливості.

Під девелоперським договором з інвестиційним елементом запропоновано розуміти договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша (девелопер) – зобов'язується за винагороду з інвестуванням власних коштів забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах сторін й інших вигодонабувачів організацію та виконання, в тому числі третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їхньої ринкової вартості й інвестиційної привабливості.

11. Додатково обґрунтовано необхідність віднесення до істотних умов девелоперського договору предмета, строку, ціни, положення щодо визначення очікуваного (орієнтовного) обсягу підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, створеного чи отриманого в результаті їхнього якісного перетворення, концепції та механізмів залучення до реалізації девелоперського проєкту грошових коштів інвесторів, набувачів майнових прав на об'єкт нерухомості. Аргументовано, що для девелоперського договору з інвестиційним елементом істотною умовою є також інформація про порядок розподілу між сторонами прав на об'єкт нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність. Конкретизовано, що предметом девелоперського договору є девелоперські послуги. Запропоновано відносити до предмета девелоперського договору також інформацію, яка дозволяє чітко ідентифікувати об'єкт нерухомості (в тому числі земельну ділянку), щодо якого реалізується девелоперський проєкт.

Уточнено, що простий девелоперський договір вважатиметься укладеним за умови досягнення сторонами згоди щодо його істотних умов у простій письмовій формі. Натомість, для девелоперського договору з інвестиційним елементом доцільним є закріплення обов'язку його укладення в письмовій формі з обов'язковим нотаріальним посвідченням. Державна реєстрація девелоперського договору не вимагається.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті у наукових фахових виданнях України

1. Бляхарський Я. С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2. С. 111–124.
2. Бляхарський Я. С. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Університетські наукові записки*. 2020. № 3–4 (75–76). С. 234–248. <https://doi.org/10.37491/UNZ.75-76.25>.
3. Бляхарський Я. С. Місце девелоперського договору серед договорів у будівельній галузі. *Університетські наукові записки*. 2020. № 6 (78). С. 199–209. <https://doi.org/10.37491/UNZ.78.18>.
4. Бляхарський Я. С. Девелоперський договір: поняття і характеристика. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. № 5. С. 78–81. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-5/18>.

Статті у наукових періодичних виданнях інших держав

5. Бляхарський Я. С. Види девелоперської діяльності у сфері будівництва. *Visegrad Journal on Human Rights*. 2021. № 1. С. 299–303.
6. Bliakharskyi Y. Developer as a Special Business Entity in the Field of construction. *Art and Science*. 2021. № 2. С. 49–65.

Наукові праці, які додатково відображають результати дисертації:

7. Бляхарський Я. С. Перспективи нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності в Україні. *Будівельне право: проблеми теорії і практики* : зб. тез Другої міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 6 грудня 2018 р.). Київ, 2018. С. 126–132.
8. Бляхарський Я. С. Проблема класифікації девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Актуальні проблеми юридичної науки* : зб. тез Міжн. наук. конф. «Вісімнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 25 жовтня 2019 р.). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2019. С. 408–410.
9. Бляхарський Я. С. Співвідношення понять «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель». *Будівельне право: проблеми теорії і практики* : зб. тез Міжн. наук.-практ. конф. (м. Київ, 4 грудня 2019 р.). Київ, 2019. С. 140–146.
10. Бляхарський Я. С. До проблеми визначення поняття «девелоперський проект». *Управлінські та правові засади забезпечення розвитку України як європейської держави* : матер. XXIV щорічної звітної наук. конф. науково-педагогічних працівників, докторантів та аспірантів із заочною формою участі (м. Хмельницький, 27–30 квітня 2020 р.). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 97–98.
11. Бляхарський Я. С. До проблеми визначення юридичної конструкції девелоперського договору у сфері будівництва. *Science, society, education: topical issues and development prospects* : матер. VI Міжн. наук.-практ. конф. із заочною

формою участі (м. Харків, 10–12 травня 2020 року). Харків, 2020. С. 1050–1058.

12. Бляхарський Я. С. До проблеми визначення поняття «девелопер». *Актуальні проблеми юридичної науки* : зб. тез Міжн. наук. конф. «Дев'ятнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23 жовтня 2020 р.). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, 2020. С. 348–350.

13. Бляхарський Я. С. Девелоперський та агентський договори: порівняльний аспект. *Договір як універсальна форма правового регулювання* : матер. Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Івано-Франківськ, 26 березня 2021 р.). Івано-Франківськ, 2021. С. 108–111.

14. Бляхарський Я. С. Види девелоперського договору у будівництві. *Global and regional aspects of sustainable development* : III International Scientific and Practical Conference (Copenhagen, May 4–5, 2021). Copenhagen, 2021. Pp. 253–261.

15. Бляхарський Я. С. До питання визначення істотних умов та форми девелоперського договору. *Scientific community: interdisciplinary research* : матер. IV Міжн. наук.-практ. конф. (м. Гамбург, 18–19 травня 2021 р.). Гамбург, 2021. С. 341–348.

АНОТАЦІЯ

Бляхарський Я. С. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності. – *Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису*.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.04 – господарське право, господарсько-процесуальне право. – Донецький національний університет імені Василя Стуса, Міністерство освіти і науки України, Вінниця, 2021.

Дисертація присвячена дослідженню та обґрунтуванню нових теоретичних положень щодо господарсько-правового регулювання девелоперських відносин у сфері будівництва нерухомості та підготовці пропозицій з удосконалення чинного законодавства.

У роботі досліджено поняття «девелопмент нерухомості», надано визначення девелоперської діяльності, розкрито її ознаки, принципи та класифікацію. Досліджено поняття девелоперського проєкту, його ознак, видів, стадій (етапів) реалізації. Окреслено сучасний стан та перспективи нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності. З'ясовано поняття, види та правовий статус девелопера, в тому числі його мету, завдання, функції, права й обов'язки, відповідальність. Розкрито особливості договірної регулювання девелоперської діяльності. Висвітлено поняття девелоперського договору, здійснено правову характеристику та виокремлено його види. Конкретизовано істотні умови девелоперського договору та його форму. Здійснено зіставлення девелоперського договору та подібних договірних конструкцій. На підставі проведеного дослідження запропоновано внесення змін до законодавства України.

Теоретичні положення та висновки дисертаційного дослідження можуть бути використані у подальших наукових дослідженнях, навчальному процесі та правозастосовній діяльності.

Ключові слова: девелопмент, девелоперська діяльність, девелоперський проєкт, девелопер, девелоперський договір, девелоперська послуга.

АННОТАЦІЯ

Бляхарский Я. С. Хозяйственно-правовое регулирование девелоперской деятельности. – *Квалификационный научный труд на правах рукописи.*

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.04 – хозяйственное право, хозяйственный процесс. – Донецкий национальный университет имени Василя Стуса, Министерство образования и науки Украины, Винница, 2021.

Диссертация посвящена исследованию и обоснованию новых теоретических положений по хозяйственно-правовому регулированию девелоперской деятельности в сфере строительства недвижимости и подготовке научно обоснованных предложений, направленных на усовершенствование действующего законодательства Украины.

В работе исследовано понятие «девелопмент недвижимости» и его соотношение с понятием «девелоперская деятельность». Выяснено содержание категории «девелоперская деятельность», усовершенствовано ее дефиницию, раскрыто основные особенности и признаки. Проведен анализ принципов девелоперской деятельности, усовершенствована их классификация, предложено перечень основных и специальных принципов. Выполнено разделение девелоперской деятельности на виды по различным признакам классификации, предоставлено их подробную характеристику, обозначены различия. По признаку отсутствия или наличия факта инвестирования девелоперского проекта собственными средствами девелопера выделено два вида девелоперской деятельности. Раскрыто содержание и усовершенствовано определение понятия девелоперского проекта, исследованы его признаки, виды, стадии (этапы) реализации. Определено современное состояние и перспективы хозяйственно-правового регулирования девелоперской деятельности на национальном и международном уровнях, осуществлен анализ законопроектов, касающихся поднятой проблематики. Проведен анализ практики ведения девелоперской деятельности в Украине и обозначены проблемы, которые возникают у субъектов хозяйственной деятельности в связи с отсутствием специального нормативно-правового регулирования девелоперской деятельности.

Выяснено и усовершенствовано понятие девелопера, раскрыто его правовой статус. Исследовано научные классификации девелоперов, предложено собственное видение возможного разделения девелоперов на виды по дополнительным критериям. Обоснована необходимость отличать девелопера как самостоятельного субъекта хозяйственной деятельности от ряда других субъектов, осуществляющих деятельность в сфере строительства, в частности, таких как: заказчик, застройщик, генеральный подрядчик, инвестор, риэлтор и других.

Значительное внимание уделено освещению целей и задач девелопера, раскрыто их специфику и смысловую нагрузку. Установлена взаимосвязь объема и содержания целей и задач девелопера от ряда определенных факторов и

доказано, что в каждом конкретном случае они могут отличаться. Исследовано функции девелопера и осуществлено их деление на основные и дополнительные. Освещены права и обязанности девелопера, доказано, что их конкретный перечень зависит от ряда определенных факторов. Предложено разделение прав и обязанностей девелопера на два уровня: имеющие место в течение всего периода реализации девелоперского проекта, а также те, которые характерны только для отдельных стадий (этапов) его реализации. Раскрыты вопросы ответственности девелопера.

Раскрыты особенности договорного регулирования девелоперской деятельности. Освещено понятие девелоперского договора, осуществлено его правовую характеристику. Значительное внимание уделено выяснению видов девелоперского договора. Предложено разделять девелоперский договор на два основных вида по признаку наличия или отсутствия факта инвестирования девелопером собственных средств в реализацию девелоперского проекта: простой и девелоперский договор с инвестиционным элементом. Предоставлено их определение и обозначено особенности.

Конкретизированы существенные условия девелоперского договора, к которым отнесены: предмет, срок, цена, положения по определению ожидаемого (ориентировочного) объема повышения рыночной стоимости и/или инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, концепции и механизмов привлечения к реализации девелоперского проекта денежных средств инвесторов, получателей имущественных прав на объект недвижимости. Обосновано, что для девелоперского договора с инвестиционным элементом существенным условием следует также признавать информацию о порядке распределения между сторонами прав на объект недвижимости, на который направлено девелоперскую деятельность. Усовершенствовано понятие девелоперской услуги, определены механизмы финансирования девелоперского проекта. Уточнены требования относительно формы девелоперского договора, которые отличаются в зависимости от его видов. Проведено разграничение девелоперского договора от агентского и концессионного договоров, договоров о совместной деятельности, простого товарищества, управление имуществом, поручения, комиссии, подряда и других.

На основании проведенного исследования предложены пути усовершенствования действующего законодательства Украины. Теоретические положения и выводы диссертационного исследования могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях, учебном процессе и правоприменительной деятельности.

Ключевые слова: девелопмент, девелоперская деятельность, девелоперский проект, девелопер, девелоперский договор, девелоперская услуга.

SUMMARY

Bliakharskyi Yaroslav. Economic and legal regulation of development activities. – *Qualifying scientific work on the rights of the manuscript.*

The dissertation on receiving a scientific degree of the candidate of legal sciences on a specialty 12.00.04 – Economic Law, Economic Procedural Law. – Vasyl' Stus Donetsk National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Vinnytsia, 2021.

The dissertation is devoted to the research and substantiation of new theoretical provisions on economic and legal regulation of development relations in the field of real estate construction and preparation of proposals for improving the current legislation.

In work investigated the concept of "real estate development", also the was provided a definition of development activity, its features, principles and classification are revealed. In work is investigated the concept of development project, its features, types, stages (phases) of realization. Also in work are outlined the current state and prospects of regulatory regulation of development activities. The concepts, types and legal status of the developer are clarified, including its purpose, tasks, functions, rights, duties and responsibilities. In work are revealed the peculiarities of contractual regulation in development activity. The concept of a development contract is covered, the legal characteristics are made and its types are singled out. In article are specified the essential conditions of the development agreement and its form, made a comparison of the development agreement and similar agreement constructions. On the basis of the study, it is proposed to amend changed in the legislation of Ukraine.

Theoretical provisions and conclusions of the dissertation research can be used in further research, educational process and law enforcement.

Key words: development, development activity, development project, developer, development contract, development service.

Підписано до друку 20.08.2021 р. Формат 60х90¹/₁₆.
Гарнітура Times New Roman. Умов. друк. арк. 0,9.
Наклад 100 прим. Зам. № 63.

Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова
вул. Героїв Майдану, 8, м. Хмельницький, 29013
Тел.: (0382) 71-75-91, 71-80-80
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
ДК № 6982 від 19.11.2019 р.