

ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТУСА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

КРУПЕЛЬНИЦЬКИЙ ВІТАЛІЙ ЛЕОНІДОВИЧ

УДК 346 + 346.3 + 346.9

ДИСЕРТАЦІЯ

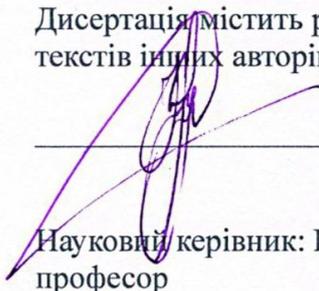
**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ З
ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА**

081 Право

08 Право

Подається на здобуття ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело


/ В.Л. Крупельницький

Науковий керівник: **Беяневич Олена Анатоліївна**, доктор юридичних наук,
професор

Вінниця – 2026

АНОТАЦІЯ

Крупельницький В.Л. Правове регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право у галузі знань 08 Право. – Донецький національний університет імені Василя Стуса Міністерства освіти і науки України, Вінниця, 2026.

Дисертацію присвячено комплексному дослідженню господарських відносин, які виникають у процесі організації та фінансування будівництва об'єкта.

У розділі 1 «Господарська діяльність в будівництві як об'єкт правового регулювання»: уточнено методологічні засади правового регулювання господарської діяльності у сфері будівництва та розкрито її нормативну багаторівневність. З'ясовано, що державне регулювання господарської діяльності у сфері будівництві є методом державного управління, за допомогою якого держава, реалізуючи економічну політику, спрямовує функціонування економічних систем будівельної галузі та системи управління в містобудуванні, встановлюючи умови здійснення будівельної діяльності та організації містобудування. Деталізовано поняття правового регулювання господарської діяльності у сфері будівництва як багаторівневої системи правового впливу, що поєднує засоби державного регулювання та саморегулювання і виявляється у трьох взаємопов'язаних напрямках: містобудівному, технічному (нормативно-технічному) та господарсько-правовому регулюванні. Охарактеризовано зміст містобудівної документації на місцевому рівні як інструменту формалізації та інтеграції суспільного інтересу в організаційно-майнові й виробничі процеси; уточнено господарсько-правову характеристику містобудівної діяльності. Охарактеризовано систему технічного регулювання у будівництві як сукупності взаємозалежних технічних (техніко-юридичних) норм, що містяться у засобах технічного регулювання, показано їх системоутворюючий вплив на організацію будівництва і договірне регулювання господарських зв'язків. Запропоновано комплексне господарсько-правове розуміння капітального будівництва та удосконалено понятійний апарат категорій «будівельна діяльність» і «будівництво».

Наведено розуміння процесу будівництва як сукупності взаємообумовлених заходів, що становлять орієнтири для встановлення договірних господарських зобов'язань, а також підхід до розмежування учасників процесу будівництва й учасників господарських відносин у процесі будівництва. Уточнено положення про замовника як ініціатора та центр організації будівництва, розкрито зміст його господарської діяльності й роль служби замовника. Уточнено положення щодо господарських функцій замовника та інших учасників процесу будівництва, а також зміст договірних господарських зобов'язань, що виникають у процесі будівництва за їх участю.

У розділі 2 «Договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта як правова форма девелоперської діяльності у сфері будівництва»: розкрито господарсько-правові засади девелоперської діяльності у процесі будівництва та системно охарактеризовано зміст, моделі, зобов'язання і відповідальність сторін за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта. Розширено доктринальну характеристику категорії «девелопмент» у сфері будівництва як комплексної діяльності, що розглядається: (а) як підприємницька діяльність; (б) як професійна діяльність на ринку нерухомості; (в) як управлінський процес; (г) як форма організації інвестиційно-будівельного проєкту; (г) як процес матеріальної трансформації об'єкта нерухомого майна. Запропоновано конструкцію інвестиційно-будівельного проєкту в девелопменті як організаційної форми реалізації управлінського процесу, у межах якої практики керування господарською діяльністю суб'єкта господарювання втілюються в систему рішень з організації будівництва, що структуруються за п'ятьма функціональними категоріями: організаційно-регламентні, виробничо-майнові, контрольно-аналітичні, оперативно-директивні та стратегічно-планові рішення. Обґрунтовано, що майновим благом, яке створюється у процесі девелоперської діяльності, є рішення з організації будівництва, спрямоване на зміну умов, порядку та/або змісту господарської діяльності учасника процесу будівництва. Залежно від особливостей участі суб'єкта, який провадить управління в інвестиційно-будівельному проєкті, та ступеня його впливу на хід будівництва запропоновано характеристику типів девелоперської діяльності (девелоперська організація будівництва, девелоперський нагляд, девелоперське виконання функцій учасника

процесу будівництва, девелоперське забезпечення будівництва), ядром якої є девелоперська організація будівництва. Поглиблено розуміння девелопера будівництва як суб'єкта, що може діяти як виробнича одиниця суб'єкта господарювання або як самостійний учасник господарських відносин. Запропоновано системну класифікацію моделей договірних відносин між замовником та девелопером будівництва (еквівалентно-майнову, оплатно-майнову, контр-оплатну, організаційну, змішану) за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта, що сформовані за майновим критерієм участі сторін у зобов'язальних відносинах. Удосконалено характеристику договору з організації та фінансування будівництва об'єкта як організаційного господарського договору з елементами майново-господарського. Узагальнено та уточнено систему основних господарських зобов'язань замовника й девелопера будівництва. Обґрунтовано господарсько-правове розмежування фінансування та інвестування у будівництві. Запропоновано удосконалити правовий режим діяльності з фінансування будівництва. Сформульовано підхід та підстави застосування господарсько-правової відповідальності сторін договору про організацію та фінансування будівництва.

Ключові слова: державне регулювання, законодавче регулювання, саморегулювання, будівництво, господарська діяльність, суб'єкти господарювання, замовник будівництва, девелопер будівництва, девелоперська діяльність, інвестування, зобов'язання, господарський договір, організаційний договір, зміст договору, майно, господарський правопорядок, господарсько-правова відповідальність.

ABSTRACT

Krupelnytskyi V.L. Legal Regulation of Economic Activities Related to the Organization and Financing of Construction Facility. – Qualification Scientific Work in Manuscript Form.

Thesis for the degree of Doctor of Philosophy in the field of 081 Law in the area of knowledge 08 Law. – Vasyl Stus Donetsk National University of the Ministry of Education and Science of Ukraine, Vinnytsia, 2026.

The dissertation is devoted to a comprehensive study of economic and legal relations that arise in the process of organizing and financing of construction facility.

In Section 1, Economic Activity in Construction as an Object of Legal Regulation, the methodological foundations of legal regulation of economic activity in the construction industry are clarified and its normative multilevel nature is revealed. It is clarified that state regulation of economic activity in the construction industry is a method of state management by which the state, in implementing its economic policy, directs the functioning of economic systems in the construction industry and urban planning management systems, establishing conditions for construction activity and urban planning. The concept of legal regulation of economic activity in the construction industry is detailed as a multi-level system of legal influence that combines means of state regulation and self-regulation and manifests itself in three interrelated areas: urban planning, technical (regulatory and technical), and economic and legal regulation. The content of urban planning documentation at the local level is characterized as an instrument for formalizing and integrating public interest into organizational, property, and production processes; the economic and legal characteristics of urban planning activities are clarified. The system of technical regulation in construction is characterized as a set of interrelated technical (technical and legal) norms contained in technical regulation measures, and their system-forming influence on the organization of construction and contractual regulation of economic relations is shown. A comprehensive economic and legal understanding of capital construction is proposed, and the conceptual apparatus of the categories “construction activity” and “construction” is improved. The understanding of the construction process as a set of interdependent measures that serve as guidelines for establishing contractual

economic obligations is presented, as well as an approach to distinguishing between participants in the construction process and participants in economic relations in the construction process. The provisions on the customer as the initiator and center of construction organization have been clarified, and the content of their economic activity and the role of the customer's service have been disclosed. The provisions on the economic functions of the customer and other participants in the construction process, as well as the content of contractual economic obligations arising in the construction process with their participation, have been clarified.

Section 2, Agreement on the Organization and Financing of Construction as a Legal Form of Development Activity in the Construction Industry, reveals the economic and legal foundations of development activity in the construction process and systematically characterizes the content, models, obligations, and responsibilities of the parties under an agreement on the organization and financing of construction. The doctrinal characterization of the category of “development” in the construction industry as a complex activity is expanded, which is considered: (a) as entrepreneurial activity; (b) as professional activity in the real estate market; (c) as a management process; (d) as a form of organization of an investment and construction project; (d) as a process of material transformation of real estate. The structure of an investment and construction project in development is proposed as an organizational form of implementation of the management process, within which the practices of managing the economic activities of a business entity are embodied in a system of decisions on the organization of construction, structured according to five functional categories: organizational and regulatory, production and property, control and analytical, operational and directive, and strategic and planning decisions. It is substantiated that the property benefit created in the process of development activity is a decision on the organization of construction aimed at changing the conditions, order, and/or content of the economic activity of a participant in the construction process. Depending on the specifics of the participation of the entity that manages the investment and construction project and the degree of its influence on the course of construction, a characteristic of the types of development activities (development organization of construction, development supervision, developmental performance of the functions of a participant in the construction

process, developmental support of construction), the core of which is developmental organization of construction. An in-depth understanding of a construction developer as an entity that can act as a production unit of a business entity or as an independent participant in economic relations is provided. A systematic classification of models of contractual relations between the customer and the construction developer (equivalent-property, paid-property, counter-paid, organizational, mixed) under a contract for the organization and financing of the construction object, formed according to the property criterion of the parties' participation in contractual relations, is proposed. The characteristics of the contract for the organization and financing of the construction object as an organizational economic contract with elements of property and economic relations have been improved. The system of basic economic obligations of the customer and the construction developer has been generalized and clarified. The economic and legal distinction between financing and investing in construction has been substantiated. It is proposed to improve the legal regime for construction financing activities. The approach and grounds for applying economic and legal liability of the parties to the agreement on the organization and financing of construction have been formulated.

Keywords: state regulation, legislative regulation, self-regulation, construction, economic activity, business entities, construction client, developer in construction, development activity, investment, obligations, commercial contract, organisational contract, the content of the agreement, property, economic legal order, liability under economic law.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дисертації:

1. Крупельницький В.Л. Про господарську діяльність девелопера з організації будівництва. Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса. Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса. 2023. № 1. Том 3 с. 38 – 52.

DOI : <https://doi.org/10.31558/2786-5835.2023.1.3.4>

URL : <https://jrchdnu.donnu.edu.ua/article/view/14186>

2. Беяневич О.А., Крупельницький В.Л. Про забезпечення фінансування за договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. Правничий часопис Донецького національного університету імені Василя Стуса. Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса. 2024. № 1. с. 111 – 121.

DOI : <https://doi.org/10.31558/2786-5835.2024.1.12>

URL : <https://jrchdnu.donnu.edu.ua/article/view/16165>

3. Крупельницький В.Л. Про господарсько-правову відповідальність сторін договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта. Держава та регіони. Серія: Право. 2025. № 3.

DOI : <https://doi.org/10.32782/1813-338X-2025.3.27>

URL : http://law.stateandregions.zp.ua/archive/3_2025/29.pdf

4. Крупельницький В.Л. Девелоперська діяльність у будівництві: господарсько-правовий аспект. Юридичний науковий електронний журнал. 2025. № 10.

DOI : <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-10/30>

URL : http://lsey.org.ua/10_2025/32.pdf

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Крупельницький В.Л. Про господарські функції замовника та роль девелопера у організації будівництва об'єкта будівництва. Весняні юридичні читання – 2025. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки. Випуск XXXVII: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Весняні юридичні читання – 2025». 24-25 квітня 2025 р., Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2025. с. 276 - 280.

6. Крупельницький В.Л. Про нормативне регулювання впливу процесу будівництва на довкілля. Осінні юридичні читання – 2024. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки. Випуск XXXIV: Матеріали Всеукраїнської науковопрактичної конференції «Осінні юридичні читання – 2024». 21 листопада 2024 р., Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2024. с. 293 – 297.

7. Крупельницький В.Л. Про організаційні моделі упорядкування господарських відносин сторін за договором щодо організації та фінансування будівництва. П'яті наукові читання пам'яті академіка В.К. Мамутова : матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, м. Київ, 28 червня 2024 р. ДУ «ІЕПД імені В.К. Мамутова НАН України». Київ-Чернігів, 2024. с. 245 - 250.

8. Крупельницький В.Л. До питання оскарження містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Весняні юридичні читання – 2024. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки. Випуск XXXIII: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Весняні юридичні читання – 2024». 25-26 квітня 2024 р., Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2024. с. 321–325.

9. Крупельницький В.Л. Деякі особливості використання фінансових ресурсів в діяльності девелопера будівництва. Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021). Договір як універсальна форма правового регулювання. Івано-Франківськ: Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 05 квітня 2024 р. С. 134–135.

10. Крупельницький В.Л. Про договір щодо організації та/або фінансування будівництва. Осінні юридичні читання – 2023. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки. Випуск XXXIV: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Осінні юридичні читання – 2023». 23 листопада 2023 р., Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2023.

11. Крупельницький В.Л. Про замовника будівництва в девелоперському договорі. Осінні юридичні читання – 2022. Сучасні проблеми законодавства, практики

його застосування та юридичної науки. Випуск XXXII: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції «Осінні юридичні читання – 2022». 24 листопада 2022 р., Вінниця: ДонНУ імені Василя Стуса, 2022. С. 427–432.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	12
РОЗДІЛ 1. ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ В БУДІВНИЦТВІ ЯК ОБ’ЄКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ.....	25
1.1. Правове регулювання господарської діяльності у сфері будівництва.....	25
1.2. Система джерел регуляторного впливу на господарські відносини в сфері будівництва	32
1.3. Будівництво, об’єкт будівництва, процес будівництва як категорії господарських зобов’язань.....	50
1.4. Процес будівництва як система господарських відносин.....	57
1.5. Суб’єкти процесу будівництва, їх господарські функції, права та обов’язки.....	71
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.....	98
РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДВНИЦТВА ОБ’ЄКТА ЯК ПРАВОВА ФОРМА ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	102
2.1. Девелопер як суб’єкт господарської діяльності в сфері будівництва.....	102
2.2. Предмет та об’єкт договору про організацію та фінансування будівництва об’єкта	120
2.3. Фінансування будівництва як складова предмету договору про організацію та фінансування будівництва об’єкта.....	139
2.4. Господарсько-правова відповідальність сторін договору про організацію та фінансування будівництва об’єкта.....	152
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2.....	165
ВИСНОВКИ.....	169
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	177
ДОДАТКИ.....	206

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Будівництво належить до ключових чинників розвитку національної економіки, відновлення та модернізації житлової, виробничої й соціальної інфраструктури, просторової організації територій і формування комфортного життєвого середовища. У господарсько-правовому вимірі воно постає як особливий напрям господарської діяльності, що пов'язаний із створенням, реконструкцією, реставрацією та технічним переоснащенням об'єктів нерухомості, а також як сфера значних капіталовкладень, підвищених ризиків та довгострокових майнових очікувань різних учасників. В умовах трансформації економіки та відновлення зруйнованих війною об'єктів будівництво виконує не лише суто виробничу, а й відчутну соціальну та суспільно-політичну функцію.

Нормативне регулювання будівництва формується як багаторівнева система, що поєднує приписи господарського, містобудівного, цивільного, фінансового, екологічного та земельного законодавства, а також спеціальні акти технічного регулювання. Важливе місце в цій системі посідають закони України, спрямовані на впорядкування інвестиційно-будівельних відносин та забезпечення публічних інтересів, зокрема: Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про будівельні норми», «Про технічні регламенти та оцінку відповідності», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про ціни і ціноутворення», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», інші нормативно-правові акти будівельного законодавства.

Процес будівництва характеризується складністю, тривалістю та етапністю, поєднуючи підготовку території й вихідних даних, розроблення та погодження проектної документації, виконання будівельних робіт, введення об'єкта в експлуатацію й оформлення речових прав на нерухоме майно. У господарській діяльності будівництво характеризується як комплекс взаємопов'язаних

організаційно-управлінських і майново-виробничих заходів, які задають логіку формування завдань, прав і обов'язків учасників процесу будівництва. Від якості організації цих заходів залежать дотримання вимог містобудівного та технічного регулювання, своєчасність завершення будівництва, безпека та придатність об'єктів до експлуатації, економічна ефективність реалізації інвестиційно-будівельних проєктів.

Учасники відносин у процесі будівництва – замовник, девелопер, проєктувальники, будівельні організації, фінансові установи – утворюють складну систему господарських зв'язків. Замовник виступає ініціатором будівництва, носієм основних організаційно-господарських повноважень, на якого покладається формування комплексу заходів із підготовки й реалізації будівництва. Інші учасники, виконуючи спеціалізовані господарські функції, залучаються до організації, фінансування, проєктування, виконання робіт та нагляду за процесом будівництва. У цих умовах постає потреба в узгодженні приватних інтересів суб'єктів господарювання з публічними інтересами, що реалізується через договірні конструкції.

Особливе місце в сучасних інвестиційно-будівельних проєктах посідає девелопмент у будівництві як спеціалізована діяльність з організації будівельного процесу та комерціалізації його результатів. Девелопер будівництва координує планування, залучення фінансових ресурсів і взаємодію із замовником, підрядниками та набувачами майбутніх об'єктів нерухомості, фактично перетворюючи будівництво на комплексну, взаємоузгоджену й організовану господарську діяльність. Разом із тим законодавче закріплення засад девелоперської діяльності, вимог до її організації та договірного упорядкування перебуває на стадії становлення.

Запровадження законом конструкції договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта надало нової якості правовому регулюванню господарської діяльності у цій сфері, сформувавши особливий вид договірних господарських зобов'язань, що опосередковують організацію будівельного процесу, забезпечення його фінансування, розподіл майбутніх об'єктів нерухомості та пов'язаних із ними спеціальних майнових прав, а також розмежування ризиків і відповідальності сторін.

Поряд із цим залишаються недостатньо розробленими питання місця такого договору в системі господарських договорів, його предмета та мети, а також співвідношення договірних умов з імперативними вимогами містобудівного, технічного та фінансового регулювання. Це підвищує ризики для набувачів майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості, зумовлює невизначеність для учасників інвестиційно-будівельних проєктів і стримує формування усталеної договірної практики.

Питання державного регулювання господарської діяльності у сфері будівництва досліджували такі вчені як Бевз С.І., Білокур Є.І., Бугас В.В., Вінник О.М., Віхров О.П., Квасніцька О.О., Нагребельний В.П., Олюха В.Г., Онищенко О.М., Щербина В.С. та інші. Вивчення проблематики саморегулювання господарської діяльності у сфері будівництва здійснювалося у працях Беяневич О.А., Говоруна О.О., Гончаренко О.М., Курашової І.М., Медведчук О.В., Задихайла Д.В. та інших. Будівництво як складова містобудівної діяльності (містобудування) було предметом досліджень Околович М.Є., Ріпенка А.І., Рибак К.О., Стукаленко О.В. та інших. Суб'єктний склад учасників господарських відносин у сфері будівництва, а також комплексну характеристику капітального будівництва як виду господарської діяльності, процесу будівництва та його учасників, як носіїв організаційно-господарських повноважень і господарських зобов'язань, послідовно розробляли Брауде І.Л., Віхров В.П., Доценко-Білоус Н.О., Хламов К.Ф. та інші.

Питання девелопменту були предметом дослідження Іванова А.В., Рашковського О.А., Резнікової В.В., Черненко О.А. Найбільш ґрунтовне дослідження девелоперської діяльності здійснено Бляхарським Я.С. у дисертації «Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності».

З позицій управління, економіки та будівництва девелопмент розглядався у працях Долгової Н.Г., Гоца В.В., Лисиціна О.Б., Максим'юк Ю.С., Медяника В.Ю., Мгбере Ч.О., Поліщук Є.А., Рача В.А., Столбової М.А., Шарової О.С. та інших учених. У науковій літературі питання фінансування будівництва переважно опрацьовуються в межах економічних наук та дисципліни фінансового менеджменту зокрема, це праці Бугас В.В., Коваль А.А., Момот Т.В., Терещенко О.О., а як складова інвестиційної діяльності – у роботах Бліхар М.М., Поєдинок В.В., Смітюха А.В.

Водночас поза комплексним господарсько-правовим аналізом досі залишаються питання регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта у відносинах, що виникають між замовником і девелопером будівництва, що й зумовило актуальність обраної теми дослідження.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційну роботу виконано відповідно до плану науково-дослідної діяльності юридичного факультету Донецького національного університету імені Василя Стуса у межах тем «Охорона і захист майнових та особистих немайнових прав в сучасних умовах державотворення» (ДР № 0122U002491), «Правові засади соціально-економічної поствоєнної відбудови України» (ДР № 0124U004747), відповідно до яких дисертантом здійснено науково-теоретичну розробку сутності та особливостей правового регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта за участю замовника та девелопера будівництва, а також обґрунтовано пропозиції до удосконалення законодавства у зазначеній сфері.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є формування науково обґрунтованих засад правового регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта у відносинах, що виникають між замовником і девелопером будівництва, а також розроблення пропозицій щодо вдосконалення їх законодавчого й договірною регулювання.

Для досягнення зазначеної мети поставлено та вирішено такі завдання:

- з'ясувати зміст категорій «технічне регулювання», «містобудівна діяльність» і «капітальне будівництво» у контексті господарських відносин та їхнього регуляторного середовища;
- обґрунтувати процес будівництва як об'єкт господарських договірних зобов'язань;
- визначити правовий статус замовника будівництва, уточнити зміст його господарської діяльності, а також місце служби замовника в системі відносин, що виникають у будівництві;
- розкрити зміст девелоперської діяльності в будівництві, удосконалити її характеристику;

- визначити правовий статус девелопера будівництва як учасника господарських відносин у процесі будівництва;

- з'ясувати правову природу, предмет і об'єкт договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта, визначити його місце в системі господарських договорів;

- розробити класифікацію моделей договірних відносин між замовником та девелопером будівництва щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

- виявити особливості господарсько-правової відповідальності у договірних відносинах щодо організації та фінансування будівництва об'єкта;

- обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення законодавчого регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері будівництва, що виникають у процесі організації та фінансування будівництва об'єкта за участі замовника, девелопера та інших учасників процесу будівництва.

Предметом дослідження є правове регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта.

Методи дослідження. Методологічну основу дисертації становить сукупність загальнофілософських, загальнонаукових та спеціально-юридичних методів пізнання, застосованих у їх взаємодії та взаємодоповнюваності.

Діалектичний метод використано для аналізу розвитку правового регулювання будівництва, девелоперської діяльності та фінансування будівельних проєктів у динаміці, виявлення внутрішніх суперечностей між приватними і публічними інтересами у цій сфері.

Економіко-правовий підхід до дослідження суспільних відносин в сфері будівництва дозволив виявити, як фактичні економічні (виробничі та управлінські) відносини мають визначати зміст та спрямованість їх нормативно-правового упорядкування.

Формально-логічний (формально-догматичний) метод застосовано при тлумаченні норм законодавства України, будівельних норм і стандартів, виявленні їх системних зв'язків. Системно-структурний метод дозволив розглянути процес

будівництва як цілісний об'єкт регулювання, виділити в його структурі комплекси організаційно-управлінських та майново-виробничих заходів і показати їх вплив на формування завдань учасників процесу будівництва.

Порівняльно-правовий метод застосовано для зіставлення підходів до упорядкування процесів фінансування та інвестування в будівництво. Метод правового моделювання застосовано при формулюванні авторських підходів до визначення девелопера і девелоперської діяльності, публічної умови господарської діяльності учасника процесу будівництва, моделей договірних відносин між замовником та девелопером, а також при розробленні пропозицій щодо вдосконалення законодавства.

Емпіричну базу дослідження становлять нормативно-правові акти України, будівельні норми і стандарти, матеріали судової практики Верховного Суду, аналітичні й наукові джерела з питань господарського, цивільного, фінансового та містобудівного права, а також практичний досвід організації та фінансування будівництва із залученням девелопера.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у формуванні науково обґрунтованих засад правового регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта, а також у розробленні пропозицій щодо вдосконалення законодавчого й договірного регулювання відносин у цій сфері.

Наукова новизна результатів дослідження відображена в таких основних положеннях, висновках і пропозиціях:

Вперше:

- запропоновано класифікацію моделей договірних відносин між замовником та девелопером будівництва (еквівалентно-майнову, оплатно-майнову, контр-оплатну, організаційну, змішану) за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта, що сформовані за майновим критерієм участі сторін у зобов'язальних відносинах;

- на основі функціонального підходу до інтерпретації господарської діяльності учасників процесу будівництва обґрунтовано, що обсяг конкретних повноважень та

господарських зобов'язань замовника, девелопера та інших учасників процесу будівництва на його різних етапах залежить від способу організації будівництва;

- аргументовано, що інвестиційно-будівельний проєкт у девелопменті є організаційною формою реалізації управлінського процесу, в межах якої практики керування господарською діяльністю суб'єкта господарювання втілюються у систему рішень з організації будівництва, що складається з таких функціональних елементів: організаційно-регламентні, виробничо-майнові, контрольно-аналітичні, оперативно-директивні та стратегічно-планові рішення;

- аргументовано, що рішення з організації будівництва (організаційне рішення) є майновим благом, що створюється у процесі девелоперської діяльності з метою зміни умов, порядку та/або змісту господарської діяльності учасника процесу будівництва; таке рішення безпосередньо впроваджується девелопером будівництва або передається ним у формі настанови, яка містить рекомендаційні або обов'язкові вимоги організаційного, виробничого та/або майнового характеру, що спрямовані на усунення факторів, що не сприяють виконанню завдань заходів процесу будівництва, або на вирішення таких завдань для іншої діяльності суб'єкта господарювання у заходах процесу будівництва; змістом рішення з організації будівництва є розроблений девелопером оптимальний метод організації та реалізації господарської операції, що підлягає впровадженню у господарській діяльності замовника та/або іншого учасника процесу будівництва;

- розроблено типологію девелоперської діяльності (девелоперська організація будівництва, девелоперський нагляд, девелоперське виконання функцій учасника процесу будівництва, девелоперське забезпечення будівництва), ядром якої є девелоперська організація будівництва; типологію сформовано за критеріями особливостей участі суб'єкта управління в інвестиційно-будівельному проєкті та ступеня його впливу на хід будівництва.

Удосконалено:

- положення щодо процесу будівництва, а саме в частині його характеристики як сукупності взаємообумовлених заходів на етапах підготовки і здійснення будівельного виробництва, які слугують об'єктивованими орієнтирами для

встановлення договірних господарських зобов'язань між учасниками процесу будівництва; заходи процесу будівництва визначено об'єктом господарських відносин, тоді як їх організація, забезпечення, виконання та/або нагляд за їх розгортанням становлять предмет діяльності учасників відносин у сфері будівництва;

- положення щодо господарських функцій замовника будівництва та інших учасників процесу будівництва з уточненням, що вони визначаються сукупністю прав та обов'язків, які формуються і конкретизуються у господарських зобов'язаннях під впливом нормативних вимог, встановлених для провадження господарської діяльності у сфері будівництва (містобудування зокрема), а також техногенних, природних і економічних факторів здійснення будівництва, з урахуванням напряму й масштабу діяльності, наявних ресурсів і ролі суб'єкта господарювання у процесах забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва;

- характеристику девелопера будівництва як учасника відносин у сфері будівництва з уточненням, що ним може бути як суб'єкт господарювання, так і суб'єкт внутрішньогосподарських відносин (структурний підрозділ, уповноважений виконавець), що забезпечує організацію будівництва та введення в експлуатацію об'єкта відповідно до нормативних вимог у сфері будівництва та господарських зобов'язань, встановлених у процесі будівництва;

- поняття договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта, а саме як організаційного господарського договору з елементами майнового, предметом якого є погоджений сторонами порядок здійснення господарської діяльності, спрямованої на забезпечення виконання завдань заходів процесу будівництва, метою – введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, а підставою укладення й виконання – майновий інтерес замовника та девелопера будівництва, опосередкований їхньою волею до збереження та збільшення вартості власного майна для одержання підприємницького прибутку в межах здійснюваної ними господарської діяльності;

- характеристику служби замовника будівництва як структурного підрозділу (виробничої одиниці) суб'єкта господарювання, з уточненням, що до її компетенції

належить участь в управлінні будівельною господарською діяльністю замовника, яка забезпечує професійну реалізацію його господарських функцій у процесі будівництва;

- положення щодо можливості гнучкого поєднання фінансово-інвестиційної діяльності замовника і девелопера будівництва з обґрунтуванням доцільності договірною визначення частки доходу девелопера в інвестиційно-будівельному проєкті (через змінний відсоток від коштів, отриманих від продажу майбутніх об'єктів нерухомості, з урахуванням ступеня будівельної готовності об'єкта).

Дістали подальший розвиток:

- положення щодо державного регулювання господарської діяльності у сфері будівництва, а саме визначення його як методу державного управління, за допомогою якого держава, реалізуючи економічну політику, спрямовує функціонування економічних систем будівельної галузі та системи управління в містобудуванні у бажаному для суспільства напрямі, забезпечуючи реалізацію програм соціально-економічного розвитку та структурних перетворень, встановлюючи умови здійснення будівельної діяльності та організації містобудування;

- поняття правового регулювання господарської діяльності у сфері будівництва із визначенням його як багаторівневої системи правового впливу, що поєднує засоби державного регулювання та саморегулювання і виявляється у трьох (основних) взаємопов'язаних напрямках: містобудівному, технічному (нормативно-технічному) та господарсько-правовому регулюванні;

- зміст категорії «містобудівна документація на місцевому рівні» із аргументацією розглядати її як нормативний орієнтир для встановлення й виконання господарських зобов'язань та інструмент містобудівного регулювання, що забезпечує формалізацію та інтеграцію публічних інтересів у організаційно-майнові й виробничі процеси, пов'язані зі створенням об'єктів будівництва на відповідній території; вона фіксує планувальні рішення щодо просторової організації та розвитку населеного пункту, а також регуляторні межі для проєктування й будівельно-виробничої діяльності;

- положення про містобудівну діяльність, якою в господарсько-правовому аспекті запропоновано розуміти як врегульовану нормами права діяльність суб'єктів

організаційно-господарських повноважень, суб'єктів господарювання та інших учасників господарських відносин у сфері будівництва, спрямовану на формування, використання і трансформацію міського простору з метою створення комфортного й безпечного життєвого середовища, забезпечення сталого розвитку громади та її економічного зростання;

- поняття системи технічного регулювання у будівництві з обґрунтуванням її як сукупності взаємозалежних і взаємоузгоджених технічних (техніко-юридичних) норм, закріплених у засобах технічного регулювання (будівельних нормах, стандартах, технічних регламентах, кодексах усталеної практики та технічних умовах), що встановлюють вимоги до організації містобудування та провадження господарської діяльності у сфері будівництва; вона є інструментом забезпечення безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та майна, а також уніфікації й передбачуваності організаційно-виробничих процесів у будівельній галузі;

- положення щодо економіко-правової сутності капітального будівництва як: (1) системи будівельних робіт у складі будівельної господарської діяльності (у виробничому значенні – тотожної «будівництву»); (2) сукупності господарських відносин, що виникають з приводу виконання вишукувальних, проєктних, будівельних та інших робіт у будівництві; (3) об'єкта господарської діяльності та предмета застосування ресурсів суб'єктів господарювання; (4) середовища регуляторного впливу, у якому містобудівні й технічні норми та вимоги до договірного регулювання упорядковують горизонтальні господарські зв'язки суб'єктів господарювання;

- положення щодо сутності девелопменту у сфері будівництва як системного явища, в якому виокремлено такі елементи, як: (а) підприємницька діяльність; (б) професійна діяльність на ринку нерухомості; (в) управлінський процес; (г) форма організації інвестиційно-будівельного проєкту; (г) процес матеріальної зміни об'єкта нерухомого майна;

- визначення діяльності з проєктування об'єкта будівництва з обґрунтуванням, що вона являє собою етапний (послідовний) процес ухвалення архітектурно-інженерних рішень, у межах якого вихідні дані, знання, досвід та ідеї інтегруються в

єдину концепцію розміщення об'єкта в міському середовищі з подальшою її формалізацією у складі проєктної документації;

- економіко-правові ознаки діяльності з інвестування з уточненням, що такою діяльністю є вкладення майна, фінансових ресурсів, майнових прав та інтелектуальних цінностей інвестора в об'єкти власної господарської діяльності або господарської діяльності реципієнта інвестиції для створення та/або передачі у власність інвестора майнових благ (об'єктів інвестиційної діяльності), очікувана вартість або майбутня майнова вигода за яким (на момент інвестиції) оцінюється інвестором як така, що є вищою від вартості здійснюваної інвестиції, та/або для досягнення соціального та екологічного ефекту;

- визначення діяльності з фінансування будівництва, яку запропоновано розуміти як сукупність дій з передачі та отримання грошових коштів до капіталу та з капіталу суб'єкта господарювання (власного і позикового), що спричиняють зміну складу та розміру фінансових ресурсів і забезпечують покриття фінансових потреб процесу будівництва.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання:

– у нормотворчій діяльності – при підготовці змін і доповнень до Законів України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про інвестиційну діяльність», «Про ціни і ціноутворення», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», а також до підзаконних актів у сфері будівництва. Результати дослідження представлені як пропозиції з удосконалення норм чинного законодавства у формі проєкту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення діяльності з організації та фінансування будівництва, а також посилення захисту інвестицій у житлове будівництво» (Додаток А);

– у навчальному процесі закладів вищої освіти – під час підготовки навчальних і методичних матеріалів з дисциплін «Господарське право», «Цивільне право (особлива частина)», а також спеціальних курсів, присвячених девелоперській діяльності та правовим механізмам фінансування будівництва. Окремі результати

дослідження впроваджено в навчальний процес Донецького національного університету імені Василя Стуса (Додаток Б);

– у діяльності девелоперських компаній і замовників будівництва для оптимізації організаційної структури реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, підвищення прозорості використання фінансових ресурсів, а також під час укладення й виконання договорів між замовником і девелопером будівництва, розроблення типових умов договорів про організацію та фінансування будівництва об'єктів, визначення моделей розподілу майбутніх об'єктів нерухомості, фінансових ризиків і відповідальності сторін. Окремі результати дослідження впроваджено у господарській діяльності ТОВ «121 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (Додаток В).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційна робота є результатом самостійного наукового дослідження здобувача. Сформульовані та викладені в ній результати, висновки та пропозиції одержані автором особисто в результаті аналізу наукових джерел, законодавства України, судової практики, практики організації і фінансування будівництва за участю девелопера. Наукові положення, що виносяться на захист, не запозичені з праць інших авторів і у співавторстві не виконувалися; використані в дисертації результати публікацій у співавторстві належать здобувачеві в частині, що відображає його особистий науковий внесок.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та висновки дисертації апробовано в доповідях та повідомленнях на наукових і науково-практичних конференціях, присвячених проблемам господарського права, правового регулювання будівництва, девелоперської та інвестиційної діяльності.

Основні положення та результати проведеного дослідження були представлено на таких конференціях: Всеукраїнська науково-практична конференція «Весняні юридичні читання – 2025» Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки (м. Вінниця, 24-25 квітня 2025 р), Всеукраїнська науково-практична конференція «Осінні юридичні читання – 2024. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки (м. Вінниця, 21 листопада 2024 р.), Всеукраїнська науково-практичної конференція «П'яті наукові читання пам'яті академіка В.К. Мамутова. Всеукраїнська науково-практичної

конференції» (м. Київ, 28 червня 2024 р.), Всеукраїнська науково-практична конференція «Весняні юридичні читання – 2024. Сучасні проблеми законодавства, практики його застосування та юридичної науки» (м. Вінниця, 25-26 квітня 2024 р.), Всеукраїнська науково-практична конференція присвяченої пам'яті академіка Національної академії правових наук України, Заслуженого діяча науки і техніки України, доктора юридичних наук, професора Володимира Васильовича Луця (1933-2021), м. Івано-Франківськ, 05 квітня 2024 р.; Всеукраїнська науково-практична конференція «Осінні юридичні читання – 2023» (м. Вінниця, 23 листопада 2023 р.), Всеукраїнська науково-практична конференція «Осінні юридичні читання – 2022» (м. Вінниця, 24 листопада 2022 р.).

Публікації. Результати дослідження опубліковано в чотирьох наукових працях у фахових виданнях, а також у семи додаткових друкованих працях, які є матеріалами та тезами доповідей на наукових та науково-практичних конференціях.

Структура і обсяг дисертації. Структура дисертації обумовлена метою, завданнями та предметом дослідження. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, дев'яти підрозділів та висновків. Загальний обсяг дисертації складає 210 сторінок. Робота містить список використаних джерел із 221 найменувань та додатки.

РОЗДІЛ 1. ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ В БУДІВНИЦТВІ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

1.1. Правове регулювання господарської діяльності у сфері будівництва

Обсяг викликів, спричинених війною, не може бути повністю оцінений ні в період триваючої агресії, ні в найближчі повоєнні роки. Відновлення зруйнованих міст і селищ, житлових кварталів, об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури та рекреації потребує залучення значних матеріальних, фінансових і людських ресурсів, а також розгортання масштабної будівельної діяльності.

Будівництво, як і будь-який інший вид господарсько-виробничої діяльності, є суттєвим чинником антропогенного впливу на довкілля, що зумовлює трансформацію природного і штучного середовищ. У процесі реалізації будівельних проєктів відбуваються зміни у структурі екосистем, порушується природний ландшафт, формуються нові просторові доміанти та архітектурно-композиційні акценти, які визначають візуальний образ і просторову організацію населених пунктів.

Будівельна діяльність виконує не лише матеріально-виробничу, а й соціальну функцію, оскільки формує просторову структуру суспільного життя, впливає на характер урбаністичного розвитку, рівень комфортності, безпеки та естетичної привабливості середовища життєдіяльності людини.

Відтак господарська діяльність у сфері будівництва, яка передбачає розміщення, проєктування та зведення містобудівних об'єктів, повинна здійснюватися з урахуванням принципів сталого розвитку, пріоритету збереження природного і культурного середовища, охорони історичних ареалів населених місць та об'єктів культурної спадщини.

Процес і результати будівництва мають бути спрямовані на мінімізацію або повне усунення негативного впливу на людину, природні ресурси та екологічну рівновагу довкілля. Розміщення нових споруд і архітектурних ансамблів повинно сприяти підвищенню якості життя населення, створенню сприятливих умов для праці,

відпочинку й соціальної взаємодії, розвитку інфраструктури, а також забезпеченню функціональної гармонії та просторової узгодженості міського середовища.

В умовах війни та в процесі повоєнного відновлення України особливої ваги набуває впровадження ефективних практик господарювання, належна організація господарських відносин і гармонізація нормативного забезпечення діяльності у сфері будівництва. Такий підхід має ґрунтуватися на поєднанні засобів державного регулювання та механізмів саморегулювання господарської діяльності, що забезпечує баланс публічних і приватних інтересів, стабільність господарського порядку та раціональне використання ресурсів.

Нормативно-правову основу організації господарських відносин у сфері будівництва утворює Конституція України, положення якої дістають розвитку в Цивільному кодексі України, Законах України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про будівельні норми», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про оцінку впливу на довкілля», «Про будівельні норми», інших нормативно-правових актах.

Питання державного регулювання господарської діяльності в будівництві становило предмет досліджень таких вчених як Бевз С.І., Білокур Є.І., Буга В.В., Винник О.М., Віхров О.П., Квасніцька О.О., Нагребельний В.П., Олюха В.Г., Онищенко О.М., Щербина В.С., та інших науковців. Вивчення питань саморегулювання господарської діяльності в сфері будівництва здійснювалось у наукових працях Беяневич О.А., Говоруна О.О., Гончаренко О.М., Курашової І.М., Медведчук О.В., Задихайла Д.В. та інших. Будівництво, як складова містобудівної діяльності (містобудування) становило предмет досліджень Околович М.Є., Ріпенка А.І., Рибак К.О., Стукаленко О.В., та інших вчених. Разом з тим, у науковій літературі не було присвячено достатньої уваги нормативним засобам регулювання умов господарювання в будівництві при поєднанні елементів державного регулювання і саморегулювання господарської діяльності, яка розгортається в умовах розвитку територій населених пунктів (у містобудуванні).

В найбільш широкому розумінні, державне регулювання полягає у здійсненні державою комплексних заходів (організаційних, правових, економічних тощо) у сфері соціальних, економічних, політичних, духовних та інших процесів з метою їх упорядкування, встановлення загальних правил і норм суспільної поведінки, а також запобігання негативним явищам у суспільстві. В сфері економіки державне регулювання передбачає встановлення загальних правил і порядку господарювання, відповідальності за дотримання цих правил, виключає пряме втручання держави та її органів у діяльність економічних структур [1, с. 118].

Нагребельний В.П. наголошує: державне регулювання створює необхідні умови для діяльності певних суб'єктів та об'єктів у напрямі і в межах, котрі вважаються бажаними і доцільними для держави і за якими відбуватиметься розвиток цих суб'єктів та об'єктів у цілому [2, с. 136].

Як нормативний процес, за характеристикою Бойчука Р.П., державне регулювання спрямовується на формування правового режиму обмежень вільної приватноправової ініціативи у сфері економічної діяльності самостійних суб'єктів [3, с. 59]. В своїх публікаціях автор зазначає: суть державного регулювання полягає в діяльності держави в особі її органів, спрямованої на упорядкування відносин в ринковій економіці. [4, с. 91].

Таким чином, у науковій літературі державне регулювання розглядається як системна діяльність держави, спрямована на впорядкування суспільних та економічних процесів шляхом формування правових, організаційних і економічних механізмів їх реалізації.

У свою чергу, регулювання економічних (організаційно-майнових) відносин у ринковому середовищі сфери будівництва здійснюється через засоби державного регулювання і саморегулювання господарської діяльності. Як підкреслює Білокур Є.І. державне регулювання має прояв у впливові держави (в особі державних органів) на суспільні відносини та зв'язки, які характеризуються високою суспільною значущістю і відсутністю дієвих механізмів саморегулювання [5, с. 8].

За визначенням Щербини В.С., державне регулювання господарської діяльності – це здійснення державою в особі її компетентних органів комплексу економіко-

правових, організаційно-правових (управлінських) та юридичних (правових) заходів щодо упорядкування діяльності господарських організацій та фізичних осіб-підприємців з метою реалізації економічної політики, виконання цільових економічних та інших програм, програм економічного і соціального розвитку шляхом застосування різноманітних засобів і механізмів такого регулювання [6, с. 11].

На думку Кравець І.М., регулювання господарської діяльності полягає у встановленні уповноваженими законом суб'єктами умов здійснення господарської діяльності господарськими організаціями всіх форм власності та індивідуальними підприємцями (громадянами, іноземцями, особами без громадянства, зареєстрованими у встановленому законом порядку як суб'єкти підприємницької діяльності), з метою гарантування свободи підприємництва, обмеження монополізму і захисту економічної конкуренції з одночасним здійсненням контролю за дотриманням встановлених правил, норм і застосування відповідальності за їх порушення. [7, с. 6].

Аналізуючи сутність феномену державного регулювання господарської діяльності Бевз С.І., пропонує розуміти його у широкому та вузькому сенсі. В широкому значенні, державне регулювання господарської діяльності тотожне державному управлінню, тобто являє собою самостійний вид державної діяльності, що має організуючий, виконавчо-розпорядчий, підзаконний характер, особливої групи державних органів (посадових осіб) щодо практичної реалізації функцій та завдань держави, яка має своїми функціями: прогнозування й планування, організацію, керівництво, координацію, контроль та регулювання у вузькому сенсі. У вузькому сенсі державне регулювання господарської діяльності можна розуміти як функцію державного управління, що полягає у упорядкуванні, налагодженні взаємозв'язків між елементами керованої системи (господарської діяльності) шляхом встановлення загальних правил, нормативів, які є обов'язковими для всіх учасників господарської діяльності (як суб'єктів господарювання, так і органів державної влади). Державне регулювання господарської діяльності у вузькому розумінні має своїм проявом прийняття певного нормативно-правового акта і фактично зводиться до нормативно-правового регулювання [8, с. 116-117].

Звертаючись до питань упорядкування господарської діяльності у сфері будівництва, Марушева О.А, Прав Ю.Г. та Барзилович Д.В., визначають зміст механізму державного регулювання соціально-економічних відносин у будівництві як сукупність дій органів влади, що спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів з метою досягнення максимальних результатів у будівельній сфері [9, с. 101].

Як зазначає Буга В.В., під нормативно-правовим забезпеченням сфери будівництва (як складової механізму державного регулювання) слід розуміти єдину сукупність правових засобів, за допомогою яких відбувається впорядкування відносин у цій сфері відповідно до мети й завдань, які постають перед державою під час виконання нею своїх функцій [10, с. 48].

За оцінкою Мелко В., державне регулювання будівництва (загалом) розглядається науковцями як комплекс заходів державних органів законодавчого, виконавчого і контрольного характеру, спрямованих на стабілізацію та адаптацію чинної економічної системи до мінливих умов розвитку країни (регіону) [11, с. 21].

Узагальнюючи викладене, державне регулювання господарської діяльності у сфері будівництві можна охарактеризувати як метод державного управління, за допомогою якого держава, реалізуючи економічну політику, спрямовує функціонування економічних систем будівельної галузі та системи управління в містобудуванні у бажаному для суспільства напрямі, забезпечуючи реалізацію програм соціально-економічного розвитку та структурних перетворень, встановлюючи умови здійснення будівельної діяльності та організації містобудування. В результаті такого регулювання утверджуються ринкові засади господарювання, створюються умови для сталого розвитку територій населених пунктів, встановлюються загальнообов'язкові правила і норми до організації та провадження містобудівної та пов'язаною з нею господарською діяльністю, здійснюється контроль за їх дотриманням і виконанням, а також застосовуються заходи юридичної відповідальності до суб'єктів, які порушили установлені вимоги.

Нормативно-правовою формою державного регулювання господарської діяльності у сфері будівництва є нормативно-правовий акт, що закріплює або змінює умови організації містобудування та здійснення господарювання у будівництві.

Водночас цілеспрямоване й своєчасне реагування на специфічні виклики будівельної галузі може бути забезпечене через механізми саморегулювання господарської діяльності, що реалізуються за участю професійних об'єднань та суб'єктів господарювання, які володіють практичною компетентністю, досвідом і знаннями щодо функціонування відповідних сегментів економічних ринків сфери будівництва.

За визначенням Гончаренко О.М., саморегулювання господарської діяльності полягає в організації (упорядкуванні) суб'єктами господарювання суспільного виробництва, виготовлення та реалізації продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність, за допомогою відповідних форм та засобів (розроблених та встановлених правил) з метою задоволення економічних та соціальних потреб [12 с. 5].

На погляд Курашової І.М., головним завданням саморегулювання будівельної галузі є забезпечення безпеки об'єктів капітального будівництва шляхом контролю за організаціями, які виконують роботи чи надають послуги, пов'язані із створенням об'єктів капітального будівництва членами саморегулювальної організації [13, с. 154]. Автор також наводить дефініцію засобів саморегулювання будівельної галузі як інструментів (засобів та/або знарядь) регулювального впливу на відносини, що виникають під час здійснення суб'єктами господарювання діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів капітального будівництва, спрямованих на встановлення для професійних учасників будівельної галузі правил, обмежень, стандартів та контролю, порушення яких тягне за собою застосування господарсько-адміністративних санкцій, та спрямованих на підвищення рівня безпеки та якості послуг, що надаються в будівельній галузі [3, с. 8].

Медведчук О.В., досліджуючи господарсько-правові механізми саморегулювання будівельної галузі, акцентує: саморегулювання не є дерегуляцією, а є регулюванням в інший спосіб, що являє собою інструмент взаємодії держави і ринку,

де держава здійснює правове регулювання, а ринок – приймає технічні стандарти і регулює взаємовідносини суб'єктів. [14, с. 3].

До основних форм нормативного впливу механізмів саморегулювання на господарську діяльність належать: господарський договір, меморандум, звичай ділового обороту (торгівлі); установчі документи підприємств; локальні акти саморегулювних організацій, етичні кодекси, кодекси практик, стандартні правила здійснення певних видів діяльності тощо [15, с. 69; 16, с. 21-22].

Зауважимо, що державне регулювання формує правовий простір для впровадження механізмів саморегулювання у господарській діяльності, забезпечує дієвість інструментів його регулюючого впливу та окреслює межі свободи самоуправління (самоврядування) для забезпечення соціальної спрямованості суспільного виробництва у сфері будівництва.

Як зазначає Кологойда О.В., змістом саморегулювання є засноване на нормах законодавства регулювання відносин в окремих сферах економічної діяльності, яке здійснюється на принципах самоорганізації, тобто без безпосереднього втручання держави [17, с. 111].

Як зауважують Вінник О.В., Задихайло Д.В., Гончаренко О.М., Шапалова О.В. та Пацурія Н.В., в ідеалі державне регулювання і саморегулювання є взаємовигідними явищами і мають більшою чи меншою мірою поєднуватися залежно від обсягу, мети, меж регулювання та його форм [18, с. 387].

Отже, саморегулювання господарської діяльності у сфері будівництва становить невід'ємний елемент системи господарського управління, що доповнює державне регулювання і підвищує його ефективність за рахунок залучення професійного потенціалу ринку.

Поєднання засобів державного регулювання та саморегулювання у сфері будівництва спрямоване на гармонізацію організаційно-господарських і майново-виробничих рішень відповідно до потреб учасників відносин у сфері будівництва й інтересів суспільства в цілому. Таке поєднання реалізується у трьох основних напрямках: (1) містобудівному регулюванні, в складі якого встановлюють умови забудови територій населених пунктів та межі господарської компетенції суб'єктів

організаційно-господарських повноважень; (2) технічному (нормативно-технічному) регулюванні, у межах якого встановлюються конкретні норми і правила для організації містобудування та провадження виробничо-господарської діяльності в галузі будівництва; (3) господарсько-правовому регулюванні відносин у капітальному будівництві, в складі якого устанавлюються засадничі положення щодо розгортання організаційних, майнових і виробничих процесів.

Означені напрями формують єдиний регуляторний простір, що визначає вимоги до господарської діяльності та відносин у сфері будівництва. Такий простір має динамічний характер, зумовлений плинністю процесів в будівництві та розвитком публічних і приватних інтересів, постійним удосконаленням технологій й матеріалів, а також трансформацією організаційних моделей управління та господарювання у будівельній галузі.

Отже, регулювання господарської діяльності у сфері будівництва постає як багаторівнева система правового впливу, що ґрунтується на поєднанні засобів державного регулювання та саморегулювання і виявляється у трьох взаємопов'язаних напрямках: містобудівному, технічному (нормативно-технічному) та господарсько-правовому регулюванні. Взаємодія цих напрямів формує єдиний регуляторний простір, у межах якого визначаються порядок організації та забудови територій, умови здійснення будівельного виробництва і правила встановлення та виконання господарських зобов'язань, що в сукупності окреслює межі господарської компетенції й належної поведінки учасників відносин у сфері будівництва та забезпечує системний регулятивний вплив на їх діяльність.

1.2. Система джерел регуляторного впливу на господарські відносини в сфері будівництва

У межах системи правового впливу на господарську діяльність у сфері будівництва визначальне значення мають три взаємопов'язані напрями регулювання: містобудівне регулювання, технічне регулювання та регулювання господарських відносин у капітальному будівництві. Сукупно вони формують структурно-

функціональну основу для упорядкування господарських процесів і відносин у галузі будівництва, забезпечуючи узгодження суспільних інтересів розвитку територій із вимогами безпечності та якості будівельного виробництва, а також керованістю ризиками, пов'язаних із його майновим забезпеченням.

Організація відносин у сфері містобудування здійснюється на основі Законів України «Про основи містобудування» та «Про регулювання містобудівної діяльності». Перший визначає правові, економічні й соціальні засади містобудівної діяльності, її принципи та напрями, охоплюючи питання планування і забудови територій, охорони культурної спадщини, розвитку інженерної та транспортної інфраструктури, а також участі суб'єктів організаційно-господарських повноважень у містобудівному процесі. Другий конкретизує компетенцію учасників відносин у процесі розвитку територій, порядок їх діяльності, встановлює механізми реалізації містобудівної політики, інструменти організації та умови участі у відносинах, пов'язаних з містобудуванням.

Основним засобом реалізації містобудівної діяльності на локальних територіях населеного пункту є містобудівна документація на місцевому рівні. До її складу належать: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальні плани територій (п. 2, п. 3, п. 5-1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]).

Комплексний план є стратегічним документом, що визначає довгострокову концепцію розвитку території територіальної громади з урахуванням економічних, соціальних, екологічних і культурних аспектів та спрямований на забезпечення сталого розвитку, збалансований розподіл ресурсів, територіальну цілісність і ефективне управління розвитком територій. Генеральний план є комплексним документом містобудівного планування: він визначає основні напрями використання території, умови розміщення житлової і виробничої забудови, транспортної інфраструктури, об'єктів соціального, інженерного та природоохоронного призначення. Детальні плани територій уточнюють положення генерального плану, визначають параметри функціональних зон та встановлюють нормативні показники розміщення об'єктів будівництва.

Відповідно до положень п. 7 ч. 1 ст. 1, ч. 2 ст. 5, ч. 4 ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19], містобудівна документація: (1) складається із затверджених текстових і графічних матеріалів з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій; (2) є обов'язковою до виконання всіма суб'єктами містобудування; (3) розробляється на підставі державних будівельних норм і відповідно до порядку, встановленого Кабінетом Міністрів України [20]; (4) затверджується (впроваджується) суб'єктом організаційно-господарських повноважень.

У змісті містобудівної документації узгоджуються суспільний інтерес у створенні комфортного міського середовища, збереженні культурної ідентичності території та охороні об'єктів спадщини з вимогами раціонального використання, відновлення і розвитку довкілля як природного та антропогенного середовища життя людини. Як нормативно-планувальний акт, містобудівна документація задає підхід до організації територій, за якого планувальні рішення характеризуються: (а) обґрунтованістю та пропорційністю втручання у просторову структуру населеного пункту; (б) мінімізацією негативного впливу будівництва на навколишнє середовище; (в) узгодженістю архітектурних, інженерних і виробничих рішень із локальним простором; (г) охороною та раціональним використанням природних ресурсів і об'єктів культурної спадщини.

Відтак, містобудівна документація (на місцевому рівні) є ключовим інструментом містобудівного регулювання на відповідній території, що забезпечує формалізацію та інтеграцію суспільного інтересу в організаційно-майнові й виробничі процеси, пов'язані зі створенням об'єктів будівництва. Вона фіксує планувальні рішення щодо просторової організації та розвитку населеного пункту, визначає регуляторні межі проектування й будівельно-виробничої діяльності та виступає нормативним орієнтиром для встановлення й виконання господарських зобов'язань. Як результат реалізації публічної політики та організаційно-господарських повноважень, містобудівна документація є формалізованим підсумком узгодження технічних, природоохоронних і культурологічних вимог із економічними інтересами сталого розвитку населеного пункту.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про основи містобудування», містобудування (містобудівна діяльність) – цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури [21].

У науковій літературі підкреслюється багатогранність цього поняття. Так, Околович М.Є., визначає містобудівну діяльність як формування і перетворення середовища поселень (житлового, виробничого, інших його видів), виходячи з інтересів населення, перспектив соціально-економічного розвитку, місцевих особливостей, з метою забезпечення сприятливих умов проживання, обмеження шкідливого впливу господарської та інших видів діяльності на навколишнє середовище містобудівними засобами, поліпшення екологічної ситуації, розвитку інженерної інфраструктури, формування естетичного життєвого простору населення. У більш загальному вигляді містобудування можна охарактеризувати як організацію найбільш сприятливого простору для життя людей [22, с. 13].

Як правову категорію, під містобудівною діяльністю Ріпенко А.І. пропонує розуміти врегульовану правом діяльність органів влади, юридичних та фізичних осіб щодо організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом планування територій, проектування та розміщення об'єктів будівництва, їх реконструкції та капітального ремонту, а також здійснення благоустрою територій [23, с. 7]. У свою чергу, Рибак К.О. трактує її ширше – як цілеспрямовану діяльність суб'єктів містобудівної діяльності по створенню та підтриманню повноцінного середовища життєдіяльності людини, що включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, зонування, реконструкцію населених пунктів і територій, архітектурну діяльність, будівельну діяльність, консервацію

незавершеного об'єкта містобудівної діяльності, прийняття спорудженого об'єкта в експлуатацію, ремонт (поточний, середній і капітальний), знесення, благоустрій об'єкта містобудівної діяльності, створення соціальної, інженерної, виробничої, транспортної, природоохоронної, комунікаційно-інформаційної інфраструктури [24, с. 18-19].

Ярошевська Р.С. акцентує на тому, що містобудівна діяльність спрямована на сталий розвиток територій при створенні об'єктів містобудування [25, с. 120].

Узагальнюючи, містобудівна діяльність – це врегульована нормами права діяльність суб'єктів організаційно-господарських повноважень, суб'єктів господарювання та інших учасників господарських відносин у сфері будівництва, спрямована на формування, використання та трансформацію міського простору з метою створення комфортного й безпечного життєвого середовища, забезпечення сталого просторового розвитку громади та її економічного зростання. Вона спрямована на організацію та здійснення забудови територій на засадах узгодження публічних і приватних інтересів, що реалізуються через засоби містобудівного регулювання, які в свою чергу, зумовлюють відповідні механізми господарювання у процесі будівництва.

Містобудівне регулювання є системою правових норм, яка встановлює вимоги до: (а) результату господарської діяльності у сфері будівництва – умов локалізації, функціонального призначення та основних просторових параметрів об'єкта будівництва, які закріплюються у складі містобудівної документації населеного пункту на місцевому рівні; (б) порядку господарської діяльності з підготовки та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва у міському середовищі, який визначається положеннями містобудівного законодавства, що встановлюють послідовність та зміст публічних процедур, пов'язаних із розгортанням процесу будівництва. Зазначені вимоги спрямовані на закріплення та інтеграцію публічних інтересів територіальної громади щодо розвитку території населеного пункту в організаційно-майнові та виробничі процеси, орієнтовані на забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва. У цьому контексті містобудівне законодавство та містобудівна документація є джерелами і засобами

упорядкування горизонтальних господарських відносин, що виникають між учасниками процесу будівництва, а також між ними та іншими учасниками відносин у сфері будівництва.

Розгортання містобудівної діяльності ґрунтується на вимогах технічного (нормативно-технічного) регулювання.

Відповідно до абз. 12 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності», технічне регулювання є правовим регулюванням відносин у сфері визначення та виконання обов'язкових вимог до характеристик продукції або пов'язаних з ними процесів та методів виробництва, а також перевірки їх додержання шляхом оцінки відповідності та/або державного ринкового нагляду і контролю нехарчової продукції чи інших видів державного нагляду (контролю), (абз. 12 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності») [26].

Як зазначає Лагунова І.А, технічне регулювання встановлює правила та дозволяє контролювати горизонтальні відносини між рівноправними суб'єктами підприємництва, а також вертикальні відносини між регульованими та регулюючими. Працездатна система технічного регулювання є фундаментом будівництва та експлуатації будівель і споруд. Вона встановлює мінімальні вимоги до всіх об'єктів і суб'єктів будівельної діяльності та відкриває механізми контролю за дотриманням цих вимог та оцінки відповідності об'єктів і суб'єктів регулювання [27, с. 93].

За визначенням Мамутова В.К., технічне регулювання у сфері господарювання є частиною правового регулювання та однією із форм участі держави у сфері господарювання [28, с. 207]. Андрейцева В.В. характеризує технічне регулювання як особливу сферу нормативно-технічного регулювання і виконання вимог безпеки у процесі планування, проектування, будівництва, використання та експлуатації об'єктів підвищеної небезпеки, їх коригування до рівня допустимого (прийняттого) господарсько-екологічного ризику, їх негативного впливу на довкілля, здоров'я та життя фізичних осіб, інших цінностей і виступає додатковою техніко-юридичною гарантією відвернення негативного впливу на стан довкілля, здоров'я і життя людей, корегування цих процесів до показників прийняттого господарсько-екологічного ризику [29, с. 14-15].

На погляд Адріанова В.П. основне стратегічне завдання вітчизняного технічного регулювання, полягає у формуванні сучасної нормативної бази, інтегрованої у міжнародний нормативно-правовий простір шляхом послідовної містобудівної політики, оновлення основних фондів, створення сприятливих умов для добросовісної конкуренції серед виробників продукції будівельного призначення, проектування і спорудження сучасних об'єктів промислового і соціального призначення [30, с. 31]. На думку Ісаєнко Д.В., технічне регулювання у будівництві має на увазі створення нормативного забезпечення будівельної галузі для формування безпечного середовища для життєдіяльності людини з урахуванням сталого розвитку природного середовища, а також запровадження та функціонування механізмів, які створюють сприятливі умови для саморегулювання ринкових відносин між виробниками, постачальниками та споживачами продукції, послуг і процесів, пов'язаних зі створенням продукції будівельного призначення та елементів середовища життєдіяльності людини. Це поняття визначає основну мету технічного регулювання в галузі [31, с. 16].

До основних методів технічного регулювання в сфері будівництва (поряд із оцінкою відповідності, державним ринковим наглядом і контролем) належать нормування і стандартизація, в результатах яких утверджуються вимоги щодо: планувально-просторової організації територій; проєктної (науково-проєктної) та виконавчої документації об'єктів будівництва; будівель і споруд; будівельної продукції, устаткування, будівельних процесів і персоналу у будівництві й інших аспектів пов'язаних із організацією і здійсненням будівництва.

Нормуванням у будівництві є діяльністю з розроблення та затвердження будівельних норм для обов'язкового застосування у сфері будівництва, містобудування та архітектури з метою формування безпечного середовища для життя і здоров'я людини (абз. 2 розділу 3 ДБН А.1.1-1:2009 «Система нормування та стандартизації в будівництві. Основні положення» [32]). Стандартизація полягає в установленні положень для загального та неодноразового використання щодо наявних чи потенційних завдань і спрямована на досягнення оптимального ступеня впорядкованості (згідно з п. 21 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про стандартизацію» [33]).

У процесі нормування встановлюються обов'язкові вимоги до умов, порядку та результатів містобудівної діяльності. Стандартизація забезпечує уніфікацію та деталізацію вимог до містобудівної діяльності, формуючи єдині критерії і параметри з організації містобудування та господарювання в будівництві, узгоджуючи вимоги до об'єктів будівництва, будівельних матеріалів, будівельних процесів та просторового планування території населеного пункту.

До об'єктів нормування у будівництві належить: планування та забудова території; об'єкти будівництва, містобудування та архітектури і їх складові частини; склад і зміст документації об'єктів будівництва, містобудування та архітектури (ч. 2 ст. 5 Закону України «Про будівельні норми» [34]). Об'єктами стандартизації є: матеріали, складники, обладнання, системи, їх сумісність; правила, процедури, функції, методи, діяльність чи її результати, включаючи продукцію, персонал, системи управління; вимоги до термінології, позначення, фасування, пакування, маркування, етикетування тощо (ст. 5 Закону України «Про стандартизацію» [33]).

Інструментами регуляторного впливу в процесах нормування та стандартизації є акти з технічного регулювання: будівельні норми та стандарти, технічні регламенти, кодекси ustalеної практики і технічні умови.

Будівельні норми встановлюють обов'язкові вимоги до об'єктів нормування, що застосовуються під час планування і забудови територій, проектування та будівництва, і мають містити положення, які забезпечують дотримання функціональних параметрів і виконання основних вимог до споруд на етапі їх експлуатації (абз. 2, 3 ч. 2 ст. 11 Закону України «Про будівельні норми» [34]). Серед таких вимог розрізняють прийнятні (достатні і необхідні) рівні: механічного опору та стійкості, пожежної безпеки, гігієни, здоров'я та захисту довкілля, безпеки і доступності під час експлуатації, захисту від шуму та вібрації, енергозбереження та енергоефективності, а також сталого використання природних ресурсів (ч. 4 ст. 72 Закону України «Про будівельні норми» [34]).

Будівельні норми встановлюють вимоги і рекомендації у відношенні: (а) об'єктів будівництва всіх класів (ДБН В.1.2-14:2018. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд [35]; ДБН В.1.2-10:2021.

Захист від шуму та вібрації [36]; ДБН В.1.2-9:2021. Безпека і доступність під час експлуатації» [37]; ДБН В.1.2-8:2021. Гігієна, здоров'я та захист довкілля [38]; ДБН В.1.2-7:2021. Пожежна безпека [39]; ДБН В.1.2-6:2021. Механічний опір та стійкість [40]; ДБН В.1.2-11:2021. Енергозбереження та енергоефективність [41]; ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій [42] тощо); (б) об'єктів будівництва певних класів і типів (ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення [43]; ДБН В.2.2-3:2018. Будинки і споруди. Заклади освіти [44]; ДБН В.2.2-10:2022. Заклади охорони здоров'я. Основні положення [45]; ДБН В.2.2-15:2019. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення [46]; ДБН В.2.2-41:2019. Висотні будівлі. Основні положення [47]; тощо); (в) конструктивних елементів об'єктів будівництва (ДБН В.1.2-14:2018. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд [48]; ДБН В.2.5-24:2012. Електрична кабельна система опалення [49]; ДБН В.2.5-28:-:2018. Природне і штучне освітлення [50]; ДБН В.2.5-39:2008. Теплові мережі [51] тощо); (г) проектування об'єктів будівництва (ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво [53]; ДБН А.2.2-1:2021. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) [53]; ДБН А.2.2-14-2016. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування [54]; ДБН В.1.2-2:2006. Навантаження і впливи. Норми проектування» [55] тощо); (г) умов здійснення будівельного виробництва і пов'язаних процесів (ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва [56]; ДБН А.3.2-2-2009. Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення [57]; ДБН А.2.1-1-2008. Інженерні вишукування для будівництва [58]; ДБН В.1.3-2-2010. Геодезичні роботи у будівництві [59]; ДБН В.1.2-5:2007. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів [60]; ДБН В.1.2-12-2008. Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки [61]; тощо); (д) містобудівної документації (ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні [62] та інших об'єктів нормування.

Будівельні норми є нормативно-правовою формою закріплення кращого галузевого досвіду у сфері просторової організації територій, забезпечення надійності

та конструктивної безпеки будівель і споруд, методів їх проєктування, зведення та експлуатації. Такий досвід є результатом систематизації емпіричних спостережень, наукових досліджень і виробничих практик, спрямованих на досягнення належного рівня безпеки та раціонального впливу будівництва на навколишнє середовище з урахуванням суспільних, економічних і виробничих потреб.

У змісті будівельних норм визначаються цілі нормативного регулювання, встановлюються основні критерії та параметри об'єктів нормування, а також упорядковуються обов'язкові або рекомендаційні вимоги до практик їх реалізації у містобудівній діяльності. Будівельні норми, як інструмент регуляторного впливу, надають правової сили (загальнообов'язкового значення) архітектурним, інженерним, пожежним, санітарним та технічним правилам і нормам [63, с. 42].

За визначенням науковців, будівельні норми спрямовані на створення безпечного та комфортного середовища для життя та життєдіяльності людини. Виконання вимог будівельних норм є ознакою дотримання основних вимог безпеки [64 с. 19]. У цьому значенні будівельні норми виступають ключовим елементом системи технічного регулювання у сфері будівництва, який забезпечує реалізацію публічного інтересу у сфері охорони життя і здоров'я людей, безпечності довкілля. Вони визначають обов'язкові межі організаційно-господарської та виробничої діяльності у сфері містобудування, охоплюючи процеси проєктування територій, зведення та експлуатації об'єктів будівництва. Будівельні норми інтегрують технічні параметри у систему загальнообов'язкових правил, що забезпечують узгодженість, відтворюваність і контрольованість будівельних процесів. Вони виступають елементом правового механізму регламентації містобудівної діяльності, спрямованим на досягнення суспільно значущих цілей – безпеки, сталості та раціонального розвитку територій.

Водночас, стандарти є нормативними документами, що засновані на консенсусі, прийняті визнаним органом, що встановлюють для загального і неодноразового використання правила, настанови або характеристики щодо діяльності чи її результатів (п. 20 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про стандартизацію» [33]). Стандарти містять узгоджені вимоги, які забезпечують якість, безпечність та взаємовідповідність

будівельних матеріалів і конструкцій (комплектуючих), об'єктів будівництва (їхніх конструктивних елементів), будівельного обладнання і машин, будівельних процесів і процедур у будівництві.

Вимоги стандартів у будівництві стосуються: (а) будівельної продукції (ДСТУ ISO 8930:2022. Будівельні конструкції та будівництво. Загальні принципи надійності конструкцій. Терміни та визначення понять (ISO 8930:2021, IDT) [65]; ДСТУ EN 10340:2022. Виливки зі сталі для конструкційних цілей [66]; (б) складових елементів об'єкта будівництва (ДСТУ Б В.2.6-34:2008. Конструкції будинків і споруд. Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією. Класифікація і загальні технічні вимоги [67]; ДСТУ Б В.2.6-52:2008. Конструкції будинків і споруд. Сходи маршеві, площадки та огорожі сталеві. Технічні умови [68]; ДСТУ EN 516:2022. Пристосування збірні для покрівельних робіт. Конструкції для доступу на покрівлю. Перехідні містки, помости та сходи (EN 516:2006, IDT) [69]); (в) будівельної техніки (ДСТУ Б В.2.8-8-96. Будівельна техніка, оснастка, інвентар та інструмент. Машини та обладнання для механізації штукатурних робіт в будівництві. Загальні технічні вимоги [70]; ДСТУ EN 13309:2016. Будівельна техніка. Електромагнітна сумісність машин із внутрішнім джерелом електроживлення (EN 13309:2010, IDT) [71]; ДСТУ Б В.2.8-29:2009. Будівельна техніка, оснастка, інвентар та інструмент. Щітки малярні. Технічні умови [72]); (г) персоналу в будівництві (ДСТУ Б А.1.2-5:2009. Оцінювання відповідності у будівництві згідно з Технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд. Вимоги до персоналу та порядок його сертифікації (атестації) [73]; ДСТУ 7238:2011. Система стандартів безпеки праці. Засоби колективного захисту працюючих. Загальні вимоги та класифікація [74]; ДСТУ 7239:2011. Система стандартів безпеки праці. Засоби індивідуального захисту. Загальні вимоги та класифікація [75]; (г) будівельних процесів (ДСТУ 9154:2021. Настанова з виконання геодезичних робіт у дорожньому будівництві [76]; ДСТУ 9288:2024. Організація і технологія ремонту, підсилення та відновлення будівельних об'єктів. Загальні вимоги [77]; ДСТУ 4462.3.01:2006. Охорона природи. Поводження з відходами. Порядок здійснення операцій [78]); (д) процедур у будівництві (ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності) [79]; ДСТУ Б А.3.1-22:2013.

Визначення тривалості будівництва об'єктів [80]; ДСТУ 9243.4:2023. Система проектної документації для будівництва. Основні вимоги до проектної документації [81]; ДСТУ 9271:2023. Настанова з проектування та виконання будівельних робіт в умовах ущільненої забудови [82]; ДСТУ 9171:2021. Настанова щодо забезпечення збалансованого використання природних ресурсів під час проектування споруд [83]; ДСТУ Б В.2.1-30:2014. Ґрунти. Методи вимірювання деформацій основ будинків і споруд [84] тощо); (е) процесів в будівництві (ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015. Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт [85]; ДСТУ 8907:2019. Настанова щодо організації проведення експертизи проектної документації на будівництво [86]; ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014. Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом [87]) і інших об'єктів стандартизації.

У тих випадках, коли будівельні норми містять посилання на національні стандарти, які стосуються вимог до виготовлення містобудівної, проектної, науково-проектної та робочої документації, методів проектування, процесів виконання будівельних робіт, методів випробувань, конструктивних та інженерних систем, застосування таких стандартів є обов'язковим (ч. 3 ст. 11 Закону України «Про будівельні норми») [34].

Додаткові або унікальні вимоги до об'єктів стандартизації містяться у технічних регламентах, кодексах усталеної практики та технічних умовах, які конкретизують положення будівельних норм і стандартів, адаптуючи їх до специфіки окремих видів продукції, технологічних процесів чи галузевих рішень.

До категорії технічних регламентів належать нормативно-правові акти, в яких визначено характеристики продукції або пов'язані з нею процеси та методи виробництва, включаючи відповідні адміністративні положення, додержання яких є обов'язковим (абз. 39 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності» [26]). Технічні регламенти мають імперативний характер і є складовою частиною правового механізму технічного регулювання, який забезпечує обов'язковість виконання вимог безпеки, надійності та якості продукції, робіт і послуг у сфері будівництва.

Основними технічними регламентами, які застосовуються у відношенні будівельної продукції є: Закон України «Про надання будівельної продукції на ринку» [88] та Технічний регламент будівельних виробів (продукції), затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 грудня 2006 р. № 1764 [89]. Водночас, до категорії технічних регламентів належить також закони України, що регулюють питання містобудування, будівельні норми і стандарти, інші акти з технічного регулювання, яким надано загальнообов'язкове значення, незалежно від використання у їх назві слів «технічний регламент» (ч. 5 ст. 9 Закону України «Про технічні регламенти та оцінку відповідності») [26].

Кодекси усталеної практики – це нормативні документи, що містить рекомендації щодо практик чи процедур проектування, виготовлення, монтажу, технічного обслуговування або експлуатації обладнання, конструкцій чи виробів (п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про стандартизацію» [33]). Вони доповнюють і конкретизують стандарти, забезпечуючи практичну узгодженість технологічних процесів, типізацію методів та процедур, а також адаптацію міжнародних технічних вимог до національної будівельної практики.

До переліку кодексів усталеної практики, які можуть бути застосовані у будівництві, належать: ДСТУ ISO/IEC Guide 60:2007. Оцінювання відповідності. Кодекс усталеної практики (ISO/IEC Guide 60:2004, IDT) [90]; ДСТУ CWA 50487:2014. Розумний будинок. Кодекс усталеної практики (CWA 50487:2005, CWA 50487:2005/corrigendum Jan. 2006, IDT) [91]; Кодекс усталеної практики 2:2021. Газорозподільчі системи. Рекомендації щодо проектування, будівництва, контролювання за будівництвом, введення та виведення з експлуатації газорозподільчих систем [92]; Кодекс усталеної практики 4:2024. Настанова з проектування при будівництві приміщень харчоблоків закладів дошкільної та загальної середньої освіти, дитячих закладів оздоровлення та відпочинку відповідно до моделей організації харчування [93].

На відміну від технічних регламентів, кодекси усталеної практики мають рекомендаційний характер, проте набувають практичного значення у разі їх застосування в проєктній, будівельній або експлуатаційній документації. Вони

виступають одним із інструментів гармонізації національної будівельної практики із загальноєвропейськими технічними стандартами.

Технічними умовами є нормативні документи, що встановлюють технічні вимоги, яким повинна відповідати продукція, процес або послуга, та визначають процедури, за допомогою яких може бути встановлено, чи дотримані такі вимоги (п. 22 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про стандартизацію»[33]). Їх функція полягає у забезпеченні реалізації принципу технологічної гнучкості в межах загальної системи технічного регулювання. Технічні умови розробляються у випадках: (а) упровадження унікальних технологічних або конструктивних рішень; (б) застосування технічних характеристик, що перевищують вимоги, установлені обов'язковими актами з технічного регулювання; (в) відсутності відповідних вимог у чинних технічних регламентах або стандартах щодо певних об'єктів нормування.

Їх розробниками є виробники будівельної продукції, виконавці робіт і надавачі послуг у сфері будівництва, які створюють технічні умови для конкретних видів продукції або технологічних процесів (зокрема щодо забезпечення приєднання об'єктів будівництва до загальноміських комунікацій).

Таким чином, будівельні норми, стандарти, технічні регламенти, кодекси ustalеної практики та технічні умови становлять єдину багаторівневу систему основних засобів технічного регулювання у сфері будівництва, яка забезпечує узгодженість вимог безпеки, якості та надійності у процесах проектування, зведення та експлуатації об'єктів, здійснюючи комплексний нормативно-правовий вплив на містобудівну діяльність. У її структурі будівельні норми виконують функцію базового нормативно-правового орієнтиру, що визначає обов'язкові вимоги до безпечності, надійності, архітектурно-планувальної та технічної відповідності об'єктів будівництва. Стандарти забезпечують уніфікацію та гармонізацію технічних рішень, методів і процесів, формуючи спільну технологічну основу реалізації містобудівної діяльності. Технічні регламенти закріплюють на рівні нормативно-правових актів обов'язкові характеристики продукції, робіт і послуг, забезпечуючи дотримання вимог безпеки та якості на всіх етапах будівельного виробництва. Кодекси ustalеної практики конкретизують і систематизують правила застосування технічних вимог у

проектуванні, будівництві, експлуатації та обслуговуванні об'єктів, сприяючи гармонізації національної будівельної практики з міжнародними стандартами. Технічні умови, своєю чергою, встановлюють спеціалізовані або унікальні технічні вимоги для окремих видів продукції чи технологічних процесів, доповнюючи загальні регламенти у разі відсутності або недостатньої деталізації нормативного регулювання.

Узагальнюючи, можна висувати, що систему технічного регулювання в будівництві утворюють взаємозалежні і взаємоузгоджені технічні (техніко-юридичні) норми, що встановлюють вимоги до містобудування та господарської діяльності в сфері будівництва. Відповідно, критерії та параметри об'єктів нормування і стандартизації, способи та методи містобудівних і виробничих практик, а також зумовлені ними правила і норми продовжуються в: (1) нормативно-правових та індивідуальних актах суб'єктів організаційно-господарських повноважень; (2) архітектурних, інженерних та виробничих рішеннях учасників процесу будівництва; (3) рішеннях з упорядкування господарських відносин і виконання господарських зобов'язань, що виникають між учасниками процесу будівництва, а також між ними та іншими учасниками відносин у сфері будівництва. Характерна риса цієї системи полягає в тому, що вимоги до об'єктів будівництва (будівель/споруд) є підставою для формування вимог у відношенні інших об'єктів нормування і стандартизації (містобудівної документації, будівельної продукції, будівельних процесів, способів і методів виробничих практик).

Акти у сфері технічного регулювання є інструментом забезпечення безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та збереження майна. Вони виражають суспільний інтерес до якості й безпеки, встановлюючи обов'язкові правила, норми і межі провадження будівельної діяльності та організації містобудування. При цьому, технічне регулювання не лише формує вимоги, а й забезпечує уніфікованість і передбачуваність господарської діяльності учасників відносин у сфері будівництва.

Вимоги містобудівного законодавства, містобудівної документації, будівельних норм, стандартів та інших актів з технічного регулювання формують нормативно-

правову основу для упорядкування горизонтальних господарських відносин між учасниками процесу будівництва, що виникають в умовах капітального будівництва.

У нормативно-правовому значенні (для потреб державного фінансування заходів пов'язаних із будівельним виробництвом) під капітальним будівництвом розуміють процес створення нових, а також розширення, реконструкцію, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів (з урахуванням проектних робіт, проведення торгів (тендерів) у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що будуються, а також придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів), (абз. 2 ч. 2 Порядку державного фінансування будівництва, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1764) [94].

Основним інструментом регулювання господарських відносин, які виникають у зв'язку із вишукувальними (пошуковими), проектними (науково-проектними), науково-дослідними, дослідно-конструкторськими, будівельними та іншими роботами в капітальному будівництві є договір підряду.

Так, глава 33 Господарського кодексу України (втратив чинність 28.08.25) регулювала господарські відносини у капітальному будівництві. Відповідно до положень ч. 1 ст. 317 ГК України, будівництво об'єктів виробничого та іншого призначення, підготовка будівельних ділянок, роботи з обладнання будівель, роботи з завершення будівництва, прикладні та експериментальні дослідження і розробки тощо, які виконуються суб'єктами господарювання для інших суб'єктів або на їх замовлення, здійснюються на умовах підряду [95]. Для здійснення зазначених робіт можуть укладатися договори підряду: на капітальне будівництво (в тому числі субпідряду); на виконання проектних і дослідних робіт; на виконання геологічних, геодезичних та інших робіт, необхідних для капітального будівництва; інші договори. Загальні умови договорів підряду визначаються відповідно до положень Цивільного кодексу України про договір підряду, якщо інше не передбачено Господарським кодексом України (ч. 2 ст. 317 ГК України) [95].

На думку Сафонова Ю.М. та Євтеєвої В.Г., капітальним будівництвом є сукупність усіх виробничих процесів, включаючи будівельно-монтажні і спеціальні процеси у підготовчий і основний періоди будівництва, які полягають у формуванні і максимальному задоволенні потреб суб'єктів господарювання, у процесі господарсько-правових та суспільно-економічних взаємовідносин з приводу оптимального використання наявних економічних ресурсів [96, с. 44].

Садченко М.М. та Новаковец В.М., наводять такі ознаки капітального будівництва: (а) мета капітального будівництва – господарська (створення основного капіталу, здійснення капітальних інвестицій, пряме отримання прибутку, наприклад, від продажу квартир, підтримання капітальних об'єктів у нормальному технічному стані, без чого вони припинять виконувати свої господарські функції) або задоволення потреб суспільства в цілому (будівництво лікувального комплексу, оборонних споруд, навчальних закладів тощо); (б) замовник капітального будівництва завжди є суб'єктом господарської діяльності або владним органом (місцевого самоврядування або державної влади), наділеним господарськими повноваженнями; (в) роботи, що виконуються під час капітального будівництва, є комплексними і можуть включати в себе не тільки роботи, пов'язані безпосередньо з будівництвом, а й роботи, визначені цільовим призначенням збудованих об'єктів; (г) внаслідок капітального будівництва зводяться капітальні будівлі або відновлюється нормальний технічний стан капітальних будівель; (г) вищезазначене зумовлює ще одну ознаку капітального будівництва - велику кількість організаційних та технологічних форм, дозволів, необхідних для капітального будівництва. Як правило, воно здійснюється за допомогою підрядних відносин саме тому, що роботи, які мають бути виконані, є дуже різними та замовник не є компетентним у їх виконанні, не має відповідного устаткування, а частина необхідних робіт потребує обов'язкового ліцензування [97, с. 43].

Як вказує Олюха В.Г., наукова абстракція «капітальне будівництво» використовується для чіткого розуміння соціальних зав'язків між учасниками такої господарської діяльності та організації належного управління процесом будівництва на всіх його стадіях [98, с. 11]. Під науковою дефініцією «капітальне будівництво», на

думку Комара Є.Г., доцільно розуміти процес створення нових, а також розширення, реконструкції, технічного переоснащення діючих підприємств, об'єктів житлово-цивільного, транспортного, гідротехнічного призначення, який вимагає залучення значних (капітальних) фінансових, трудових, науково-технічних і адміністративно-правових ресурсів й у рамках держави відіграє стратегічну функцію розширеного економічного відтворення та забезпечення громадян належними житлово-побутовими умовами [99, с. 230]. Гриценком Г.М. запропоновано уточнення визначення поняття капітального будівництва, як такого, що охоплює усі стадії процесу будівництва: проектні роботи, підготовку будівельних ділянок, державне замовлення, проведення торгів (конкурсних торгів) у будівництві, консервації, розконсервації об'єктів, утримання дирекцій підприємств, що будуються, а також придбання технологічного обладнання, що не входить до кошторису об'єктів [100, с. 11].

Вінник О.М. вбачає використання терміну «капітальне будівництво» у двох основних значеннях: (1) як комплексну галузь економіки сфери матеріального виробництва, завданням якої є інвестування, відтворення основних фондів, перетворення інвестицій в будівельну продукцію та (2) як форму інвестиційної діяльності, а саме: господарської діяльності щодо виробництва основних фондів народного господарства, що полягає у здійсненні суб'єктами інвестиційної діяльності практичних дій щодо реалізації інвестицій в будівельну продукцію [101, с. 531]. Стукаленко О.В., зазначає, що поняття «капітального будівництва», на відміну від «будівництва», здебільшого використовується як економічна категорія, а у правовому полі – з позиції урегулювання договірних взаємовідносин (Цивільний кодекс, Господарський кодекс) [102, с. 105].

Підсумовуючи, під капітальним будівництвом пропонуємо розуміти, по-перше, систему будівельних робіт у будівельному виробництві, які розгортаються в будівельній господарській діяльності виробничих одиниць господарюючих суб'єктів і є такою, що спрямована на створення будівель й інженерних споруд та/або зміну їхніх технічних характеристик. В такому (виробничому) значенні, юридичні абстракції «капітальне будівництво» та «будівництво» належить розглядати як тотожні поняття. По-друге, капітальним будівництвом позначають господарські

відносини, що виникають між суб'єктами господарювання з приводу виконання вишукувальних, дослідних, проектних (науково-проектних) і будівельних робіт, а також робіт з експертизи проектно-кошторисної документації; робіт з авторського і технічного нагляду в будівництві, науково-технічного супроводу. По-третє, капітальне будівництво є об'єктом господарської діяльності суб'єктів господарювання та предметом застосування їхніх ресурсів для створення та/або зміни техніко-економічних параметрів (характеристик) будівель й інженерних споруд (об'єктів будівництва). По-четверте, капітальне будівництво є об'єктом і середовищем регуляторного впливу, в якому відбувається упорядкування організаційно-майнових відносин у процесі будівництва.

Отже, капітальне будівництво є середовищем організації горизонтальних господарських зв'язків, у якому містобудівні й технічні норми, а також положення законодавства щодо договірною регулювання визначають характер і напрям господарської діяльності учасників процесу будівництва, а також зміст їх господарських зобов'язань. У такому середовищі господарські відносини формуються як система узгодження приватних і публічних інтересів, що реалізується через встановлення та виконання господарських зобов'язань у процесі підготовки й здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва. При цьому вимоги містобудівного і технічного регулювання слугують критеріями безпечності, якості та відповідності процесу й результатів будівництва суспільному інтересу.

1.3. Будівництво, об'єкт будівництва, процес будівництва як категорії господарських зобов'язань

Сферою, у якій реалізується регуляторний вплив актів містобудівного і технічного регулювання, а також положень про організацію господарських зв'язків між суб'єктами господарської діяльності, є будівництво.

Як організовану діяльність в сфері суспільного виробництва, категорію «будівництво» можна ідентифікувати за будівельними роботами, які виконують будівельники (працівники будівельних професій) при використанні будівельних

матеріалів і конструкцій (комплектуючих) із застосуванням будівельного обладнання, будівельних машин та оснастки з метою створення або зміни нерухомих споруд (будівель, інженерних споруд). Будівельні роботи полягають у перетворенні об'єктів матеріального світу при застосуванні знарядь праці (устаткування і матеріалів) у послідовних робочих операціях. Робочі операції є технологічно однорідними і організаційно неподільними елементами будівельних процесів – взаємообумовлених та взаємозв'язаних сукупностей цілеспрямованих дій, регламентованих певною послідовністю та режимами їх виконання [103, с. 9], які розгортаються у будівельному виробництві, на будівельному майданчику, в складі будівельної діяльності суб'єктів господарювання у процесі будівництва.

Будівельні роботи (система робіт в будівництві, окремі роботи) є практичним виміром будівельних процесів і кінцевою ланкою у системі організаційно-майнових рішень, які їх підготовлюють, спрямовують та застосовують в складі виробничих завдань певного виду будівництва. До таких робіт можна віднести: розробку котлованів, заливку фундаментів, укладання арматури, улаштування стін та покрівлі, зведення несучих і огорожувальних конструкцій, інші будівельні роботи. Примірний обсяг основних видів робіт у будівництві (рівень, що охоплює однорідні роботи в будівництві) окреслено в ст. 2 Конвенції про безпеку та гігієну праці у будівництві (дата набрання чинності для України 11.01.1991), серед яких розрізняють земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт та знесення усіх видів будинків чи будівель, монтаж та демонтаж будов і конструкцій з елементів заводського виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику [104].

Будівельні роботи виконуються у чотирьох нормативно визначених видах будівництва – новому будівництві, реконструкції, реставрації та капітальному ремонті об'єкта, які в сукупності становлять категорію «будівництво», легальне визначення якої закріплено у п. 1 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19].

Під новим будівництвом розуміють зведення будівель та споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого

призначення (п. 3.11 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво [52]). Реконструкцією є перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко- економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення (п. 3.21 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво [52]). Реставрація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності (абз. 20 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]). Капітальним ремонтом є сукупність робіт на об'єкті, прийнятому в експлуатацію, без зміни його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, що передбачають: (а) втручання у несучі та/або огорожувальні конструкції, у інженерні системи загального користування у зв'язку з їх фізичною зношеністю, руйнуванням та/або з метою покращення їх експлуатаційних показників (за необхідності), у тому числі з метою термомодернізації; (б) дооснащення, заміну виробничого устаткування та технічного обладнання, що є стаціонарно змонтованим та призначеним для застосування протягом тривалого часу у будівлях та спорудах (за умови зміни навантажень на існуючі несучі та/або огорожувальні конструкції та/або схем їх прикладання); (в) благоустрій території, у тому числі щодо забезпечення доступності для маломобільних груп населення (п. 3.7 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво [52]).

Кожний нормативний вид будівництва спрямовано на створення та/або зміну технічних характеристики нерухомих споруд (знерухомлених речей, розміщення яких передбачає улаштування фундаменту на земельній ділянці [106]). Спорудами є структури пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи (ч. 2 розділу 3 НК 018:2023. Класифікатор будівель і споруд [107]).

До класу споруд належать об'єкти нерухомого майна двох основних видів: (а) будівлі (житлові будинки, нежитлові будівлі) та (б) інженерні споруди (транспортна інфраструктура; трубопроводи, лінії електронних комунікаційних мереж та електропередачі; комплексні споруди промислових об'єктів; інші інженерні споруди) (ч. 2 розділу 4 НК 018:2023. Класифікатор будівель і споруд [107]). Споруди, у відношенні яких провадиться будівництво в складі містобудівної діяльності, називають об'єктами будівництва.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (крім трубопроводів внутрішньогосподарських меліоративних систем). До містобудівних об'єктів будівництва закон не відносить нафтові і газові свердловини та об'єкти їх влаштування (облаштування), включаючи необхідні інженерні лінійні комунікації від свердловин для транспортування нафти і газу в місця підготовки продукції, та промислові трубопроводи для транспортування продукції, включаючи необхідні інженерні лінійні комунікації від свердловин для транспортування нафти і газу в місця підготовки продукції, а також прикордонні інженерно-технічні та фортифікаційні споруди, огорожі, прикордонні знаки, прикордонні просіки, комунікації (абз. 2, абз. 3 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]).

Відтак, будівельні роботи, які виконуються для створення/зміни будівель та інженерних споруд в новому будівництві, реконструкції, реставрації та капітальному ремонті, є будівництвом.

Як зазначає Віхров О.П., поняття «будівництво» у законодавстві охоплює широке коло робіт, пов'язаних зі створенням нових, відновленням, розширенням та вдосконаленням існуючих об'єктів виробничого і невиробничого призначення, що належать до основних фондів [108, с. 120]. Як підкреслює Миронець І.М., будівництво розуміється в декількох значеннях: як процес спорудження будівель; як галузь матеріального виробництва (створення підприємств, розширення, реконструкція та технічне переобладнання діючих підприємств та інших об'єктів виробничої та невиробничої сфери, капітальний ремонт будівельних об'єктів; як об'єкт будівництва, будови) [109, с. 169].

Легальне визначення галузі як сукупності усіх виробничих одиниць, які здійснюють переважно однакові або подібні види виробничої діяльності, містилось в ч. 1 ст. 260 ГК України [95], який на цей час втратив чинність відповідно до Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб». Із урахуванням норми ч. 1 ст. 261 ГК України [95], поняття «будівництво» як сферу матеріального виробництва можна визначити як сукупність усіх виробничих одиниць, які здійснюють переважно однакові або подібні види будівельної-виробничої діяльності, в результаті якої відбувається створення і відновлення будівель та інженерних споруд, як матеріальних благ для забезпечення житлових, виробничих, побутових та культурних потреб суспільства.

До виробничих одиниць сфери будівництва належать організаційні структури суб'єктів господарювання, які виконують конкретні завдання в межах будівельної господарської діяльності (будівельні бригади, ділянки, цехи, структурні підрозділи, робочі групи, окремі суб'єкти господарювання чи їх об'єднання, що спеціалізуються на певних видах будівельних робіт).

Як галузевий вид економічної діяльності, будівництво віднесено до складу секції F за національним класифікатором видів господарської діяльності КВЕД ДК: 009:2010 [110], яку складають: (а) роботи з будівництва будівель (організація будівництва будівель, будівництво житлових і нежитлових будівель), (б) будівництво споруд (будівництво доріг і залізниць, будівництво комунікацій, будівництво інших споруд) та (в) спеціалізовані роботи (знесення та підготовчі роботи на будівельному майданчику, електромонтажні, водопровідні та інші будівельно-монтажні роботи, роботи із завершення будівництва, інші спеціалізовані будівельні роботи).

Система будівельних робіт (роботи в будівництві, які технологічно пов'язані будівельними процесами) є складовою господарської будівельної діяльності. Як зазначає Гудима Л.І., будівельну діяльність формують окремі види робіт, що пов'язуються з будівництвом об'єкта та виконуються у певній технологічній послідовності з метою отримання будівельної продукції [111, с. 698].

Достатньо повну характеристику господарській будівельній діяльності надано у праці Онищенко О.М. Під цим терміном автор пропонує розуміти систематичну, оплатну діяльність суб'єктів господарювання, яка організовується та здійснюється у сфері суспільного виробництва з метою задоволення суспільних потреб, а також потреб самого виробництва чи сфери нематеріального обслуговування та спрямована на виконання певного виду чи комплексу видів будівельних робіт, пов'язаних із створенням нових, реставрацією, реконструкцією та капітальним ремонтом існуючих архітектурних об'єктів виробничого і невиробничого призначення, що мають цінову визначеність та яка ґрунтується на поєднанні приватних і публічних інтересів, а відтак – організовується і здійснюється відповідно до встановлених законодавством вимог і зазнає публічного управління та регулювання зі сторони уповноважених на це суб'єктів [112, с. 78].

Будівельна господарська діяльність є самостійним видом виробничої діяльності, яку належить відмежовувати від інших видів господарської діяльності у складі яких виконуються вишукувальні і проєктні роботи. Так, інженерні вишукування для будівництва є видом науково-технічної діяльності (п. 1.1 ДБН А.2.1-1-2008. Інженерні вишукування для будівництва [58]), а діяльність з розроблення проєкта об'єкта архітектури та створення проєктної документації для будівництва є видами архітектурної діяльності (ст. 7 Закону України «Про архітектурну діяльність» [113]). Означені види діяльності є такими, що пов'язані із будівництвом, провадяться у сфері будівництва і забезпечують її потреби.

Разом з тим, будівельною діяльністю (поряд із будівельною господарською діяльністю) позначають також узагальнюючу категорію правової дійсності в складі якої організовуються відносини пов'язані із будівництвом. На погляд Ціленко В.А., будівельна діяльність охоплює комплекс робіт – проєктних, будівельних, монтажних, пусконаладжувальних та інших, пов'язаних із будівництвом об'єкта. Вона реалізується через будівництво [114, с. 994]. Як узагальнює Квасніцька О.О., будівельна діяльність може бути представлена як різновид господарської діяльності, змістом якої є сукупність практичних дій суб'єктів господарювання і інших учасників господарських правовідносин, спрямованих на створення (спорудження) об'єктів

(продукції) будівництва, поєднуючи при цьому організаційно-економічні і техніко-економічні складові [115, с. 419]. В характеристиці організаційно-господарської складової будівельної діяльності в літературі відзначається наявність «сукупності організаційно-правових засобів, спрямованих на забезпечення і координацію роботи проектних, будівельних, контролюючих суб'єктів організаційно-правових повноважень з метою забезпечення будівництва» [116, с. 300]. Техніко-економічна складова будівельної діяльності, визначається сукупністю нормативно-технічних і техніко-правових засобів регулюючого впливу на роботи, послуги і продукцію, що призначаються для створення або зміни будівництвом будівель, інженерних споруд (об'єктів будівництва).

Узагальнюючи викладене, змістом юридичної абстракції «будівництво» (у вузькому значенні) є будівельні роботи, які виконуються для цілей створення та/або зміни технічних характеристик будівель та інженерних споруд (об'єктів будівництва) в новому будівництві, реконструкції, реставрації та/або капітальному ремонті. Будівництвом позначають роботи у будівництві, які технологічно взаємообумовлені і взаємопов'язані будівельними процесами, що розгортаються у будівельному виробництві, у складі господарської будівельної діяльності суб'єктів господарювання (їхніх виробничих одиниць) та спрямовуються у відношенні: (а) підземного/поверхневого простору земельної ділянки (розроблення (видалення), ущільнення та укладання ґрунтів, їх меліорація; видалення і розміщення зелених насаджень тощо) та (б) будівель, інженерних споруд (зведення, спорудження, перебудова, укріплення, відновлення, технічне переоснащення, консервація, розконсервування, знесення тощо). При цьому окремі види будівельних робіт (конкретні роботи в будівництві) можуть провадитись (виконуватись) в складі поточного (некапітального) ремонту будівлі/інженерної споруди або у складі інших видів виробничої діяльності. У широкому значенні «будівництво» виступає видом виробничо-господарської та містобудівної діяльності, за якою ідентифікується сфера матеріального виробництва й однойменна галузь економіки, у межах яких відбувається створення, обмін і розподіл результатів господарювання, спрямованих на зведення або зміну будівель та інженерних споруд (об'єктів будівництва).

1.4. Процес будівництва як система господарських відносин

Будівельні роботи виконуються в межах будівельного виробництва, у структурі якого забезпечується їх організація, управління та координація з іншими видами робіт, функціонально спрямованими на досягнення завдань певного виду будівництва.

Під будівельним виробництвом розуміють взаємопов'язаний комплекс будівельних процесів, проектних, вишукувальних та науково-дослідних робіт і виробничих стосунків, спрямований на створення об'єктів будівництва (п. 3.2.1 ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва [56]).

Будівельне виробництво становить безпосередній предмет діяльності виробничих одиниць, які самостійно або у взаємопов'язаному технологічному ланцюгу виконують будівельні, вишукувальні, проектні (науково-проектні) та науково-дослідні роботи. У системному розумінні воно є основним завданням сфери будівництва та її структурним ядром, що акумулює всі види господарської діяльності, пов'язані з проектуванням, фінансуванням, плануванням, організацією і спорудженням об'єктів. Початок, перебіг і завершення будівельного виробництва становлять спільну господарську мету суб'єктів, ресурси яких залучені або підлягають залученню до реалізації процесу будівництва.

Будівельне виробництво розгортається у складі процесу будівництва як його структурна частина. Під процесом будівництва розуміють сукупність дій, (урегульованих нормами господарського і містобудівного законодавства) суб'єктів будівельної діяльності, що виконуються у встановленому порядку і є такими що призводять до зведення об'єктів будівництва. [117, с. 288-289].

Процес будівництва розгортається на двох основних етапах – етап підготовки до будівельного виробництва та етап будівельного виробництва. Кожен з них складається зі стадій, які являють собою взаємообумовлені та взаємопов'язані заходи, спрямовані на реалізацію завдань будівельного виробництва. Конкретні заходи в будівництві можуть виникати, тривати і закінчуватися впродовж всього процесу будівництва, на різних його етапах залежно від конкретних обставин, які складаються у процесі будівництва.

До основних етапів, стадій та заходів в будівництві належать:

(I) Етап підготовки до будівельного виробництва, який передбачає такі стадії:

(1) *Передпроектна стадія (заходи направлені на отримання вихідних даних для проектування об'єкта будівництва)*, яка включає: (а) попереднє вивчення літературних і графічних джерел, історичних даних про місце розташування об'єкта будівництва, аналіз художньої композиції наявної забудови, стилістичних, колористичних й інших художньо-архітектурних рішень у місцевості розміщення об'єкта будівництва; (б) попередні архітектурні, інженерні, технологічні та культурологічні обстеження об'єкта будівництва, території його розташування і прилеглої забудови; (в) розроблення попередніх концептуальних пропозицій розміщення об'єкта будівництва, формування його основних архітектурно-планувальних і техніко-економічних показників (ТЕП), прогнозування умов організації міської інфраструктури з урахуванням об'єкта будівництва; (г) створення концепції розміщення об'єкта будівництва у міському середовищі; (г) отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки (документ, який містить комплекс конкретних планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва об'єкта будівництва, що встановлені законодавством та містобудівною документацією (п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (д) отримання технічних умов для розміщення будівлі (комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які мають відповідати його розрахунковим параметрам щодо водопостачання (з урахуванням потреб забезпечення пожежогасіння), тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та електронних комунікацій (ч. 1 ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (е) визначення обсягу і вартості вишукувальних, науково-дослідних та проектних (науково-проектних) робіт, пов'язаних із розміщенням об'єкта будівництва; (є) підготовка (наступне узгодження і затвердження) завдань та програм інженерних вишукувань для вивчення природних і техногенних умов території (ділянки) об'єкта будівництва, розроблення прогнозів взаємодії об'єкта будівництва з навколишнім середовищем та розроблення проекту інженерної підготовки території,

захисту території і об'єктів від небезпечних процесів (п. 1.1. ДБН А.2.1-1-2008. Інженерні вишукування для будівництва [58]); (ж) підготовка (наступне узгодження і затвердження) реставраційних завдань та програм виконання науково-дослідних робіт, протиаварійних або невідкладних консерваційних робіт для збереження пам'яток архітектури та містобудування (відповідно до ДБН А.2.2-14-2016. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування» [54]); (з) підготовка (наступне узгодження і затвердження) програм науково-технічного супроводу для вирішення проблем, які не обумовлені нормативними документами та можуть виникнути на різних стадіях поректування і будівництва об'єкта (п. 1.1 ДБН В 1.2-5:2007. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів [60]); (и) забезпечення отримання дозволу на проведення археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, у зонах охорони, в історичних ареалах населених місць, а також досліджень решток життєдіяльності людини, що містяться під земною поверхнею, під водою на території України (ст. 35 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105], ст. 10 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» [118]); (і) узгодження і затвердження завдань та програм попередніх робіт, пов'язаних із створенням проектної (науково-проектної) та кошторисної документації для будівництва об'єкта; (ї) здійснення інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних, геотехнічних, інженерно-гідрометеорологічних вишукувань; інженерно-екологічних і санітарно-гігієнічних вишукувань; інших спеціалізованих вишукувань (відповідно до ДБН А.2.1-1-2008. Інженерні вишукування для будівництва [58]); обстеження технічного стану і параметрів наявних об'єктів (їх конструкцій, інженерних систем); опрацювання технічної документації; обстеження прилеглих об'єктів існуючої забудови (відповідно до ДБН В.1.2-12-2008. Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» [61]); (й) виконання попередніх науково-дослідних робіт пов'язаних із отриманням даних про об'єкти культурної спадщини; виконання науково-технічних досліджень, протиаварійних та/або невідкладних консерваційних робіт у відношенні наявних пам'яток архітектури (відповідно до ДБН А.2.2-14:2016. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію

пам'яток архітектури та містобудування [119]); (к) отримання результатів попередніх вишукувальних і науково-дослідних робіт, їх упорядкування в складі сукупності вихідних даних, необхідних для формування завдання на проєктування; (л) узгодження та затвердження завдання на проєктування, як сукупності обґрунтованих вимоги до архітектурних та інженерних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації будівництва (ч. 9, ч. 10 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]);

(2) **Стадія проєктування (заходи направлені на використання вихідних даних та створення проєкту об'єкта будівництва)**, яка включає: (а) визначення принципів вимог до об'єкта будівництва із формуванням та затвердженням ескізного проєкту (ЕП) (п. 6.1 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проєктної документації на будівництво [52]); (б) погодження містобудівного і архітектурного проєктного рішення із головним архітектором міста у відношенні об'єкта будівництва, розташованого в історичній частині міста, історичному ареалі, на магістралі або площі загальноміського значення (ч. 6 ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність» [113]); (в) розрахунок класу наслідків (відповідності) об'єкта будівництва (з урахуванням вимог ДБН В.1.2-14:2018. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд [35], ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності) [79]; розрахунок вартості будівництва, складання (за потреби) техніко-економічного обґрунтування (ТЕО) або техніко-економічного розрахунку (ТЕР) (відповідно до вимог розділу 5 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проєктної документації на будівництво [52]); визначення тривалості будівництва (відповідно до ДСТУ Б А.3.1-22:2013. Визначення тривалості будівництва об'єктів [80]); здійснення інших інженерно-технічних, техніко-економічних, екологічних розрахунків, встановлення параметрів об'єкта будівництва та процесів його спорудження; (г) погодження обґрунтованих відхилень від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки до будівель і споруд у спосіб, не передбачений будівельними нормами (відповідно до ч. 5 ст. 10 Закону України «Про будівельні норм» [34] та Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

19.04.2018 № 97 [120]); (г) здійснення оцінки впливів на навколишнє середовище планової діяльності з розміщення об'єкта будівництва (у відношенні об'єктів, які підлягають обов'язковій оцінці), включення матеріалів оцінки впливів до складу проектної документації; підготовка звіту з оцінки впливу на довкілля для визначення допустимості, доцільності і прийнятності проектних рішень (обґрунтованості екологічних, економічних, технічних, організаційних, санітарних та інших заходів) вимогам з забезпечення охорони навколишнього природного середовища, екологічної безпеки (відповідно до п. 4.1 ДБН А.2.2-1:2021. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) [53]); подання повідомлення про плановану діяльність, яка підлягає оцінці впливу на довкілля (ст. 5 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [121]); проведення громадського обговорення у процесі оцінки впливу на довкілля, виявлення, збирання та врахування зауважень і пропозицій громадськості до планованої діяльності; підготовка і отримання висновку з оцінки впливу на довкілля, звіту про громадське обговорення та рішення про провадження планованої діяльності (ст. 7, ст. 9, ч. 1 ст. 11 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [121]); (д) підготовка вихідних вимог до спеціалізованих конструктивних елементів об'єкта будівництва, інженерних систем і нетипового обладнання та виготовлення проектно-конструкторської документації у відношенні таких складових об'єкта будівництва (відповідно до положень ДСТУ 3321:2003. Система конструкторської документації. Терміни та визначення основних понять [122]); отримання конструкторських документів, їх врахування у складі проекту; (е) узгодження (погодження) матеріалів проектної документації (їх частин) із суб'єктами господарювання, ресурси яких забезпечуватимуть майбутнє функціонування і експлуатацію об'єкта будівництва: щодо будівництва та/або технічного переоснащення електричних мереж зовнішнього електрозабезпечення електроустановок (до точки приєднання електроустановок) і будівництва електричних мереж лінійної частини приєднання до оператора системи розподілу, інших заінтересованих сторін (ст. 31-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [19]); щодо приєднання до систем централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення (п. 10-11 Правил користування

системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 27.06.2008 р. за № 190 [123]); щодо зовнішнього газопостачання, приєднання до газотранспортної системи і внутрішнього газопостачання (п. 9, п. 16 Закону України «Про ринок природного газу» [124]); щодо приєднання до теплової мережі (п. 3.1.3 розділу 3 Порядку приєднання до теплових мереж затвердженого Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 04.10.2023 № 1823 [125]); щодо будівництва автомобільних доріг, комплексів дорожнього сервісу та інших споруд у межах відведення автомобільних доріг або червоних ліній міських вулиць і доріг (абз. 5 ст. 52-3 Закону України «Про дорожній рух» [126]); щодо приєднання установок та інженерних мереж об'єкта будівництва до інших зовнішніх мереж і систем забезпечення об'єкта будівництва; (є) виконання положень містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, детального плану території, генерального плану населеного пункту, комплексного плану просторового розвитку територіальної громади, технічних умов з інженерного забезпечення об'єкта будівництва, вимог містобудівного і природоохоронного законодавства; виконання вимог місцевого регулювання забудови: заходи з громадського обговорення, доопрацювання та узгодження матеріалів проєктної документації із залученням громадських організацій в сфері архітектури та охорони культурної спадщини (Український комітет ICOMOS (Міжнародна рада з питань пам'яток і визначних місць), Українське товариство охорони пам'яток історії і культури (УТОПІК), Національна спілка архітекторів України тощо); забезпечення професійного обговорення проєктних рішень архітектурно-містобудівними радами з питань планування, забудови та іншого використання територій у межах історичних ареалів населених місць і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, отримання відповідних рекомендацій (ст. 20 Закону України «Про архітектурну діяльність» [113]); (ж) виконання робіт, пов'язаних із науково-технічним супроводом; забезпечення відповідності проєктних і конструктивних рішень проєктної документації вимогам з охорони культурної спадщини та навколишнього (природного

і техногенного) середовища (відповідно до п. 3.1 ДБН В 1.2-5:2007. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів [60]); (з) визначення конкретних містобудівних, архітектурних, художніх, екологічних, технічних, організаційних, технологічних, інженерних рішень об'єкта будівництва, а також його кошторисної вартості із формуванням та затвердженням проєкта (П) або робочого проєкта (РП) об'єкта будівництва, відповідно до розділів 7-8 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проєктної документації на будівництво [52]; (и) підготовка робочих креслень, специфікацій обладнання, виробів і матеріалів із формуванням робочої документації (Р) проєкту або у складі робочого проєкта (РП) будівництва, відповідно до розділів 8-9 ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проєктної документації на будівництво [52]; (і) погодження науково-проєктної і проєктної документації, як проєктів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земельних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток національного або місцевого значення, їх територій і зон охорони, в історико-культурних заповідниках та на історико-культурних заповідних територіях, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також тих програм і проєктів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини (п. 14 ч. 2 ст. 5, п. 9 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини») [105]; (ї) експертиза проєкта будівництва (у відношенні об'єктів будівництва, які підлягають обов'язковій експертизі) для отримання позитивного звіту, встановлення відповідності проєкта вимогам містобудівного законодавства України, будівельних норм, нормативних документів, містобудівній документації, містобудівним умовам і обмеженням (зокрема щодо відповідності містобудівних умов і обмежень містобудівній документації на місцевому рівні, дотримання вимог щодо допустимого відсотка забудови земельної ділянки, гранично допустимої висоти будівництва та щільності населення), технічним умовам та іншим вихідним даним на проєктування, законодавству про охорону культурної спадщини, правильність визначення техніко-економічних (технічних) показників, дотримання вимог до міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, зокрема щодо додержання нормативів з питань створення умов для

безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної, техногенної, ядерної та радіаційної безпеки, енергозбереження, кошторисної частини проєкту будівництва (абз. 2 п. 15 Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 [127]); (й) затвердження (схвалення) проєкту об'єкта будівництва на підставі позитивного експертного звіту;

(3) Стадія підготовки до будівельного виробництва (заходи з підготовки до реалізації проєкта будівництва, інші пов'язані заходи), яка включає: (а) погодження потужності, пропускнуєї спроможності і технічних рішень для забезпечення будівельного виробництва електричною енергією, водопостачанням, тепловою енергією та іншими ресурсами; забезпечення будівництва робочою силою, устаткуванням і будівельною продукцією; забезпечення управління відходами будівництва, видалення будівельного сміття з будівельного майданчика, зокрема: подання декларації про відходи будівництва та знесення (при утворенні небезпечних відходів або у випадку перевищення річного обсягу відходів в 50 тон); отримання дозволу на здійснення операцій з оброблення відходів (у випадку якщо їх обсяг перевищуватиме встановлені граничні/питомі показники (ст. 45, ст. 42 Закону України «Про управління відходами» [128]); передання відходів для оброблення суб'єктам господарювання, які володіють відповідним дозволом (п. 3 ч. 2 ст. 16 Закону України «Про управління відходами» [128]); (б) забезпечення контролю: за відповідністю будівельних робіт проєкту об'єкта будівництва; за дотриманням стандартів, будівельних норм і правил при виконанні робіт; за якістю та обсягами використаної будівельної продукції і виконаних будівельних робіт; забезпечення охорони будівельного майданчика; (в) підготовку проєкту виконання робіт (ПВР) на основі проєкту організації будівництва, як складової проєкту будівництва (абз. 3 п. 4.5 ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва [56]), організація будівельних робіт в цілому; (г) забезпечення моніторингу прилеглої забудови, території та об'єкта, що будується, стану конструкцій і інженерного обладнання, відпрацювання окремих

технологічних рішень, пов'язаних з реальними умовами виконання робіт; (г) підготовку робочого проєкту землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту із будівельного майданчика в місці виконання будівельних робіт (ч. 1 ст. 168 Земельного кодексу України [129], ст. 54 Закону України «Про землеустрій» [130]); (д) отримання дозволу на прокладення інженерних мереж та виконання інших робіт у межах смуги відведення автомобільних доріг (ст. 37 Закону України «Про автомобільні дороги» [131]); (е) погодження схеми організації дорожнього руху на період виконання будівельних робіт (ч. 1 ст. 27, абз. 6 ст. 52-3 Закону України «Про дорожній рух» [126]); (є) отримання ордеру на видалення земельних насаджень (ст. 28 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» [132], ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [133], Порядок видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 [134]); (ж) отримання дозволу на порушення об'єктів благоустрою у зв'язку із виконанням підготовчих і будівельних робіт (ч. 1 ст. 26-1 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» [132]); (з) отримання дозволу на проведення робіт на пам'ятках національного значення, об'єктах всесвітньої спадщини, їх територіях, в зонах охорони, буферних зонах, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць (п. 17, 18 ч. 2 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]); (и) отримання дозволу на проведення робіт на пам'ятках місцевого значення (крім пам'яток археології), їх територіях та в зонах охорони (п. 13 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]); (і) отримання дозволу на переміщення (перенесення) пам'ятки національного та/або місцевого значення (абз. 5 ст. 4, п. 8 ч. 2 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]); (ї) набуття права на виконання підготовчих і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), об'єктах, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта; подання відповідних повідомлень про початок виконання підготовчих робіт та будівельних робіт (ст. 35, ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (й) набуття права на виконання підготовчих і будівельних робіт на об'єктах

будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або підлягають оцінці впливу на довкілля; отримання відповідного дозволу на виконання будівельних робіт (ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (к) державну реєстрацію спеціального майнового права на неподільні об'єкти незавершеного будівництва та/або подільні об'єкти незавершеного будівництва і майбутні об'єкти нерухомості (п. 4-1, ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19], ст. 4 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [135]);

(II) Етап будівельного виробництва, який передбачає такі стадії:

(1) Стадія виконання будівельних робіт (заходи з реалізації проєкта будівництва), яка включає: (а) впровадження комплексної виробничої безпеки будівництва та системи управління будівництвом; припинення експлуатації будівель, які підлягають знесенню; забезпечення будівництва під'їзними шляхами, електро-, тепло- і водопостачанням, системою зв'язку, засобами пожежогасіння, тимчасовими будівлями та спорудами, засобами збирання, безпечного тимчасового зберігання та видалення відходів і вторинної сировини тощо; виконання підготовчих будівельних робіт: влаштування огорожі будівельного майданчика; роботи із спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд; підведення тимчасових інженерних мереж (п. 6.2, п. 6.3 ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва [56]); (б) впровадження конструктивних, організаційних і технологічних рішень для будівництва, що забезпечують дотримання нормативних вимог щодо допустимих рівнів небезпечних та шкідливих виробничих чинників, які створюють ризики для прилеглих об'єктів, навколишнього середовища, виробничого процесу, безпеки праці (п. 1.3 ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» [61]); (в) поставку будівельної продукції (будівельних матеріалів), конструкцій, устаткування та інженерних систем для об'єкта будівництва на будівельний майданчик; виконання будівельних робіт; застосування будівельної техніки та інструментів у процесі будівництва; здійснення авторського і технічного нагляду, науково-технічного супроводу; (г) здійснення моніторингу технічного стану

об'єкта будівництва для відстеження техногенного впливу будівництва на прилеглі будівлі і споруди, інженерно-геологічну та екологічну ситуацію на прилеглій території (п. 8.1 ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки» [61]); (г) підготовку виконавчої документації, яка засвідчує особливості виконання будівельних робіт на об'єкті будівництва, відображає методи та умови їх виконання, підтверджує фактичні параметри їх результатів: загальний журнал робіт, спеціальні журнали з окремих видів робіт, журнал авторського нагляду; звітна документація виконання робіт з науково-технічного супроводу; акти на закриття прихованих робіт, документи щодо випробувань та лабораторного контролю матеріалів і конструкцій, інша документація, передбачена нормативними документами на виконання конкретного виду робіт (п. 3.2.4, п. 4.8 ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва [56]);

(2) Стадія закінчення будівництвом та введення в експлуатацію об'єкта будівництва (заходи з завершення реалізації та оформлення результатів проєкта будівництва), яка включає: (а) оснащення об'єкта будівництва інженерними системами і вузлами комерційного обліку (ст. 3 Закону України «Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання» [136]); (б) приєднання інженерних мереж і генеруючих установок об'єкта будівництва до: електричних мереж (4.1.1 розділу 4 Кодексу систем розподілу, затвердженого постановою НКРЕКП від 14.03.2018 № 310 [137]); систем централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення (п. 1 розділу III Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 27.06.2008 р. за № 190 [123]); газотранспортної або газорозподільної системи (ч. 2 ст. 19-1 Закону України «Про ринок природного газу» [124]); теплової мережі (п. 1.3, 1.4 розділу 1 Порядку приєднання до теплових мереж затвердженого Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 04.10.2023 № 1823 [125]); інших мережі і систем забезпечення об'єкта будівництва; (в) сертифікацію енергетичної ефективності об'єкта будівництва (для об'єктів, які підлягають обов'язковий

сертифікації, відповідно до ч. 1 ст. 7 Закону України «Про енергетичну ефективність будівель» [138]); (г) здійснення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), відповідно до п. 4-2 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (г) здійснення технічної інвентаризації об'єкта будівництва і його складових частин (приміщень, машино-місць) відповідно до Порядку проведення технічної інвентаризації затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 488 [139]); (д) передачу (безоплатну) до комунальної власності зовнішніх інженерних мереж об'єкта будівництва (ч. 2 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [133]), із наступною передачею їх у господарське відання суб'єктів господарювання комунального сектора економіки, що забезпечують обслуговування мереж та/або постачання комунальних послуг для об'єкта будівництва; (е) підготовку звіту про заходи безпеки на об'єкті підвищеної небезпеки (для об'єктів будівництва підвищеної небезпеки, що належать до 1 та 2 класів) для підтвердження вжиття необхідних заходів, спрямованих на забезпечення безпечної експлуатації об'єкта будівництва (п. 5 ч. 7 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19], ст. 10 Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки» [140]); (є) присвоєння адреси об'єкта будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості (відповідно до ст. 26-3 – ст. 26-4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19], п. 1-1 ч. 1 ст. 37 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [133]); (ж) повідомлення органів з охорони культурної спадщини щодо виявлення знахідки археологічного або історичного характеру, із наступним відновленням земляних робіт на підставі відповідного дозволу (п. 19 ч. 2 ст. 5, п. 15 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]); (з) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів – реєстрацію декларації про готовність об'єкта до експлуатації, у відношенні об'єктів з незначними наслідками (СС1) та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта; видача сертифіката (на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації) у відношенні об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, а також комплексів (будов),

до складу яких входять об'єкти з різними класами наслідків (відповідальності) (абз. 1 ч. 1 ст. 39, абз. 1 ч. 2 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (и) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію об'єкт будівництва, його складову; державну реєстрацію речових прав на житлові та нежитлові приміщення, машино-місця, які було створено в результаті прийняття у експлуатацію об'єкта будівництва; передачу в натурі об'єктів нерухомого майна їх власникам за результатом будівництва (ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [141]); (і) передача закінченого будівництвом та під'єданого до інженерних мереж будинку (що споруджувався із залученням коштів фізичних та юридичних осіб) об'єднанню співвласників або власнику, або експлуатуючій організації (ч. 12 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]).

Отже, природні, культурологічні, соціально-економічні, просторово-планувальні та техногенні (інші антропогенні чинники) формують умови містобудівної діяльності та будівельного виробництва як її складової, встановлюючи параметри територіальної організації, рівень техногенного навантаження, соціально-економічні передумови й культурно-просторові орієнтири, відповідно до яких розгортається будівництво.

Сформовані умови детермінують склад, послідовність і зміст заходів процесу будівництва, що мають локальний і ситуаційно-специфічний характер, зумовлений особливостями території, її планово-функціональним призначенням та техніко-економічними показниками об'єкта будівництва. Для їх реалізації ухвалюються управлінські та виробничі рішення, спрямовані на забезпечення вимог безпеки, якості, сталості та просторової узгодженості в містобудівній діяльності. У цьому зв'язку приписи містобудівного й технічного регулювання, а також положення щодо організації господарських зв'язків у капітальному будівництві трансформуються в цілісну систему організаційних, майнових і виробничих рішень, що визначають діяльність суб'єктів, ресурси яких використовуються у процесі будівництва.

Відтак *заходи процесу будівництва є об'єктом господарських відносин між учасниками процесу будівництва, тоді як їх забезпечення, організація, виконання та/або нагляд за їх розгортанням становлять предмет діяльності учасників відносин у сфері будівництва.* Правовою формою забезпечення, організації й виконання таких заходів виступають майново-господарські та організаційно-господарські зобов'язання (що можуть набувати форми договорів), які, ґрунтуючись на вимогах з регулювання господарської діяльності у сфері будівництва, визначають порядок досягнення погоджених фінансово-економічних, якісних, темпоральних та інших показників у результатах господарської діяльності, пов'язаної з процесом будівництва.

Особливості території та об'єкта будівництва формують спеціальні умови містобудівної діяльності, які формалізуються у вимогах актів, що регулюють господарську діяльність у процесі будівництва, та конкретизуються у господарських зобов'язаннях, пов'язаних із підготовкою й здійсненням будівельного виробництва. При цьому конкретні матеріально-просторові параметри середовища, технологічні характеристики будівельного виробництва, архітектурно-інженерні рішення об'єкта та антропогенні чинники міського середовища зумовлюють пріоритет публічних інтересів на всіх стадіях процесу будівництва.

Публічні інтереси інституціоналізуються й набувають загальнообов'язкової, а залежно від виду господарської діяльності – спеціально-імперативної сили у вимогах норм і правил містобудівної діяльності. Такі приписи забезпечують безпечність, якість і керованість будівельного виробництва в парадигмі сталого розвитку територій, визначаючи цільові орієнтири господарювання у будівництві. Реалізація цих орієнтирів передбачає інтеграцію приватних інтересів шляхом встановлення горизонтальних договірних господарських зв'язків між учасниками процесу будівництва, а також між ними та іншими учасниками відносин у сфері будівництва. У межах цієї системи зобов'язань публічно визначені вимоги набувають прикладного змісту та трансформуються в узгоджений комплекс організаційно-майнових і виробничих рішень, що забезпечує досягнення кінцевої виробничої мети будівництва – закінчення будівництвом та введення у експлуатацію об'єкта будівництва.

1.5. Суб'єкти процесу будівництва, їх господарські функції, права та обов'язки

Питання суб'єктного складу учасників господарських відносин у сфері будівництва послідовно висвітлювалася у працях Брауде І.Л., Віхрова В.П., Доценко-Білоус Н.О., Квасніцької О.О., Олюхи В.Г., Хламова К.Ф. та інших вчених. Їхні підходи закладають теоретичні підвалини для аналізу господарсько-правових механізмів взаємодії учасників процесу будівництва та учасників відносин у процесі будівництва.

Процес будівництва є предметом застосування продуктивних сил і капіталів суб'єктів господарювання, що об'єктивуються в різних видах їх господарської діяльності (науково-технічній, архітектурній, будівельній, фінансово-інвестиційній, девелоперській).

У господарській діяльності створюються майнові блага: науково-технічні дані, архітектурні та інженерні рішення, будівельні технології і продукція, фінансові ресурси й інші цінності, що призначаються для реалізації процесу будівництва. Майнові блага формуються в організаційних структурах суб'єктів господарювання з єдиноначальним управлінням, спрямованим на виконання завдань пов'язаних з проектуванням і будівництвом об'єкта будівництва. Виробничі цикли (в яких утворюються майнові блага), як правило, забезпечуються силами кількох структурних підрозділів (виробничих одиниць) господарюючого суб'єкта за правилами, що встановлюються у внутрішньогосподарських відносинах.

Своєю чергою, майнові блага передаються у горизонтальних господарських зв'язках, які виникають між автономними і правосуб'єктними учасниками процесу будівництва, а також між ними та учасниками господарських відносин у процесі будівництва. Такі міжгосподарські зв'язки, врегульовані нормами права, спричинюються майновим інтересом суб'єктів господарювання відповідно до їх волевиявлення, набувають форми господарських відносин, що мають виражений майновий характер (належать до категорії господарсько-виробничих) та

упорядковуюються в системі взаємопов'язаних господарських зобов'язань, які виникають з господарських договорів.

Питома вага організаційно-господарських відносин, що виникають між суб'єктами процесу будівництва, зумовлюється умовами господарювання, сформованими вимогами нормативного регулювання у сфері будівництва та містобудування. Ці вимоги передбачають виконання низки дозвільно-погоджувальних процедур під час здійснення будівельної діяльності, забезпечуючи управлінський вплив суб'єктів організаційно-господарських повноважень на виробничу активність суб'єктів господарювання у сфері будівництві.

Зміст будівельної діяльності обумовлюється ролями, які виконують суб'єкти господарювання в процесі будівництва відповідно до виробничої спеціалізації та повноважень у процесі будівництва. Їх ролі формуються під впливом сукупності економіко-правових чинників, основними серед яких є: (1) нормативні умови господарювання (сформовані в нормативно-правових актах держави, актах інституціонального та корпоративного саморегулювання), які визначають правила здійснення господарської діяльності у сфері будівництва; (2) організаційно-господарські і майново-господарські зобов'язання, що визначають порядок взаємодії учасників відносин у процесі будівництва; (3) господарська компетенція й ресурсна забезпеченість господарюючих суб'єктів, які визначають їхню виробничу спроможність у реалізації заходів процесу будівництва; (4) конкретні виробничі завдання, що виникають на етапах підготовки і здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Означені чинники взаємопов'язані та системно впливають на виробничі цикли створення майнових благ у межах господарської діяльності, спрямованої на реалізацію процесу будівництва. Діяльності, в межах якої господарюючі суб'єкти застосовують власні виробничі ресурси (матеріальні й нематеріальні цінності) та використовують залучені майнові блага (передані учасниками відносин у сфері будівництва) з метою прийняття у експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта будівництва.

І в такому сенсі, учасниками процесу будівництва є: господарюючі суб'єкти, які реалізують власну господарську компетенцію (сукупність повноважень, прав і обов'язків [142, с. 11–13]) та застосовують ресурси (матеріальні/нематеріальні цінності) при виконанні робіт пов'язаних з проєктуванням та будівництвом об'єкта будівництва. До учасників господарських відносин у процесі будівництва належать суб'єкти, які безпосередньо не здійснюють будівельно-виробничої діяльності, але створюють і передають майнові блага, які забезпечують розгортання процесу будівництва, введення у експлуатацію об'єкта будівництва.

Обидві групи формують коло суб'єктів процесу будівництва, між якими встановлюються договірні відносини, спрямовані на узгодження організаційних, майнових та виробничих процесів в межах заходів процесу будівництва. Встановлені в цих відносинах господарські зобов'язання визначають порядок реалізації господарських повноважень і механізми залучення та використання ресурсів для будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Ініціатором процесу будівництва є замовник. Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», замовник будівництва – фізична чи юридична особа, яка має у власності чи користуванні одну чи декілька земельних ділянок або у власності чи управлінні будівлю/споруду і має намір щодо виконання підготовчих та/або будівельних робіт. У разі виконання підготовчих/будівельних робіт щодо багатоквартирного будинку замовником будівництва може бути об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або управитель багатоквартирного будинку чи житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснюватиме утримання такого будинку на підставі рішення (договору) співвласників багатоквартирного будинку. Дії, спрямовані на виконання функцій замовника будівництва, може виконувати особа, якій доручено вчинення дій з виконання підготовчих та/або будівельних робіт на підставі та у межах, встановлених договором доручення [19].

У межах своєї господарської компетенції замовник будівництва-суб'єкт господарювання забезпечує, організовує, виконує та/або здійснює нагляд за комплексом організаційно-управлінських і майново-виробничих заходів, що

охоплюють усі стадії та етапи будівництва. Зазначені заходи, будучи структурними компонентами процесу будівництва, об'єктивно зумовлюють необхідність активної участі замовника в процесах забезпечення та здійснення будівництва.

Заходи організаційно-управлінського характеру передбачають: (1) виконання дозвільно-погоджувальних процедур для забудови земельної ділянки і прийняття у експлуатацію об'єкта будівництва; (2) залучення суб'єктів господарювання, ресурси яких будуть використані у процесі будівництва, координацію їх діяльності. Такі заходи забезпечують планомірність будівництва відповідно до нормативних вимог. Їх здійснення потребує участі замовника у господарських відносинах, що виникають з приводу: (а) отримання містобудівних умов та обмеження забудови земельної ділянки, а також технічних умов щодо інженерного забезпечення об'єкта будівництва (ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (б) погодження програм інженерних вишукувань, проєктної (науково-проєктної) документації у відношенні об'єкта будівництва, спорудження якого позначається або може позначитися на об'єктах культурної спадщини (п. 14 ч. 2 ст. 5, п. 9 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [105]); (в) громадського обговорення будівництва, як планової діяльності, що підлягає оцінці впливу на довкілля (ст. 7, ст. 9, ч. 1 ст. 11 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [121]); (г) набуття права на виконання будівельних робіт (ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]); (г) укладення господарських договорів; (д) прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва (ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]) тощо.

Заходи майново-виробничого характеру охоплюють: застосування основних фондів і оборотних засобів, нематеріальних активів та інших цінностей при здійсненні господарської діяльності, пов'язаної з проєктуванням та будівництвом об'єкта. Ці заходи призводять до створення, передачі, розподілу і використання майнових благ у процесі будівництва, забезпечуючи його майнову і технологічну основу. Вони вимагають участі замовника у господарських відносинах щодо: (а) виконання вишукувальних, науково-дослідних, дослідно-конструкторських, технологічних, проєктних (науково-проєктних) і будівельних робіт, а також робіт з

експертизи проєктно-кошторисної документації; робіт з авторського і технічного нагляду й науково-технічного супроводу у будівництві; (б) забезпечення процесу будівництва матеріальними і нематеріальними ресурсами (поставку будівельної продукції, використання будівельної техніки і технологій, робочої сили у будівництві); (в) здійснення фінансування будівництва; (г) вирішення інших виробничо-майнових питань з планування, підготовки і здійснення будівельного виробництва.

Комплекси організаційно-управлінських та майново-виробничих заходів є взаємозалежними складовими елементами, які визначають господарські функції замовника у будівництві та напрями діяльності з організації будівництва. Вони структурують власну діяльність замовника у сфері організації будівництва та систему його договірних зобов'язань, які слугують механізмом залучення ресурсів інших учасників процесу.

Участь замовника у наведених заходах потребує: (1) ідентифікації: (а) соціально-політичних, економічних, містобудівних та виробничих факторів, які впливають або можуть вплинути на процес будівництва; (б) переліку заходів, що необхідні, достатні та/або доцільні для здійснення будівельного виробництва; (в) передбачуваних (ймовірних і малоїмовірних) подій, що можуть виникнути в процесі будівництва; (г) господарської компетенції, зобов'язань, матеріальних й нематеріальних ресурсів учасників процесу будівництва; (г) виробничої спроможності учасників відносин у сфері будівництва забезпечити учасників процесу будівництва майновими благами, достатніми для здійснення будівельного виробництва; (2) встановлення: (а) порядку і динаміки реалізації організаційно-управлінських та майново-виробничих заходів в процесі будівництва; (б) прийнятних характеристик (критеріїв і параметрів) для майнових благ, які будуть створюватись, передаватись і використовуватись (застосовуватись) у процесі будівництва; (в) умов участі суб'єктів господарювання у господарських відносинах пов'язаних з процесом будівництва; (г) правил реагування на події, що виникають у процесі будівництва; (3) здійснення: (а) виробничої та пов'язаної діяльності, що призводять до спорудження і прийняття у експлуатацію об'єкта будівництва; (б) оцінки майнових благ, які створюються і передаються господарюючими суб'єктами для реалізації процесу

будівництва на предмет їх відповідності регуляторним вимогам у сфері будівництва (містобудівної діяльності зокрема), господарським зобов'язанням та рішенням суб'єктів організаційно-господарських повноважень; (в) представництва і захисту законних інтересів господарюючих суб'єктів, які створюють і передають майнові блага для процесу будівництва; (г) компетентного реагування на події, що виникають у процесі будівництва.

Для підвищення ефективності участі замовника у процесі будівництва (в практиці господарювання) формується служба замовника будівництва – спеціалізована виробнича одиниця (структурний підрозділ) суб'єкта господарювання, до відання якої відносять організацію будівництва та забезпечення участі суб'єкта господарювання на всіх стадіях процесу будівництва.

Попередньо, методичним орієнтиром для визначення її завдань і функцій слугувало Положення про замовника-забудовника (єдиного замовника, дирекцію підприємства, що будується) та технічний нагляд, затверджене Комітетом Держбуду СРСР від 02.02.1988 № 16 (надалі – Положення № 16 [143]), застосування якого припинене на території України з 17.03.2017 р. на підставі Постанови Кабінету Міністрів України «Про визнання деяких актів Української РСР такими, що втратили чинність, та актів Союзу РСР такими, що не застосовуються на території України» за № 1066 від 23.11.2016 р.

Відповідно до п. 2.1 Положення № 16, до основних завдань замовника належали: (1) забезпечення спільно з іншими учасниками інвестиційного процесу виконання завдань із введення в дію виробничих потужностей та об'єктів у встановлені терміни відповідно до норм тривалості проєктування та будівництва; (2) забезпечення ефективності проєктних рішень на основі широкого застосування прогресивних технологій, обладнання, матеріалів та конструкцій, передових методів організації виробництва, праці та управління, що відповідають найновішим досягненням науки та техніки, а також дотримання сучасних вимог до якісного рівня архітектури та містобудування; (3) підвищення ефективності капітальних вкладень і скорочення тривалості інвестиційного циклу [143].

В свою чергу, норми розділу 3 Положення № 16 визначали основні функції замовника, що охоплювали питання планування, фінансування, матеріально-технічного забезпечення, нагляду за будівництвом і введення об'єктів в експлуатацію [143]. Такі функції були представлені як основні обов'язки замовника, виконання яких спрямовується на організацію будівництва для забезпечення ефективної взаємодії із суб'єктами господарювання (проектувальниками, підрядниками) та суб'єктами організаційно-господарських повноважень (органами державного нагляду і контролю) в процесі будівництва.

Лилов О.В. вважає, що основні функції замовника будівництва включають: ініціацію проєкту; оформлення документів на землю та інших дозвільних документів; обґрунтування та вибір організаційної форми управління будівництвом; розробка бізнес-плану проєкту; розробка тендерної документації; розробка завдання на проєктування або його погодження; технічний контроль за виконанням робіт; забезпечення авторського нагляду та за необхідності науково-технічного супроводу будівництва об'єкта; фінансування реалізації всіх етапів проєкту [145, с. 25].

У контексті інвестиційного процесу, як зауважує Шевчук К.І., до завдань служби замовника у будівництві відносить питання забезпечення узгодженої діяльності учасників інвестиційного проєкту на стадії передпроектних досліджень та розроблення проєктно-кошторисної документації будівництва; будівництво об'єкта; введення об'єкта в експлуатацію та передачі його експлуатуючим організаціям [144, с. 42].

Як узагальнює Беленкова О.Ю., служба замовника є підрозділом компанії, або окремою юридичною особою, яка професійно виконує функції замовника будівництва. Функції замовника, на її думку, полягають у здійсненні управління будівництвом об'єктів на передпроектній стадії (встановлення основних техніко-економічних показників об'єкту, отримання необхідних дозволів, технічних умов та містобудівних умов та обмежень, проведення інженерно-геологічних та інженерно-геодезичних вишукувань, обстеження технічного стану існуючих об'єктів), на стадії розробки проєктної документації (затвердження завдання на проєктування, підготовка тендерної документації та проведення тендерів, договори із переможцями тендерів,

перевірка якості та узгодження проєктних рішень, погодження проєкту з місцевими службами, забезпечення проведення експертизи, затвердження проєкту), на стадії будівництва (підготовка тендерної документації та проведення тендерів, договори із переможцями тендерів, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, перевірка якості будівництва, відповідного контролю та випробувань, вимог охорони праці, якості матеріалів, термінів, вартості тощо, забезпечення здійснення авторського нагляду та науково-технічного супроводу) та здача об'єкту в експлуатацію [146 с. 82].

З огляду на викладене, служба замовника будівництва є структурним підрозділом суб'єкта господарювання (виробничою одиницею), до компетенції якої належить участь в управлінні будівельною господарською діяльністю замовника в процесі будівництва. Вона забезпечує професійну реалізацію господарських функцій замовника на етапах підготовки та здійснення будівельного виробництва, створюючи необхідні рішення для реалізації процесів у будівництві, зокрема щодо: координації роботи виробничих підрозділів замовника та залучених учасників процесу будівництва; планування і ресурсного забезпечення; контролю якості, строків і вартості будівництва тощо.

У свою чергу, сукупність прав і обов'язків замовника будівництва визначає зміст і обсяг його господарської функції у процесі будівництва. Формування та конкретизація таких прав і обов'язків відбувається у господарських зобов'язаннях під впливом нормативних вимог провадження господарської діяльності у сфері будівництва (містобудування зокрема), а також техногенних, природних і економічних факторів здійснення будівництва. Конкретний обсяг прав і обов'язків відповідного учасника процесу будівництва зумовлюється напрямом і масштабом його діяльності, наявними ресурсами та роллю у процесах забезпечення й здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Залежно від ступеня застосування замовником власних ресурсів (майнових, технологічних, кадрових) у виробничо-майнових заходах процесу будівництва, будівництво може провадитись підрядним, господарським або змішаним способом. Підрядний спосіб будівництва передбачає використання замовником залучених ресурсів для виконання господарсько-виробничої діяльності з інженерних

вишукувань, проектування і спорудження об'єкта будівництва [147, с. 79]). Господарський спосіб будівництва передбачає використання замовником власних ресурсів при здійсненні господарсько-виробничої діяльності з підготовки і здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва [147, с. 79]). У межах змішаного способу будівництва замовник поєднує використання власних і залучених ресурсів у будівельно-виробничій діяльності на різних етапах процесу будівництва.

У рамках підрядного способу будівництва замовник залучає суб'єктів господарювання, які володіють необхідною господарською компетенцією та достатніми ресурсами, що дають змогу їм виконувати основну частину або весь комплекс виробничих циклів зі створення майнових благ для процесу будівництва. Замовник реалізує свої функції у господарських відносинах із такими учасниками, організовуючи розгортання будівництва на основі поєднання їхніх ресурсів і власних засобів. За цих умов учасники процесу будівництва застосовують власні ресурси та використовують майнові блага, передані їм замовником, іншими учасниками процесу будівництва та/або учасниками господарських відносин у процесі будівництва. Водночас замовник використовує власні ресурси у господарських зв'язках, встановлених із учасниками процесу будівництва, учасниками господарських відносин у процесі будівництва та суб'єктами організаційно-господарських повноважень у сфері будівництва, виконуючи заходи організаційно-управлінського (переважно) та майново-виробничого характеру в обсязі, необхідному для забезпечення розгортання процесу будівництва.

Підрядний спосіб будівництва забезпечує виконання завдань підготовки та здійснення будівельного виробництва шляхом залучення спеціалізованих суб'єктів господарювання, чиї ресурси гарантують належний рівень якості, безпеки та дотримання строків виконання робіт і водночас дають змогу замовнику оптимізувати власне ресурсне навантаження, спрямовуючи вивільнені або додатково акумульовані ресурси на інші завдання процесу будівництва.

Господарський спосіб будівництва передбачає самостійне виконання замовником основної частини або всього комплексу виробничих циклів зі створення майнових благ для процесу будівництва, ґрунтуючись на власній господарській

компетенції та ресурсах (виробничі підрозділи та їх персонал, технології, обладнання і майно). У межах такого способу майнові блага для процесу будівництва створюються переважно у системі внутрішньогосподарських зв'язків замовника; зовнішні ресурси залучаються, як правило, допоміжно (постачання ресурсів, виконання окремих спеціалізованих операцій), не змінюючи базової моделі самостійного господарювання у процесі будівництва.

У межах господарського способу замовник будівництва самостійно здійснює планування, координацію та контроль будівельного виробництва, забезпечує отримання дозвільних документів і погоджень, організацію охорони праці та безпеки, управління якістю, строками і бюджетом, а також несе відповідальність за відповідність робіт нормам і правилам містобудування та технічного регулювання. Строки, якість, придатність і безпека інженерних вишукувань, проектування та спорудження забезпечуються власними виробничими ресурсами замовника.

Господарський спосіб будівництва передбачає інтерналізацію комплексу заходів з підготовки та здійснення будівельного виробництва у межах господарської діяльності замовника, що забезпечує підвищений рівень безпосереднього контролю, оперативність управлінських рішень та інтеграцію будівельно-виробничої діяльності з основною діяльністю суб'єкта господарювання. Водночас така модель зумовлює значне ресурсне навантаження (кадрове, техніко-матеріальне, управлінське), потребу у розвиненій внутрішній інфраструктурі та прийняття замовником повного комплексу виробничих і регуляторних ризиків, зокрема ризиків невідповідності діяльності та її результатів вимогам норм і правил містобудівної діяльності.

Незалежно від обраного способу будівництва (підрядного чи господарського) виконання та/або забезпечення виконання завдань процесу будівництва (сформованих заходами організаційно-управлінського й майново-виробничого характеру) є визначальним напрямом господарської діяльності замовника щодо організації будівництва та виробничим орієнтиром у будівельній господарській діяльності учасників процесу будівництва. Означені завдання формують систему цілей, для досягнення яких учасники процесу будівництва реалізують власні повноваження та

виконують господарські зобов'язання відповідно до своїх господарських функцій у процесі будівництва.

У свою чергу, організаційна спрямованість господарювання щодо процесу будівництва охоплює: ідентифікацію релевантних факторів впливу на господарську діяльність у сфері будівництва; встановлення умов господарювання для розгортання процесу будівництва; забезпечення та здійснення господарської діяльності з будівельного виробництва об'єкта будівництва. І в такій діяльності замовник самостійно організує процес будівництва, реалізуючи належні йому повноваження, виконує вимоги регуляторних актів з проєктування і будівництва об'єкта та/або залучає до виконання завдань заходів процесу будівництва інших суб'єктів господарювання у відносинах, на які поширюється договірне господарське регулювання.

Узагальнюючи, договірні відносини за участі замовника будівництва виступають не лише формою залучення ресурсів до процесу будівництва, а й ключовим механізмом розподілу та реалізації господарських функцій у будівництві, що визначаються за змістом господарських прав і обов'язків сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта (девелоперського договору). Їх реалізація повинна забезпечити узгодженість приватних інтересів суб'єктів господарювання з публічними інтересами у сфері містобудування, промислової безпеки та охорони навколишнього середовища, а також гарантувати впорядкованість і передбачуваність організації будівельного виробництва.

Аналіз способів будівництва та нормативних вимог регулювання господарської діяльності у сфері будівництва дає змогу здійснити системний розгляд змісту прав та обов'язків учасників процесу будівництва в контексті розгортання його заходів. На відміну від ролі замовника як центру організації будівельного виробництва, структура прав і обов'язків інших учасників процесу будівництва зумовлюється характером конкретних дій, які вчиняються для забезпечення і здійснення будівництва об'єкта.

У цій системі організація процесу будівництва потребує визначення ролі замовника будівництва, відповідно до якої формуються напрями його господарської діяльності у процесі будівництва. Зазначені напрями детермінують обсяг

господарських функцій, що реалізуються замовником у заходах процесу будівництва, і, своєю чергою, зумовлюють обсяг його господарських прав та обов'язків у процесах забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Свої господарські функції замовник будівництва може виконувати самостійно або розподіляти між іншими учасниками процесу будівництва на підставі господарських договорів. Характер і обсяг такого розподілу, зумовлений мірою застосування замовником власних ресурсів у виробничо-майнових заходах, що визначає спосіб будівництва, а також структуру прав і обов'язків учасників процесу будівництва.

При підрядному способі будівництва господарські функції замовника визначаються завданнями суб'єкта господарювання щодо організації будівництва і структуровано реалізуються у господарських відносинах з учасниками процесу будівництва, які, реалізуючи належну їм господарську компетенцію та ресурси, безпосередньо виконують роботи та інші заходи майново-виробничого характеру, результати яких створюють майнові блага у процесі будівництва.

Так, у сфері *(І) інженерних вишукувань для об'єкта та пов'язаної діяльності замовник*: (а) обирає суб'єктів господарювання, які виконують інженерні вишукування, науково-дослідні роботи та роботи з науково-технічного супроводу, укладає відповідні підрядні договори; (б) здійснює допуск фахівців (архітекторів, інженерів, археологів та інших спеціалістів) і техніки до місця виконання робіт, забезпечує розміщення стаціонарних технічних систем моніторингу; (в) надає вихідні дані – матеріали попередніх вишукувань, наявну технічну, проектно-кошторисну, науково-дослідну, історико-культурологічну та іншу документацію у відношенні місця будівництва; (г) визначає мету підрядних робіт, умови їх виконання та ключові характеристики у відношенні їх результату; (ґ) отримує згоду власників об'єктів (творів архітектури, паркової і ландшафтної архітектури, творів образотворчого мистецтва тощо) на виконання археологічних розвідок, розкопок, інших земляних робіт, що розміщені на території пам'ятки, охоронюваній археологічній території, у зонах охорони, в історичних ареалах населених місць; (д) сприяє підрядникам у виконанні вишуквальних, науково-дослідних робіт та робіт з науково-технічного

супроводу; (г) затверджує завдання і програми виконання вишукувальних і науково-дослідних робіт, програми науково-технічного супроводу; (е) погоджує непередбачені нормативними документами методи і технічні засоби здійснення вишукувань; (є) забезпечує виконання настанов, отриманих за результатами робіт з науково-технічного супроводу у складі вишукувальних і науково-дослідних робіт; (ж) здійснює нагляд за ходом виконання вишукувальних та науково-дослідних робіт, робіт з науково-технічного супроводу, здійснює оцінку їх проміжних і кінцевих результатів; погоджує доповнення і зміни до затверджених завдань і програм виконання робіт; (з) отримує наукову (науково-технічну) продукцію (звіти, звітні матеріали та висновки) за результатами виконаних робіт.

(2) У сфері проектування об'єкта будівництва замовник: (а) обирає суб'єкта господарювання, який здійснює проектування об'єкта будівництва (генерального проектувальника), укладає договір на проектування об'єкта будівництва; (б) визначає або погоджує суб'єктів господарювання (зокрема субпідрядників), що виконують дослідно-конструкторські і технологічні роботи, окремі види проектних (науково-проектних) робіт; (в) передає наукову (науково-технічну) продукцію та вихідні дані для виконання проектних (науково-проектних) й пов'язаних робіт; (г) погоджує концепцію розміщення об'єкта будівництва у міському середовищі, його основні архітектурні рішення і техніко-економічні показники; (д) затверджує завдання на проектування, реставраційне завдання (для об'єктів культурної спадщини); (е) погоджує клас наслідків (відповідності), вартість і тривалість будівництва й інші визначальні характеристики об'єкта будівництва, процесів його спорудження; (є) затверджує ескізний проект (ЕП), проект (П) або робочий проект (РП) об'єкта будівництва; (є) забезпечує виконання настанов, отриманих за результатами робіт з науково-технічного супроводу у складі проектних (науково-проектних) робіт; (ж) здійснює контроль за ходом виконання проектних (науково-проектних) робіт, здійснює оцінку їх проміжних і кінцевих результатів; погоджує доповнення і зміни до затвердженого завдання на проектування; (з) отримує результат підрядних робіт з проектування об'єкта будівництва: проект (П) та робочу документацію (Р) проекту або робочий проект (РП) об'єкта будівництва; (и) обирає організацію, яка здійснює

експертизу проекту будівництва об'єкта, укладає відповідний договір та передає проект для експертизи; (і) отримує звіт за результатом експертизи проекту об'єкта будівництва, затверджує проект (на підставі позитивного звіту експертизи).

(3) У сфері будівельного виробництва замовник будівництва: (а) обирає суб'єкта господарювання, який здійснює виконання будівельних робіт (генерального підрядника, підрядника), укладає договір підряду на будівництво об'єкта; (б) передає проектно-кошторисну і робочу документацію об'єкта будівництва для будівельного виробництва; (в) укладає договір на здійснення авторського нагляду, обирає суб'єктів технічного нагляду, укладає відповідні договори; (в) визначає або узгоджує суб'єктів господарювання (зокрема субпідрядників), що здійснюють матеріально-технічне забезпечення і виробничу реалізацію будівництва; (г) узгоджує умови забезпечення будівельного майданчика стаціонарними джерелами енергії, засобами будівельного виробництва та матеріалами; укладає договори на постачання електроенергії, води, тепла, газу і пари, будівельної продукції; передає матеріали виконання будівельних робіт і ресурси, а також результати інших робіт і послуг, для їх використання у будівельному виробництві; (г) припиняє експлуатацію споруд, що підлягають знесенню, узгоджує режим доступу на будівельний майданчик або до будівель (їх частин) у відношенні яких виконується капітальний ремонт або реконструкція; (д) узгоджує моніторинг прилеглої забудови і доступ, з метою оцінки впливів будівельного виробництва й ухвалення виробничих рішень; (е) узгоджує вимоги з охорони майна на будівельному майданчику; (є) передає будівельний майданчик для будівельного виробництва; (ж) визначає долю відходів, що утворились в результаті знесення споруд, а також долю видалених зелених насаджень і шарів ґрунту, укладає договори на операції з відходами; (з) узгоджує режим доступу до будівельного майданчика та основні питання з організації будівельного виробництва; (и) забезпечує виконання настанов і вимог з науково-технічного супроводу, авторського і технічного нагляду в ході виконання будівельних робіт; (і) здійснює загальний нагляд за ходом виконання будівельних робіт, робіт з науково-технічного супроводу, авторського і технічного нагляду під час будівництва, здійснює оцінку їх проміжних і

кінцевих результатів; (ї) забезпечує проведення контрольного геодезичного знімання об'єкта будівництва; (й) приймає результати будівельних робіт.

Незалежно від способу будівництва (підрядного, господарського чи змішаного) замовник реалізує комплекс функцій у межах господарських відносин із суб'єктами організаційно-господарських повноважень та суб'єктами господарювання, виконання яких є необхідною передумовою належної організації та розгортання процесу будівництва.

Так, *(1) у сфері виконання дозвільно-погоджувальних процедур замовник будівництва:* (а) звертається до суб'єктів організаційно-господарських повноважень в сфері містобудування, охорони культурної спадщини і навколишнього природного середовища для реалізації права на забудову земельної ділянки й забезпечення процесу будівництва необхідними даними, погодженнями і дозволами; (б) отримує містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, а також технічні умови для інженерного забезпечення об'єкта будівництва; (в) долучається до процедури погодження програм науково-технічного супроводу та інженерних вишукувань, проектної (науково-проектної) документації у відношенні об'єкта будівництва спорудження якого позначається або може позначитися на об'єктах культурної спадщини; (г) ініціює повідомлення та громадське обговорення планової діяльності, яка підлягає оцінці впливу на довкілля, отримує звіт й висновок про громадське обговорення, а також рішення про провадження планованої діяльності; (ґ) отримує дозвіл на виконання робіт на пам'ятках національного або місцевого значення; отримує дозвіл на відновлення робіт на об'єктах культурної спадщини; (д) подає повідомлення про початок виконання будівельних робіт (щодо об'єктів з незначними наслідками (СС1) та об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта); отримує дозвіл на виконання будівельних робіт (щодо об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або об'єктів, які підлягають оцінці впливу на довкілля); (е) бере участь у прийнятті в експлуатацію об'єкта будівництва; подає декларацію про готовність об'єкта до експлуатації (щодо об'єктів з незначними наслідками (СС1) та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта), підписує акт готовності об'єкта до експлуатації та отримує

сертифікат про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (щодо об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками або об'єктів, які підлягають оцінці впливу на довкілля).

(2) У сфері фінансування процесу будівництва замовник: (а) визначає джерела, способи і умови залучення інвестицій та фінансових ресурсів для процесу будівництва; (б) визначає напрями, способи та умови здійснення фінансових витрат процесу будівництва; (в) відкриває банківські рахунки та розпоряджається фінансовими ресурсами; (г) аналізує ринки капіталів, товарів, робіт і послуг, продукти яких належать до використання у процесі будівництва; (ґ) здійснює фінансове планування, формує та/або узгоджує інвестиційний проєкт, планово-розрахункові документи за процесом будівництва; (д) залучає інвестиції та фінансові ресурси, укладає інвестиційні і кредитні договори, договори купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості тощо; (е) погоджує вартість будівництва та пов'язаних із будівництвом заходів; (є) здійснює фінансовий моніторинг, аналіз доходів і витрат в будівництві; (ж) фінансує витрати у будівельному процесі: на вишукувальні, науково-дослідні, дослідно-конструкторські, технологічні, проєктні (науково-проєктні) і будівельні роботи, а також роботи з експертизи проєктно-кошторисної документації, роботи з авторського і технічного нагляду в будівництві й науково-технічного супроводу; на забезпечення процесу будівництва матеріально-технічними ресурсами, поставку будівельної продукції, використання будівельної техніки, технологій, персоналу в будівництві; на утримання земельної ділянки (орендна плата/плата за землю); на сплату зборів та обов'язкових платежів, а також податків, пов'язаних із процесом будівництва; на відшкодування шкоди, сплату санкцій та інших компенсаційних платежів, пов'язаних із порушенням господарських зобов'язань або правил господарювання в процесі будівництва; на реалізацію інших заходів пов'язаних із процесом будівництва; (з) фінансує витрати, які прямо не пов'язані із будівельним процесом, але позначаються на обсягах і напрямках витрат у будівельному процесі.

(3) У сфері управління процесом будівництва замовник: (а) запроваджує систему управління та способи комунікації між учасниками процесу будівництва та

учасниками господарських відносин у процесі будівництва; (б) визначає цілі, розподіляє завдання між суб'єктами господарювання, ресурси яких залучаються для реалізації процесу будівництва; (в) узгоджує черговість і строки поставок будівельної продукції, виконання підрядних робіт та заходів процесу будівництва; (г) визначає та/або погоджує умови правочинів (договорів) щодо реалізації і забезпечення процесу будівництва; (д) здійснює загальний нагляд за виконанням зобов'язань у процесі будівництва, впливає на поведінку учасників процесу будівництва та/або учасників господарських відносин у процесі будівництва, усуває конфлікти і розбіжності; (е) висуває вимоги (претензії) у відношенні якості, обсягу та інших характеристик товарів, робіт і послуг, які використовуються у процесі будівництва; (ж) здійснює представництво інтересів, пов'язаних із реалізацією права на забудову земельної ділянки; здійснює захист порушених прав.

(4) *У сфері організації процесу будівництва замовник:* (а) забезпечує інвентаризацію активів і зобов'язань, їх документальне та фактичне підтвердження; здійснює бухгалтерський облік, формує і подає фінансову звітність; (б) визначає процедуру обрання суб'єктів господарювання, ресурси яких будуть задіяні у процесі будівництва, порядок укладення договорів та основні вимоги до їх змісту; (в) вчиняє правочини, укладає договори, підписує і зберігає первинні документи, виконавчу документацію (первинні виробничі документи), що пов'язані із будівельним виробництвом, авторським і технічним наглядом, науково-технічним супроводом; (г) ініціює первинну реєстрацію та вперше набуває спеціальне майнове право на об'єкт будівництва (неподільний) та/або спеціальні майнові права на майбутні об'єкти нерухомості у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва; (д) забезпечує технічну інвентаризацію збудованого об'єкта будівництва, квартир, нежитлових приміщень і машино-місць; (е) реєструє майнові права на наукову (науково-технічну) продукцію, проектно-кошторисну документацію та інші цінності, що створені у процесі і для процесу будівництва, як об'єкти права інтелектуальної власності; (ж) здійснює страхування ризиків, пов'язаних із процесом будівництва, включаючи ризики пошкодження або знищення об'єкта будівництва, будівельних матеріалів і техніки, прилеглих будівель, інженерних споруд, а також інші ризики, що можуть бути

спричинені будівельною діяльністю; (є) бере участь у заходах з державного контролю і нагляду за процесом будівництва, забезпечує усунення порушень встановлених правил господарювання; (ж) комунікує з громадськістю, узгоджує питання організації локального простору поряд із місцем виконання будівельних робіт, погоджує заходи щодо об'єктів прилеглої забудови та благоустрою (укріплення, ремонт тощо); вирішує питання відселення і компенсації шкоди, спричиненої будівельним виробництвом; (з) поширює інформацію про об'єкт та учасників процесу будівництва для залучення інвестицій, фінансів і виробничих ресурсів; (и) забезпечує надання гарантій у відношенні прийнятого у експлуатацію об'єкта будівництва та його окремих елементів; (і) вирішує організаційно-майнові питання, пов'язані із закінченням будівельного виробництва, передає результати будівельного виробництва власниками спеціальних майнових прав у об'єкті будівництва; (ї) забезпечує моніторинг прилеглої забудови, території та об'єкта у стабілізаційний період його експлуатації.

У межах господарського способу будівництва функції замовника визначаються завданнями суб'єкта господарювання, до компетенції якого належить здійснення виробничої діяльності у процесі будівництва, і реалізуються переважно за безпосередньої участі виробничих одиниць замовника які створюють майнові блага для процесу будівництва, виконують роботи й інші заходи майново-виробничого характеру у системі внутрішньогосподарських відносин.

З метою реалізації зазначених господарських функцій замовник вступає у договірні відносини з іншими суб'єктами – учасниками процесу будівництва, кожен з яких в межах суспільного розподілу праці (інженерні вишукування, дослідно-конструкторські і технологічні, науково-дослідні і роботи з науково-технічного супроводу, проєктування об'єкта будівництва, роботи з будівельного виробництва) виконує власні функції.

Так, (1) до господарських функцій учасника процесу будівництва, який виконує інженерні вишукування, належить: (а) підготовка і узгодження завдання на виконання вишукувальних робіт; (б) визначення методів та технічних засобів вишукувань; (в) формування програм і проєктів інженерних вишукувань, їх погодження як виду робіт, що позначаються або можуть позначитися на об'єктах культурної спадщини; (г)

отримання дозволу на проведення археологічних розвідок, розкопок та інших земляних робіт на території об'єктів культурної спадщини; реєстрація дозволу за місцем розкопок; (г) отримання дозволу на виконання інженерних вишукувань на територіях і об'єктах, що прилягають до місця забудови; (д) здійснення технічних обстеження будівель та інженерних систем; (е) виконання польових та камеральних досліджень, визначення фізико-механічних властивостей природних систем, встановлення розташування підземних комунікацій або виробок у межах інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних, геотехнічних, інженерно-гідрологічних та інших вишукувань; (є) забезпечення метрологічної точності та єдності вимірювань; (ж) здійснення геодезичного моніторингу будівель та споруд, виконання спостереження за небезпечними техногенними і природними процесами; (з) здійснення прогнозування змін природно-техногенних умов; (и) виконання контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів; (і) підготовка та передача науково-технічних звітів і висновки за результатами інженерних вишукувань.

Інженерні вишукування забезпечують базову інформацію про геологічні, гідрологічні, кліматичні, техногенні, екологічні та інші природні умови території, на якій планується здійснення будівництва.

(2) *До господарських функцій учасника процесу будівництва, який виконує дослідно-конструкторські і технологічні роботи належить:* (а) підготовлює та узгоджує завдання на виконання робіт; (б) ухвалює конструктивні та технологічні рішення у відношенні елементів об'єкта будівництва; (в) проводить експериментальні випробування та аналізує отримані дані; оцінює ефективність архітектурно-інженерних і конструктивних рішень; (г) розробляє науково-технічну та інженерно-конструкторську документацію; (г) готує та передає науково-технічну продукцію (креслення, результати лабораторних вимірювань, технічні звіти, рекомендації з удосконалення технологічних процесів) за результатами робіт; (д) бере участь у впровадженні конструктивних і технологічних рішень у будівельне виробництво; (е) аналізує впроваджені рішення та розробляє пропозиції щодо їх подальшої оптимізації.

В межах дослідно-конструкторських робіт розробляються конструктивні рішення для елементів об'єкта будівництва. Технологічні роботи забезпечують інноваційну реалізацію виробничої діяльності у будівництві.

(3) *До господарських функцій учасника процесу будівництва, який виконує науково-дослідні роботи* належать: (а) узгоджує цілі та завдання науково-дослідних робіт, формує і погоджує завдання щодо їх виконання; (б) виявляє природні, екологічні, соціальні, культурологічні, економічні та технічні чинники, що впливають на розміщення об'єкта будівництва в навколишньому середовищі; здійснює природничі, історико-архітектурні, соціологічні та інші дослідження; (в) розробляє заходи щодо охорони природних територій у межах зони забудови та зон впливу будівництва; (г) аналізує стан об'єктів культурної спадщини, розробляє рекомендації щодо їх збереження, адаптації до сучасних умов та інтеграції в містобудівні процеси; (д) прогнозує екологічні і техногенні ризиків, пов'язані із будівельною діяльністю; (е) провадить оцінку впливу планованої діяльності на стан навколишнього середовища (ОВНС), готує відповідні матеріали та звітність; (ж) готує науково-технічні звіти, методичні рекомендації й інші матеріали для підвищення ефективності ухвалення рішень з проектування і будівництва.

У складі науково-дослідних робіт визначаються умови охорони природних, архітектурних та історичних об'єктів і територій, а також забезпечується науково-методична основа для ухвалення рішень з проектування і будівництва об'єкта.

(4) *До господарських функцій учасника процесу будівництва, який здійснює науково-технічний супровід* належить: (а) узгодження і отримання завдання на виконання науково-технічного супроводу, розроблення та погодження її програми; (б) визначає науково-обґрунтовані методи і способи здійснення інженерних вишукувань, проектування та будівництва; надає відповідні настанови у виробничій діяльності; (в) перевіряє дані фізико-механічних характеристик об'єктів досліджень (ґрунтів, будівель та їхніх елементів, будівельних матеріалів) та прогнозів, здійснює дублюючі розрахунки; (г) апробує конструктивні та технологічні рішення, зокрема технології моніторингу за будівництвом; (д) розробляє заходи з ліквідації або мінімізації негативного техногенного впливу будівництва на об'єкти моніторингу; (е) створює

проект знесення будівель; (е) перевіряє дотримання і виконання регуляторних вимог й технологічних умов виконання робіт пов'язаних із проектуванням і будівництвом; (є) узгоджує результати інженерних вишукувань, досліджень, архітектурно-інженерних та будівельно-виробничих рішень із сучасними досягненнями науки та передової практики у будівельній сфері.

Науково-технічний супровід забезпечує відповідність проектних і виробничо-технологічних рішень сучасним науковим досягненням, регуляторним вимогам та технічним умовам. Виконання супроводу є обов'язковим під час будівництва на об'єктах охорони культурної спадщини, споруд заввишки понад 73,5 м, об'єктів в умовах ущільненої забудови з підземною частиною понад 3 м та надземною – вище 9 поверхів, а також споруд експериментального будівництва й інших будівель, передбачених у Додатку В ДБН В 1.2-5:2007. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів [60]. Водночас науково-технічний супровід може виконуватись і для об'єктів, де він не є обов'язковим – з метою підвищення ефективності проектування і будівельного виробництва.

Усі наведені види робіт (інженерні вишукування, дослідно-конструкторські і технологічні, науково-дослідні і роботи з науково-технічного супроводу) спрямовані на формування інформаційної та виробничої основи процесу будівництва. У цьому контексті *основною метою господарської діяльності учасників процесу будівництва при виконанні ними своїх функцій у межах зазначених видів робіт є створення та передача вихідних даних як інформаційної основи і виробничої складової процесу будівництва*. Вихідні дані формуються в результаті наукових спостережень, досліджень і виробничих практик та являють собою сукупність достовірних і актуальних відомостей про природні, соціально-культурологічні, технічні й економічні умови розміщення об'єкта будівництва; вони утворюють основу для ухвалення архітектурно-інженерних рішень у роботах з проектування об'єкта будівництва й технологічних рішень під час здійснення будівельного виробництва, а також окреслюють межі розробки ідей щодо розміщення об'єкта будівництва у міському середовищі.

До основних господарських функцій учасника процесу будівництва, який виконує роботи з проектування об'єкта будівництва належить: (а) підготовлює і погоджує завдання на виконання інженерних вишукувань, науково-дослідних, дослідно-конструкторських і технологічних робіт; (б) здійснює добір і узгоджує діяльність проєктувальників, які виконують окремі види проєктних робіт, надає їм завдання на проєктування; (в) підготовлює і узгоджує основні вимоги до об'єкта будівництва та його конструктивних елементів, визначає стадійність проєктування; (г) розробляє і передає для схвалення техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) або техніко-економічний розрахунок (ТЕР) об'єкта виробничого призначення чи ескізний проєкт (ЕП) об'єкта невиробничого призначення; (д) отримує звіти та висновки за результатами інженерних вишукувань, науково-дослідних, дослідно-конструкторських й технологічних робіт; інтегрує їх дані до складу матеріалів проєктної документації; (е) визначає висотність і поверховість, клас наслідків (відповідальності) об'єкта будівництва, вартість і тривалість будівництва, інші техніко-економічні показники; (ж) надає вихідні дані для оцінки впливів планової діяльності на стан навколишнього середовища (ОВНС), враховує вимоги висновку з оцінки впливу на довкілля у складі проєкту об'єкта будівництва; (з) ухвалює архітектурні, інженерні, технічні та технологічні рішення для об'єкта будівництва та процесів його спорудження; (и) підготовлює креслення об'єкта будівництва, проєкт організації будівництва (ПОБ) та інші складові проєктної документації; (л) сприяє у підготовці проєкта виконання робіт (ПВР), здійснює авторський нагляд при будівництві об'єкта; (м) узгоджує матеріали проєктної документації із суб'єктами господарювання, ресурси яких забезпечуватимуть майбутнє функціонування об'єкта будівництва (для електро-, водо-, газо-, тепло- постачання, водовідведення, каналізації стічних вод, улаштування місць видалення відходів, інженерних телекомунікацій, організації дорожнього руху тощо); (н) погоджує (за необхідності) обґрунтовані відхилення від будівельних норм; (о) погоджує проєктну (науково-проєктну) документацію у відношенні об'єкта будівництва, спорудження якого позначається або може позначитися на об'єктах культурної спадщини; (п) отримує рекомендації архітектурно-містобудівної ради за проєктом будівництва (у межах історичних ареалів

населених місць і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування); (к) підготовлює робочий проєкт (РП) або проєкт (П) і робочу документацію проєкта (РП) об'єкта будівництва; (л) здійснює авторський нагляд в процесі будівельного виробництва, надає настанови за проєктною документацією об'єкта будівництва; (м) бере участь у експертизі проєктної документації та прийманні в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

Виконання означених господарських функції учасника процесу будівництва належить до господарської компетенції проєктувальника – юридичної особи, яка має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із законодавством одержали кваліфікаційний сертифікат, або фізичної особи, яка згідно з законодавством має відповідний кваліфікаційний сертифікат (абз. 9 п. 1 Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів [148]). Такими фахівцями є головний архітектор проєкту та/або головний інженер проєкту, за участі або під керівництвом яких розробляється проєкт об'єкта будівництва; вони повинні мати чинний кваліфікаційний сертифікат, виданий за результатами професійної атестації (ч. 1 ст. 7 Закону України «Про архітектурну діяльність») [113]).

Головний архітектор або головний інженер визначають архітектурно-об'ємні та інженерно-будівельні рішення об'єкта будівництва. Вони здійснюють проєктування, очолюють та/або координують розроблення окремих розділів проєктної документації (абз. 5, абз. 6 п. 1 Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів [148]). При цьому, головний архітектор та/або головний інженер несуть відповідальність за проєкт в цілому, включаючи якість і придатність результатів робіт інших проєктувальників, залучених до розроблення проєктної документації, забезпечуючи інтеграцію всіх частин проєкту в єдину концепцію об'єкта будівництва, яка відповідає нормативним вимогам і вихідним даним.

У свою чергу, об'єкт будівництва як складова архітектурної діяльності, за визначенням Остапенко Г.З., втілює творчу ідею автора не тільки щодо зовнішньої форми, а й щодо функціоналу будівлі чи споруди, втілює основні риси своєї епохи; може нести культурне, естетичне і смислове навантаження, одночасно з цим виконуючи функціональні завдання [149, с. 7]. На думку Грекова Є.А, характерною

особливістю творчої діяльності зі створення творів архітектури є обов'язкове поєднання у творчому процесі: з одного боку, рішення щодо задоволення визначених утилітарних потреб людини, а з другого – розкриття в архітектурних формах задумів та почуттів автора необхідності якнайточнішого відображення його авторського задуму щодо просторового образу витвору, наповнення цього задуму конкретними елементами та досягнення бажаних пропорцій у їх співвідношенні, що й утворює саме ті особливі риси, які відрізняють цей твір від багатьох інших, подібних йому [150 с. 4-5].

Водночас проектування потребує ґрунтовних знань у галузях мистецтва, науки й техніки для інтеграції їхніх досягнень в архітектурно-інженерні рішення, поєднуючи практичність та естетику. У цьому сенсі проектування об'єкта будівництва є комплексним процесом ухвалення архітектурно-інженерних рішень, що інтегрують вихідні дані, знання, досвід та ідеї в єдину концепцію розміщення об'єкта в міському середовищі з подальшою її формалізацією у складі проєктної документації. Проектування є послідовним процесом, який включає кілька взаємопов'язаних етапів: (а) накопичення, систематизацію та узагальнення вихідних даних (збір відомостей про умови розміщення об'єкта та реалізації його конструктивних елементів, а також упорядкування й перевірку даних на актуальність, повноту і достовірність); (б) аналіз отриманих даних (критичне опрацювання відомостей, виявлення закономірностей, тенденцій, взаємозв'язків і формулювання висновків та попередніх рішень); (в) розробку нормативно обґрунтованих ідей та концепцій розміщення об'єкта (підготовка архітектурно-інженерних рішень, заснованих на нормативних вимогах і результатах аналізу вихідних даних); (г) вибір оптимальної концепції розміщення об'єкта (визначення найбільш оптимального варіанту, який поєднує кращі ідеї з функціонального, технічного та економічного погляду); (д) деталізацію і формалізацію обраної концепції в проєктній документації (визначення конкретних графічних і текстових матеріалів, що містять технічні, конструктивні та функціональні рішення, необхідні для реалізації проєкта на етапі будівельного виробництва).

Реалізація концепції розміщення об'єкта будівництва здійснюється у результатах будівельного виробництва. До *основних господарських функцій учасника процесу будівництва, який виконує роботи з будівельного виробництва об'єкта* належить: (а) отримує проєкт організації будівництва (ПОБ), робочу документацію (Р) та інші вихідні дані для організації будівельного виробництва (відомості про умови поставки будівельних матеріалів і конструкцій, забезпечення будівельним обладнанням, машинами та залучення персоналу; матеріали інженерних вишукувань, іншу науково-технічну продукцію); (б) ухвалює технологічно-виробничі рішення у будівництві, визначає зміст проєктно-технологічної документації (ПТД), розробляє проєкти виконання робіт (ПВР) та/або технологічні карти; (в) приймає будівельний майданчик для будівельного виробництва, підписує акт передачі-приймання; (г) організовує виробничу діяльність із спорудження об'єкта будівництва; (ґ) веде виконавчу документацію з будівельного виробництва (загальний журнал робіт, спеціалізовані журнали з окремих видів робіт, журнал авторського нагляду, формує виконавчі схеми, акти на закриття прихованих робіт тощо); (д) виконує вимоги з охорони праці та промислової безпеки, забезпечує реагування на надзвичайні ситуації; бере участь у державному нагляді (контролі) в сфері пожежної й техногенної безпеки на будівельному майданчику; (е) добирає і узгоджує постачальників й субпідрядників, укладає відповідні договори, координує їх діяльність; (є) здійснює вхідний контроль будівельних матеріалів, операційний контроль будівельних процесів і приймальний контроль результатів будівельних робіт; зберігає документи з випробувань та лабораторних досліджень будівельної продукції, паспорти та сертифікати відповідності будівельних матеріалів, акти виконаних робіт; (ж) виконує вимоги авторського й технічного нагляду, а також науково-технічного супроводу у будівельному виробництві; (з) передає результати будівельних робіт, виконавчу та іншу документацію за результатом будівельного виробництва; (и) бере участь у прийманні об'єкта будівництва в експлуатацію.

Будівельне виробництво належить до сфери господарської компетенції будівельного підрядника, який реалізує архітектурно-інженерні рішення в

матеріальній формі шляхом будівництва об'єкта відповідно до проєктної документації.

Як високоорганізований вид діяльності, будівельне виробництво потребує дотримання виробничих правил, що гарантують безпеку під час виконання будівельних робіт. У цьому зв'язку господарська компетенція будівельного підрядника передбачає наявність ліцензії на будівництво об'єктів, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, або, в період дії воєнного стану, подання декларації про провадження господарської діяльності з будівництва таких об'єктів (п. 9 ч. 1 ст. 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» [151]; п. 1 ч. 1 Постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення провадження господарської діяльності в умовах воєнного стану» від 18 березня 2022 р. № 314 [152]).

Крім того, виконання окремих видів робіт у будівництві (забивання свай, роботи на висоті, електрозварювальні роботи тощо), а також застосування будівельного обладнання та будівельних машин вимагає отримання дозволу на виконання робіт та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки (ч. 3 ст. 21 Закону України «Про охорону праці» [153], Перелік машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 03.02.2021 р. № 77 [154], Порядок видачі дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 26.10. 2011 р. № 1107 [155]). Водночас на період дії воєнного стану виконання частини робіт підвищеної небезпеки, а також експлуатація окремих видів будівельних механізмів здійснюється на підставі декларації відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань охорони праці (п. 1, п. 2 ч. 1 Деяких питань виконання робіт підвищеної небезпеки та експлуатації (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки на період дії воєнного стану, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 24.03.2022 р. № 357 [156]).

Залежно від обсягу та складності будівельного виробництва до виконання будівельних робіт може бути залучено генерального підрядника, який здійснює загальну координацію будівельних процесів, у тому числі діяльності субпідрядників, і несе відповідальність за спорудження об'єкта в цілому. До його основних завдань належать: забезпечення належного рівня якості будівельних процесів; залучення кваліфікованого персоналу; дотримання встановлених графіків та норм витрати ресурсів у будівництві; виконання заходів з охорони праці та загальної безпеки у будівельному виробництві; безпосереднє спорудження об'єкта будівництва.

У процесі будівельних робіт підрядник, зокрема: (а) ухвалює конкретні виробничі рішення щодо реалізації будівельних процесів на основі вихідних даних і архітектурно-інженерних рішень об'єкта будівництва; (б) здійснює будівництво об'єкта, координує будівельні роботи і в цілому організовує будівельне виробництво.

Узагальнюючи, *організаційний аспект процесу будівництва відображає послідовну господарську діяльність його учасників, які використовують власні та залучені ресурси для створення майнових благ у процесі підготовки й здійснення будівельного виробництва.* Процес будівництва розпочинається з наміру звести новий об'єкт, реконструювати, реставрувати чи здійснити капітальний ремонт. Такий намір формує уявлення про призначення, параметри та просторову організацію майбутнього об'єкта. Відповідні ідеї набувають технічної визначеності через архітектурні, інженерні та виробничі рішення, що фіксуються у проєктній та виконавчій документації процесу будівництва.

Підґрунтям для розроблення таких рішень є вихідні дані, сформовані внаслідок інженерних вишукувань, наукових, технологічних і будівельних робіт, а також інших процедур, необхідних для підготовки та здійснення будівельного виробництва. Процес будівництва, у цьому розумінні, є комплексом господарської діяльності, упорядкування якої забезпечується діяльністю з організації будівництва.

Господарські функції замовника будівництва визначаються за його роллю у відповідних видах відносин, в складі яких замовник ухвалює рішення, вчиняє дії, реалізує права та виконує обов'язки, що забезпечують проєктування і будівництво об'єкта.

Організація будівництва є одним із ключових напрямів діяльності замовника, в межах якого визначаються умови здійснення господарської діяльності для всіх учасників будівельного процесу. Зміст цієї діяльності полягає в ухваленні комплексу рішень та вчиненні дій спрямованих на ресурсне забезпечення процесу будівництва та узгодження господарської діяльності з вимогами нормативного регулювання у сфері будівництва. Головним завданням діяльності з організації будівництва є досягнення ефективного, економічно обґрунтованого та правомірного здійснення господарської діяльності на всіх етапах процесу будівництва.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

1. Державне регулювання господарської діяльності у сфері будівництва є методом державного управління, за допомогою якого держава, реалізуючи економічну політику, спрямовує функціонування економічних систем будівельної галузі та системи управління в містобудуванні у суспільно бажаному напрямі, забезпечуючи реалізацію програм соціально-економічного розвитку й структурних перетворень та встановлюючи умови здійснення будівельної діяльності й організації містобудування.

2. Правове регулювання господарської діяльності у сфері будівництва має характер багаторівневої системи правового впливу, яка поєднує засоби державного регулювання та саморегулювання і виявляється у трьох взаємопов'язаних напрямках: містобудівному, технічному (нормативно-технічному) та господарсько-правовому регулюванні.

3. Містобудівна документація на місцевому рівні є інструментом містобудівного регулювання, що забезпечує формалізацію та інтеграцію суспільного інтересу в організаційно-майнові й виробничі процеси створення об'єктів будівництва на відповідній території; водночас така документація фіксує планувальні рішення щодо просторової організації та розвитку населеного пункту, визначає регуляторні межі проектування й будівельно-виробничої діяльності та виступає нормативним орієнтиром для встановлення й виконання господарських зобов'язань.

4. У господарсько-правовому аспекті містобудівна діяльність – це врегульована нормами права діяльність суб'єктів організаційно-господарських повноважень, суб'єктів господарювання та інших учасників господарських відносин у сфері будівництва, спрямована на формування, використання та трансформацію міського простору з метою створення комфортного й безпечного життєвого середовища, забезпечення сталого просторового розвитку громади та її економічного зростання.

5. Система технічного регулювання у будівництві являє собою сукупність взаємозалежних і взаємоузгоджених технічних (техніко-юридичних) норм, закріплених у засобах технічного регулювання (будівельні норми, стандарти, технічні регламенти, кодекси усталеної практики, технічні умови), що встановлюють вимоги до організації містобудування та провадження господарської діяльності у сфері будівництва, забезпечують безпеку життя і здоров'я людини, охорону довкілля та майна, а також уніфікацію й передбачуваність організаційно-виробничих процесів. Показано, що вимоги до об'єктів будівництва зумовлюють похідні вимоги до містобудівної документації, будівельних матеріалів, способів організації будівельного виробництва.

6. Економіко-правова сутність капітального будівництва може бути охарактеризована як: (1) система будівельних робіт у складі будівельної господарської діяльності (у виробничому значенні – тотожної «будівництву»); (2) сукупність господарських відносин, що виникають з приводу виконання вишукувальних, проектних, будівельних та інших робіт у будівництві; (3) об'єкт господарської діяльності та предмет застосування ресурсів суб'єктів господарювання; (4) середовище регуляторного впливу, у якому містобудівні й технічні норми та вимоги договірною регулювання упорядковують горизонтальні господарські зв'язки суб'єктів господарювання. У капітальному будівництві вимоги містобудівного та технічного регулювання виступають критеріями безпечності, якості та відповідності процесу і результатів будівництва публічному інтересу і, відповідно, є умовою господарської діяльності та орієнтиром для встановлення договірних господарських зобов'язань.

7. Категорії «будівельна діяльність» та «будівництво» співвідносяться як загальне і спеціальне поняття: «будівельна діяльність», включає будівельну господарську діяльність, охоплює ширшу узагальнюючу категорію правової дійсності, в межах якої організуються відносини, пов'язані зі створенням об'єкта будівництва, та поєднуються організаційно-економічна і техніко-економічна складові; «будівництво» розглядається як система будівельних робіт, технологічно взаємообумовлених будівельними процесами, що розгортаються у будівельному виробництві та провадяться у складі будівельної господарської діяльності з метою створення та/або зміни технічних характеристик будівель і інженерних споруд у новому будівництві, реконструкції, реставрації, капітальному ремонті об'єкта будівництва.

8. Процес будівництва - це сукупність взаємообумовлених заходів, що розгортаються на етапах підготовки та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва. Склад, послідовність і зміст таких заходів (від формування вихідних даних, проектування і будівництва до введення об'єкта в експлуатацію та державної реєстрації речових прав), що дає змогу розглядати їх як об'єктивовані орієнтири для встановлення договірних господарських зобов'язань між учасниками процесу будівництва. Заходи процесу будівництва визначено об'єктом господарських відносин, тоді як їх організація, забезпечення, виконання та/або нагляд за їх розгортанням становлять предмет діяльності учасників відносин у сфері будівництва.

7. Розмежовано «учасників процесу будівництва» та «учасників господарських відносин у процесі будівництва», а саме учасниками процесу будівництва є суб'єкти господарювання, які реалізують власну господарську компетенцію та застосовують ресурси при виконанні робіт з проектування і будівництва об'єкта будівництва; учасниками господарських відносин у процесі будівництва є суб'єкти, що не виконують безпосередньо будівельно-виробничої діяльності, але створюють і передають майнові блага, необхідні для розгортання процесу будівництва. Такий підхід уможливує поглиблений розподіл ролей суб'єктів господарювання у процесі будівництва та кореляцію їх господарських функцій із системою договірних

господарських зобов'язань, що встановлюються для забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

8. Замовник є ініціатором процесу будівництва та центром організації будівництва, господарські функції якого визначаються комплексами організаційно-управлінських та майново-виробничих заходів процесу будівництва. Обсяг його прав та обов'язків в межах підрядного, господарського і змішаного способів будівництва, визначається ступенем застосування ним власних ресурсів і розподілу господарських функцій між іншими учасниками процесу будівництва. Служба замовника будівництва є структурним підрозділом (виробничою одиницею) суб'єкта господарювання, до компетенції якого належить участь в управлінні будівельною господарською діяльністю замовника, що забезпечує професійну реалізацію його господарських функцій у процесі будівництва.

10. Договірні господарські зобов'язання учасників процесу будівництва є правовою формою реалізації їх господарських функцій, оскільки через них конкретизуються права та обов'язки, розподіляються ресурси в процесах забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта.

РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТА ЯК ПРАВОВА ФОРМА ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

2.1. Девелопер як суб'єкт господарської діяльності в сфері будівництва

Традиційна правова модель договірних відносин у сфері будівництва закріплена у Цивільному кодексі України (глава 61 «Підряд», § 3 «Будівельний підряд»). Водночас поглиблення спеціалізації праці (економічної діяльності) у різних сферах соціально-економічного життя зумовлює диференціацію правового регулювання нових економічних відносин, одним із проявів яких є економіко-правовий феномен девелопменту. У таких відносинах девелопер як професійний учасник відносин у сфері будівництва та суб'єкт підприємницької діяльності набуває ширшого, порівняно з традиційним замовником, функціонального змісту участі у процесі будівництва, зумовленого спеціалізацією у відповідному бізнесі; його контрагентом за договором виступає традиційний замовник будівництва.

Для розуміння сутності договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта (девелоперського договору) важливо розкрити сутність девелоперської діяльності та господарських функції девелопера як сторони такого договору.

У сучасних умовах організації будівництва дедалі більшого значення набуває девелоперська діяльність, яка виходить за межі традиційної ролі замовника. На відміну від класичної моделі будівництва, у якій організація та фінансування будівництва зосереджуються переважно у сфері діяльності замовника, девелопмент інтегрує правові, підприємницькі, фінансово-інвестиційні, архітектурно-інженерні та будівельні компоненти в окремий вид професійної господарської діяльності, спрямованої на створення, трансформацію та комерціалізацію об'єктів нерухомості. Незважаючи на широку представленість управлінських, економічних та будівельних підходів, інтегральне господарсько-правове осмислення професійної девелоперської діяльності в контексті забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва залишається фрагментарним.

На сьогодні питання розвитку (девелопменту) об'єктів нерухомого майна через будівництво залишаються недостатньо вивченими у правовій науці, що зумовлено комплексністю цього явища. Більшість наукових досліджень зосереджені на окремих аспектах містобудування, регулюванні адміністративних процедур та майнових відносин у сфері будівництва, в той час як цілісне правове вивчення девелоперської діяльності у будівництві перебуває на стадії становлення.

Питання девелопменту земельних ділянок та об'єктів міської інфраструктури були предметом дослідження Іванова А.В., Рашковського О.А., Резнікової В.В. та Черненко О.А. Найбільш ґрунтовне дослідження девелоперської діяльності здійснено у дисертації Бляхарського Я.С. «Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності».

З позицій управління, економіки та будівництва девелопмент розглядався у працях Долгової Н.Г., Гоца В.В., Лисиціна О.Б., Максим'юк Ю.С., Медяника В.Ю., Мгбере Ч.О., Поліщук Є.А., Рача В.А., Столбової М.А., Шарової О.С. та інших вчених.

Узагальнення результатів наукових досліджень свідчить, що, попри помітний управлінсько-економічний доробок, господарсько-правова інтерпретація девелопменту у системі організаційно-майнових відносин у сфері будівництва перебуває на стадії наукового формування, що актуалізує потребу її господарсько-правового вивчення.

Категорія «девелопмент» у сфері будівництва розглядається у кількох значеннях: (а) як підприємницька діяльність; (б) як професійна діяльність на ринку нерухомості; (в) як управлінський процес; (г) як форма організації інвестиційно-будівельного проекту; (г) як процес матеріальної зміни об'єкта нерухомого майна.

У кожному з цих значень під девелопментом розуміється комплексна діяльність, яка спрямована на зміну об'єктів нерухомого майна шляхом підготовки та реалізації способів їх використання з метою підвищення вартості та/або отримання прибутку.

За визначенням Ганечко І.Г., термінологічна конструкція «real estate development» перекладається як «розвиток нерухомого майна» або «розвиток нерухомості» і розглядається в західній літературі як комплексна діяльність, що

охоплює бізнес-процеси від купівлі земельної ділянки, звільнення її від наявних будівель (за потреби) до продажу забудованої землі новим власникам. Девелопмент нерухомості передбачає постійну реконфігурацію забудованого простору для задоволення різноманітних потреб і запитів суспільства. Авторка підкреслює: важливим, з економічного погляду, є зв'язок девелопменту нерухомості зі створенням та реалізацією найкращого з можливих варіантів розвитку конкретного об'єкта, що збільшує його вартість [157, с. 106].

Петраш О.П. визначає девелопмент як інтегральну структурну інновацію, що поєднує суміжні напрямки підприємницької діяльності в сфері нерухомості, інвестицій та будівництва [158, с. 38]. Цю позицію продовжено і обґрунтовано у дисертації Максим'юк Ю.С., яка визначає девелопмент як своєрідну комплексною інтегруючу діяльність на ринку нерухомості (інвестування, будівництво, нерухомість) в рамках девелоперської угоди із замовником з метою не лише підвищення вартості нерухомого майна, що є наслідком, а не кінцевою метою управління, але й забезпечення його сталого комплексного розвитку. [159, с. 33].

У цілому девелопмент постає як багатовимірне явище, що інтегрує елементи різної галузевої належності в єдиний процес господарювання, який поєднує правові, фінансово-інвестиційні, маркетингові, архітектурні, інженерні, будівельні та управлінські компоненти. Зокрема, у межах фінансово-інвестиційної компоненти здійснюються розрахунок економічної доцільності будівництва, визначаються джерела фінансування, напрями використання грошових коштів, а також провадиться управління фінансовими ресурсами. Маркетингова компонента передбачає аналіз ринкового попиту, визначення конкурентних переваг, формування комунікаційної стратегії та позиціонування об'єкта будівництва на ринку нерухомості. Архітектурна компонента охоплює розроблення концептуального і просторового рішення об'єкта будівництва з урахуванням вимог містобудівного середовища, функціонального призначення та естетичних характеристик. Інженерна компонента спрямована на технічну реалізацію архітектурних рішень шляхом узгодження конструктивних елементів об'єкта будівництва з вимогами безпеки, енергоефективності та експлуатаційної надійності. У межах будівельної компоненти здійснюється

організація будівельного виробництва об'єкта, його матеріально-технічне забезпечення. Управлінська компонента охоплює координацію дій учасників процесу будівництва, керівництво виробничими процесами та нагляд за їх розгортанням.

В спеціалізованій літературі структурна складність девелопменту розглядається крізь призму взаємопов'язаних напрямів діяльності, серед яких виділяють: дослідження ринку; вибір економічно ефективного проєкту та оптимального часу його реалізації; отримання необхідних дозволів; пошук і залучення інвесторів; визначення умов інвестування, а також механізмів і форм повернення інвестицій; відбір учасників проєкту й підрядників; фінансування їхньої діяльності та контроль за її виконанням; проєктування та будівництво; управління майном; застосування будівельних «ноу-хау»; маркетинг; продаж створеного об'єкта нерухомості або передачу його в експлуатацію замовнику тощо [160, с. 61; 161, с. 124; 162 с. 66 – 67].

В свою чергу, орієнтація девелопменту на підвищення вартості об'єктів нерухомого майна свідчить про його реалізацію в межах підприємницьких практик. Так, на думку Азарової І.Б., девелопмент нерухомості є типом підприємницької, інвестиційної, проєктно-орієнтованої та операційної діяльності, пов'язаної із якісною зміною існуючого стану нерухомості (у т.ч. – земельних ділянок) з метою збільшення її цінності [163, с. 7]. Сутність девелопменту, за характеристикою Рашковського О.А., виявляється у двох основних аспектах: (а) як особливий вид підприємницької діяльності, яка провадиться з метою отримання доходу в результаті перетворення матеріальних процесів, що виражається в інвестиційному розвитку об'єктів нерухомості (включає підбір команди учасників проєкту, дослідження ринку, маркетинг, проєктування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном); (б) як перетворення об'єкта нерухомості в результаті будівельних (ремонтних) та інших робіт з будівлями, спорудами або землею, перетворення їх в новий об'єкт нерухомості (зміна функціонального призначення), що володіє більшою вартістю, ніж вихідний [164, с. 107]. Доповнюючи цей підхід, Білоброва Т.О. розглядає девелопмент як процес реалізації підприємницького задуму, суть якого полягає у виборі оптимального часу для реалізації проєкту, використанні будівельних

ноу-хау, розробці оригінальних фінансових схем, ефективній організації роботи з підрядниками і, власне, здійсненні будівництва [165, с. 55].

У цілому у сфері будівництва девелопмент постає як комплексний та економічно вмотивований вид господарської діяльності, що спрямований на зміну характеристик об'єктів нерухомого майна з урахуванням економічної доцільності та очікуваної ринкової вартості.

На фаховий вимір девелопменту вказує Поліщук Є. А., яка визначає його як професійну діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проєкту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проєкту, підбір команди учасників проєкту, дослідження ринку, проєктування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості [166, с. 35]. Професійна складова девелопменту, за спостереженням Бушуєва С.Д., реалізується через побудову і впровадження системи управління девелоперським проєктом, що охоплює: організацію структури девелоперської компанії; організацію групи управління девелоперськими проєктом; організацію управління за фазам життєвого циклу девелоперського проєкта та організацію управління девелоперським проєктом на фазі будівництва [167, с. 5-13.]. Впровадження такої системи потребує залучення фахівців із різних галузей: планування виробничої діяльності, розробки кошторисів та бюджетів, а також управлінців будівельними роботами, до функціональних обов'язків яких входить планування, моніторинг, контроль за витратами і виконанням виробничих завдань, нагляд за послідовністю їх виконання, забезпечення ресурсів і виконання робіт у відведені терміни тощо [168, с. 8].

Необхідність залучення фахівців із різних сфер знань (фінансово-інвестиційного планування, архітектурного та інженерного проєктування, кошторисної справи, будівельного менеджменту, маркетингу) свідчить про професійний характер девелопменту. У цьому контексті девелопмент постає як вид спеціалізованої професійної діяльності, що ґрунтується на міждисциплінарному підході і передбачає системну інтеграцію фахових знань, досвіду й компетенцій задля спорудження об'єкта будівництва.

Така діяльність реалізується в девелопменті у формі управлінського процесу. Зміст цього процесу визначається професійними практиками керування внутрішнім і зовнішнім середовищем суб'єкта господарювання, що спрямовані на організацію ресурсів, господарської діяльності та відносин учасника процесу будівництва, ґрунтуються на відповідних підходах у девелопменті й виражаються в управлінському впливі на діяльність суб'єкта господарювання.

У внутрішньому середовищі управлінський процес в девелопменті забезпечує структурування виробничих ресурсів, визначення оперативних завдань їх використання, встановлення норм і правил їх застосування та упорядкування внутрішньогосподарських відносин. Це охоплює: формування управлінського, адміністративно-допоміжного, архітектурно-інженерного й виробничого персоналу виробничих одиниць суб'єкта господарювання; забезпечення їх основними фондами виробничого й невиробничого призначення, оборотними засобами, фінансовими ресурсами, матеріально-технологічними цінностями, результатами виконаних робіт і наданих послуг; впровадження виробничих і невиробничих практик у господарську діяльність; регламентацію внутрішньогосподарських зв'язків та відносин між виробничими одиницями.

Персонал визначає інтелектуальний, організаційний та виконавчий потенціал процесу будівництва; майнові блага становлять матеріально-технологічну основу господарювання; виробничі й невиробничі практики формують оптимальну послідовність і способи господарювання, інтегруючи інновації, сучасні стандарти та нормативні вимоги до процесів підготовки і здійснення будівництва.

У зовнішньому середовищі управлінський процес в девелопменті визначає роль і функції суб'єкта господарювання у процесі будівництва, упорядковує його організаційні та майнові відносини, формує стратегічні завдання для господарської діяльності. Це включає: визначення ролі учасника процесу будівництва, встановлення правил виникнення, зміни та припинення ним господарських зобов'язань, способів ухвалення господарських рішень та дій у відносинах, що виникають в процесі підготовки та здійснення будівельного виробництва.

Організаційною формою реалізації управлінського процесу, в межах якого здійснюється вплив на учасника процесу будівництва, виступає інвестиційно-будівельний проєкт.

За визначенням Фесуна А.С. девелопмент є формою організації інвестиційного проєкту в сфері нерухомості, а безпосередньо девелоперський проєкт – це інвестиційний проєкт, який являє собою сукупність взаємопов'язаних заходів з наявними ресурсами для створення нових активів довгострокового використання з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходів [169, с. 107].

Інвестиційно-будівельний проєкт передбачає створення системи господарських (управлінських) рішень з організації будівництва, які визначають умови залучення, розподілу і використання майнових благ (повноважень, інвестицій, майна, технологій, персоналу, послуг, робіт, продукції) для спорудження об'єкта будівництва у відведений строк. Їх зміст охоплює п'ять основних функціональних категорій: (1) організаційно-регламентні рішення – визначають умови залучення господарюючих суб'єктів до процесу будівництва та структуру їх господарських зв'язків, встановлюють засоби впливу на виробничі процеси, господарську діяльність та відносини у процесі будівництва; (2) виробничо-майнові рішення – визначають правила здійснення господарської діяльності та граничні значення для результатів господарювання у процесі будівництва, формують відповідні критерії та методи їх оцінювання, забезпечують залучення і застосування додаткових ресурсів; (3) контрольно-аналітичні рішення – забезпечують моніторинг виконання завдань процесу будівництва, оцінку результатів господарської діяльності та ефективності застосування ресурсів, виявляють відхилення від планових показників та їх причини, формують заходи з коригування діяльності учасників процесу будівництва; (4) оперативно-директивні рішення – безпосередньо вирішують конкретні завдання у межах заходів процесу будівництва, узгоджують динаміку і результати діяльності суб'єктів господарювання; (5) стратегічно-планові рішення – визначають довгострокові цілі будівництва, формують планові показники ділової активності, фінансової стійкості і майнового стану, окреслюють способи їх досягнення,

позиціонують об'єкт будівництва на ринку нерухомості та формують ділову репутацію учасників процесу будівництва у ринковому й публічному середовищі.

Основні стратегічно-планові рішення інвестиційно-будівельного проєкту набувають форми планово-розрахункової документації. Вона систематизує дані про об'єкт і процес будівництва, містить концептуальні й аналітичні відомості з реалізації девелоперського задуму на основі доступних ресурсів і визначених строків, орієнтуючись на збереження й примноження активів учасника процесу будівництва.

Зміст планово-розрахункової документації, як правило, передбачає такі структурні компоненти: (а) резюме інвестиційно-будівельного (девелоперського) проєкту, що містить викладення його стратегічної мети, очікуваних результатів, напрямів надходження, використання і повернення інвестицій, базові показники ефективності та оцінки фінансово-виробничих даних; (б) блок візуалізації та концепції розміщення об'єкта будівництва у міському середовищі, який містить архітектурно-планувальне бачення об'єкта, його інтеграцію в існуючу забудову, ландшафт і транспортну інфраструктуру, а також графічні матеріали, що демонструють майбутній вигляд і функціональне призначення; (в) аналітичний блок, що характеризує загальний контекст реалізації проєкту: поточний стан об'єкта нерухомого майна, результати ринкових досліджень, оцінку попиту і пропозиції та конкурентного середовища; (г) організаційний блок, у якому визначається структура управління, розподіл ролей і господарських функцій між учасниками процесу будівництва, умови кадрового, майнового, технологічно-виробничого забезпечення будівництва на різних етапах; (д) фінансово-інвестиційний блок, що містить інформацію про джерела фінансування, структуру та графіки витрат, прогнозовані фінансові результати, показники рентабельності, ліквідності та інші індикатори фінансової ефективності проєкту; (е) блок управління ризиками, який включає ідентифікацію основних ризиків проєкту, визначає заходи з їх запобігання, мінімізації або компенсації, а також описує інструменти захисту інтересів учасників будівництва; (ж) блок оцінки соціально-економічного ефекту, що містить прогноз впливу процесу будівництва на економіку місцевої громади, рівень зайнятості, розвиток інфраструктури, обсяги бюджетних надходжень та інші соціально-економічні

показники; (є) інші спеціалізовані блоки, що можуть містити технічні, екологічні, просторові і містобудівні обґрунтування, залежно від особливостей об'єкта, його функціонального призначення та територіального контексту.

Тож інвестиційно-будівельний проєкт у девелопменті виступає організаційною формою реалізації управлінського процесу, в межах якого практики керування господарською діяльністю суб'єкта господарювання втілюються у системі рішень з організації будівництва. Такі рішення впроваджуються у організаційні, майнові й виробничі процеси учасників процесу будівництва, а їх частина формалізується у планово-розрахунковій документації проєкту, що узагальнює основні дані про об'єкт і процес будівництва.

В свою чергу, девелопмент як процес матеріальної зміни об'єкта нерухомого майна відрізняється від традиційного будівництва за метою будівельного виробництва. Якщо у традиційному будівництві мета зводиться до спорудження та введення об'єкта в експлуатацію, то в межах девелопменту вона поєднується зі *спрямованістю на досягнення позитивного економічного ефекту та забезпечення сталого розвитку територій* [163, с. 9; 170, с. 186].

Так, підготовка та здійснення будівельного виробництва в межах девелопменту відбувається з урахуванням локальної архітектури й традиційного характеру середовища, панівних просторових стилів, об'єктів культурної спадщини та планів розвитку інфраструктури у місці розміщення об'єкта будівництва. При цьому прогнозуються соціально-економічні ефекти, враховуються сучасні архітектурні тенденції й науково-технічні досягнення у сфері будівництва, застосовуються інноваційні матеріали й засоби виробництва, впроваджуються кращі практики промислової та екологічної безпеки, а також сучасні методи формування виробничих ланцюгів.

Водночас, будівельне виробництво в межах девелопменту орієнтоване на формування економічного результату для учасників господарських відносин у процесі будівництва, що виявляється у збереженні та примноженні вартості активів, поверненні інвестицій та отриманні прибутку. Економічний аспект девелопменту

передбачає оптимізацію витрат і доходів, залучення додаткового фінансування та підвищення ефективності у використанні наявних фінансових ресурсів.

Таким чином, розвиток (девелопмент) об'єктів нерухомого майна через будівництво повинно здійснюватися в узгодженні публічних і приватних інтересів. Це передбачає врахування потреб: (а) сучасного суспільства й прийдешніх поколінь, (б) учасників процесу будівництва та (в) набувачів майнових благ, які отримують вигоду від процесу і результатів будівельного виробництва. Для суспільства сучасного і майбутніх поколінь публічний інтерес полягає у збереженні об'єктів культурної спадщини, надбань архітектури і монументального мистецтва, а також у здійсненні будівельної діяльності відповідно до нормативних вимог містобудівного законодавства, правил екологічної та промислової безпеки. Для учасників процесу будівництва приватний інтерес визначається потребою в отриманні прибутку від застосування ресурсів у процесах, пов'язаних із підготовкою та здійсненням будівельного виробництва. Для набувачів майнових благ приватний інтерес полягає у захищеності інвестицій та реалізації правомочностей, щодо набуття об'єктів нерухомого майна у власність за результатами будівництва та/або отримання майнових вигод внаслідок здійснених витрат на розгортання будівельного виробництва.

Зазначені інтереси інтегруються у правила й норми, що закріплюються в нормативно-правових актах, господарських зобов'язаннях учасників процесу будівництва, а також нормативних вимогах містобудівної документації, актах індивідуальної дії, технічних регламентах й інших актах, що поширюють свою дію на господарську діяльність у будівництві та пов'язаних сферах суспільного виробництва.

Суб'єкт, на якого покладаються очікування щодо комплексного розгортання будівельного виробництва з урахуванням публічних і приватних інтересів, іменують девелопером будівництва.

У законодавстві України визначення девелопера будівництва закріплено у п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Відповідно до цієї норми девелопером будівництва є юридична особа, яка на підставі договору, укладеного із замовником

будівництва, забезпечує організацію та/або фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб) [135].

У науковій літературі девелопером будівництва визначають суб'єкта підприємництва, який організовує, забезпечує, наглядає та контролює процес спорудження об'єкта будівництва, а також може здійснювати інвестування й управління фінансовими ресурсами для будівництва. Основні завдання девелопера будівництва можна систематизувати за такими ключовими напрямками: (1) у сфері будівельного виробництва – забезпечення належної якості архітектурно-інженерних рішень та підвищення ефективності будівельного виробництва, організація і здійснення вишукувальних, проєктних та будівельних робіт, оцінка результатів виробничої діяльності у процесі спорудження об'єкта, а також нагляд за організаційними, виробничими, фінансовими й темпоральними показниками будівельного процесу; (2) у сфері концептуально-стратегічного планування – розроблення концепції об'єкта будівництва як цілісного задуму розвитку локального простору, визначення його функціонального призначення та узгодження з містобудівним середовищем, планами розвитку території й об'єктами культурної спадщини, а також окреслення параметрів інвестиційно-будівельного проєкту у ринковому середовищі; (3) у сфері організаційного забезпечення будівництва – набуття і реалізація речових прав на об'єкт нерухомого майна, здійснення повноважень щодо забудови земельної ділянки, виконання погоджувальних і дозвільних процедур в будівництві; (4) у фінансово-інвестиційній сфері – розроблення структури фінансування інвестиційно-будівельного проєкту, залучення інвестицій, управління й використання фінансових ресурсів на потреби будівництва; (5) у сфері маркетингу – створення та реалізація маркетингової концепції і стратегії просування інвестиційно-будівельного проєкту у ринковому середовищі, формування попиту та забезпечення конкурентоспроможності об'єкта [171, с. 59; 172, с. 11; 173, с. 448; 174, с. 199].

Окреслені завдання реалізуються в межах ролі учасника процесу будівництва. Для виконання цієї ролі девелопер діє як виробнича одиниця (орган управління,

структурний підрозділ або уповноважена особа) у складі учасника процесу будівництва або як незалежний суб'єкт господарювання (самостійний учасник). Роль учасника процесу будівництва визначає основні напрями його господарської діяльності. У межах цих напрямів формуються завдання та загальні обов'язки, взаємопов'язана сукупність яких утворюють господарські функції девелопера щодо забезпечення та/або здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

У межах своєї господарської компетенції девелопер як учасник процесу будівництва здатен: (а) виконувати покладені на нього функції самостійно та/або із використанням майнових благ, отриманих ним від інших учасників господарських відносин у процесі будівництва; (б) виконувати функції інших учасників процесу будівництва чи їх частину; (в) забезпечувати виконання учасниками процесу будівництва своїх функцій у заходах з забезпечення та здійснення будівельного виробництва.

Зазначений підхід відображає діяльність девелопера в межах суб'єктно-функціонального розуміння процесу господарювання у будівництві, в якому кожний учасник, перебуваючи під впливом результатів господарської діяльності девелопера, використовуючи власні та залучені ресурси, виконує зобов'язання із забезпечення й здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Водночас у правовій думці відсутня уніфікована позиція щодо організаційно-майнової природи девелоперської діяльності як такої, що ґрунтується на професійних практиках керування господарської діяльністю суб'єкта господарювання та передбачає використанням ним власних і залучених ресурсів у будівництві.

Як зазначає Резнікова В.В., девелоперська діяльність – це діяльність, пов'язана з розробкою та впровадженням інвестиційних проєктів, пов'язаних з об'єктами нерухомого майна [175, с. 116].

На думку Іванова А.В., девелоперська діяльність у сфері нерухомості характеризується: вираженістю у комплексному різновиді професійної активності спеціальних суб'єктів цивільного обігу – девелоперів; організаційним та координаційно-адміністративним характером; моносуб'єктністю, тобто діяльність виключно девелопера; підприємницьким характером; необхідністю забезпечення

спеціального правового регулювання; біваріантним розподілом фінансових ризиків; [176, с. 62].

За визначенням Бляхарського Я.С., девелоперська діяльність є підприємницькою діяльністю девелопера, спрямованою 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 [177, с. 25].

Як зауважує Черненко О.А., незважаючи на поширену практику здійснення девелоперської діяльності в Україні, вона залишається позбавленою належного нормативно-правового регулювання. Відсутність законодавчого визначення поняття «девелопмент» та «девелоперська діяльність» ускладнює регулювання відносин між учасниками будівельного ринку та створює правову невизначеність для інвесторів і забудовників [178, с. 286].

Застосування суб'єктно-функціонального підходу створює підґрунтя для господарсько-правової інтерпретації девелоперської діяльності з урахуванням її структури, сутнісних ознак та дає можливість надати характеристику девелоперу будівництва як учасника господарських відносин у процесі будівництва.

Структуру девелоперської діяльності утворюють кілька основних її типів, зумовлених особливостями участі суб'єкта, який провадить управління в інвестиційно-будівельному проєкті, та ступенем його впливу на хід будівництва: (1) девелоперська організація будівництва – планування комплексу заходів процесу будівництва, визначення ролей та господарських функцій його учасників, структурування господарських зв'язків та зобов'язань, встановлення норм і правил для господарської діяльності й відносин; (2) девелоперський нагляд у будівництві – координація діяльності учасників процесу будівництва, застосування заходів впливу на їхні рішення і господарську поведінку, оцінювання результатів господарювання на відповідність умовам господарських зобов'язань, установленим правилам та нормам, а також контроль фінансово-економічних й темпоральних показників інвестиційно-

будівельного проєкту; (3) девелоперське виконання функцій учасника процесу будівництва – безпосереднє провадження господарської діяльності у заходах з підготовки та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва; (4) девелоперське забезпечення будівництва – надання матеріальних і нематеріальних благ для господарської діяльності учасника процесу будівництва та/або виконання його зобов'язань з метою збереження, вивільнення та використання ресурсів при підготовці та/або здійсненні будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Кожен тип девелоперської діяльності ґрунтується на використанні власних і залучених ресурсів (майна, повноважень, технологій, персоналу та інших активів) учасника процесу будівництва, виробнича одиниця якого провадить практики керування у господарській діяльності суб'єкта господарювання (процес управління в інвестиційно-будівельному проєкті) для розвитку (девелопменту) об'єкта нерухомого через будівництво.

Ядро девелоперської діяльності становить девелоперська організація будівництва, яка виступає її базовим (стрижневим) типом. Зазначений тип, як у поєднанні з іншими типами девелоперської діяльності, так і самостійно, реалізується девелопером будівництва.

В межах своєї діяльності девелопер створює і передає майнове благо на користь учасника процесу будівництва, діючи як виробнича одиниця (орган управління, структурний підрозділ або уповноважена особа), яка наділена повноваженнями та/або виконує зобов'язання: (а) у внутрішньогосподарських відносинах щодо інших виробничих одиниць учасника процесу будівництва, у складі якого діє девелопер будівництва або (б) у організаційно-господарських чи майново-господарських відносинах щодо іншого учасника процесу будівництва, як окремого суб'єкта господарювання. Такі повноваження та зобов'язання встановлюються локальними актами господарюючого суб'єкта, господарськими договорами і правочинами за його участю, а також нормативно-правовими актами й актами індивідуальної дії, які визначають господарську компетенцію девелопера у процесі будівництва.

Майновим благом, що створюється у процесі девелоперської діяльності, є рішення з організації будівництва, спрямоване на зміну умов, порядку та/або

змісту господарської діяльності учасника процесу будівництва (організаційне рішення). Таке рішення створюється девелопером, як виробничою одиницею господарюючого суб'єкта та (1) безпосередньо впроваджується ним у діяльність учасника процесу будівництва або (2) передається ним у внутрішньогосподарських відносинах – іншим виробничим одиницям (органам управління, структурним підрозділам або уповноваженим особам) господарюючого суб'єкта для впровадження або наступної передачі у майнових чи організаційно-господарських відносинах – на користь суб'єктів, наділених господарською компетенцією з впровадження рішень з організації будівництва у діяльності учасника процесу будівництва.

Як об'єкт господарського обігу (об'єкт господарського зобов'язання), рішення з організації будівництва передається як настанова, що містить рекомендаційні або обов'язкові вимоги організаційного, виробничого та/або майнового характеру для діяльності виробничих одиниць суб'єкта господарювання чи суб'єктів, наділених господарською компетенцією з впровадження таких настанов для діяльності суб'єкта господарювання. В умовах поєднання девелоперської організації і девелоперського забезпечення будівництва (типи девелоперської діяльності) настанова з організації будівництва передається разом із додатковим ресурсом девелопера чи іншого учасника господарських відносин в процесі будівництва (на підставі зобов'язань або повноважень девелопера), що у своїй єдності достатні для впровадження рішення з організації будівництва. Впровадження організаційних рішень має наслідком зміну складу, структури та методів застосування ресурсів суб'єктом господарювання при виконанні господарських зобов'язань в межах відведеної господарської функції у процесі будівництва.

Зазначене дозволяє виокремити сутнісну ознаку девелоперської діяльності, яка характеризується процесом *створення рішення з організації будівництва для наступного впровадження у господарській поведінці та рішеннях учасника процесу будівництва.* Характер цього процесу поєднує творчу та виробничу фази. Творча фаза розгортається у пошуково-аналітичній діяльності, виявленні та компонуванні елементів девелоперського задуму; вона ґрунтується на практичному досвіді, наукових знаннях і достовірних даних, здійснюється з урахуванням нормативних

вимог у сфері будівництва й пов'язаних сферах, доступних ресурсів та інших чинників; передбачає можливі наслідки впровадження варіативних моделей рішень у господарській діяльності, пов'язаній із спорудженням об'єкта будівництва. Виробнича фаза реалізується у: (а) господарській поведінці девелопера з впровадження створеного рішення у господарську діяльність під час здійснення процесу будівництва як його безпосереднім учасником; (б) господарських діях девелопера з передачі створеного рішення для суб'єкта, наділеного господарською компетенцією щодо його впровадження у господарській діяльності учасника процесу будівництва.

Метою впровадження організаційних рішень є усунення факторів, що не сприяють виконанню завдань заходів процесу будівництва, або вирішення таких завдань для іншої діяльності суб'єкта господарювання у заходах процесу будівництва. За своїм змістом таке рішення становить оптимальний метод організації та реалізації господарської операції, що підлягає впровадженню у господарській діяльності замовника та/або іншого учасника процесу будівництва.

Впровадження організаційного рішення змінює спосіб, динаміку, обсяг та результативність активності виробничих одиниць, що позначається на фінансових показниках учасника процесу будівництва. В свою чергу, зміни, спричинені впровадженням, повинні супроводжуватися підвищенням фінансової ефективності господарської діяльності, що характеризується зростанням чи збереженням показників фінансової результативності (зокрема рентабельності, прибутковості, фінансової стійкості тощо) або їх наближенням до прийнятних значень у господарській діяльності суб'єкта господарювання. Такі показники та методи їх обчислення встановлені правилами ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності господарюючих суб'єктів, а також можуть визначатися у змісті господарських зобов'язань, що встановлюються за участі девелопера будівництва.

Значення показників фінансової результативності, з одного боку, є підставою для обґрунтування господарських рішень з організації будівництва, з другого боку, вони виступають об'єктивним критерієм оцінювання результатів впровадження організаційних рішень, створених в межах девелоперської діяльності. Крім того, вони

визначають конкретний, вимірюваний обсяг очікуваної і фактичної майнової вигоди як об'єкта приватного інтересу учасника процесу будівництва, тобто обсягу, який девелопер може гарантувати для суб'єкта господарювання у процесі забезпечення та/або здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

Майнова вигода зумовлює майновий інтерес будь-якого учасника процесу будівництва, у тому числі девелопера, і виступає економічною основою його господарської поведінки у процесі спорудження об'єкта будівництва. Водночас зміст такого інтересу потребує узгодження з публічним інтересом та іншими приватними інтересами набувачів майнових благ, які отримують вигоду від результатів будівельного виробництва.

На нашу думку, *узгодження зазначених інтересів має забезпечуватися публічною умовою в господарській діяльності учасника процесу будівництва*. Під публічною умовою пропонуємо розуміти умову про формування і отримання майнової вигоди на підставах та у спосіб, що не порушують нормативних вимог (установлених нормативно-правовими актами, актами індивідуальної дії, актами саморегулювання господарської діяльності, містобудівною документацією, технічними регламентами тощо) у процесі виконання господарських зобов'язань, установлених для забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва. Ця умова узгоджує приватний інтерес учасника процесу будівництва у здобутті майнової вигоди з публічним інтересом у захищеності екологічних, культурних, соціальних та економічних потреб суспільства, а також майнових інтересів набувачів майнових благ щодо реалізації своїх правомочностей за процесом та результатом будівельного виробництва об'єкта будівництва. Запропоноване поняття публічної умови узгоджується із сучасною доктриною інвестиційного права, відповідно до якої суб'єкт господарювання, реалізуючи приватний економічний інтерес, водночас несе обов'язки перед державою і суспільством й діє в умовах екологічної та соціальної відповідальності [179, с. 25].

У свою чергу, публічна умова визначає господарську потребу у створенні, передачі, набутті, розподілі та споживанні майнових благ у господарській діяльності учасника процесу будівництва відповідно до встановлених норм і правил. Її

виконання передбачає ухвалення господарських рішень та здійснення господарської поведінки, що не порушують встановлених вимог у діяльності учасника процесу будівництва. Відповідно, рішення з організації будівництва, які створюються, впроваджуються або передаються девелопером будівництва мають: (а) відповідати публічній умові та (б) впливати на суб'єктів, яким належить господарська компетенція з впровадження організаційних рішень так, що їх власні рішення і господарська поведінка – відповідали публічній умові. При цьому, такі рішення девелопера повинні спрямовуватись на досягнення прийнятних показників у фінансових результатах діяльності учасника процесу будівництва.

Отже, девелопером будівництва є учасник відносин у сфері господарювання, що діє як виробнича одиниця господарюючого суб'єкта або як самостійний учасник господарських відносин у процесі будівництва. Він створює господарські рішення з організації будівництва для їх впровадження у господарській діяльності учасника процесу будівництва (господарюючого суб'єкта). Такі організаційні рішення спрямовані на оптимізацію господарської діяльності, що досягається через інтенсифікацію організаційних, майнових і виробничих процесів, належним виконанням завдань заходів процесу будівництва (за строками, якістю та іншими показниками) з дотриманням установлених норм і правил, при виконанні темпоральних й фінансових показників, установлених для суб'єкта господарювання. В цілому, всі типи девелоперської діяльності в процесі будівництва спрямовуються на: (1) забезпечення належних організаційних, економічних і виробничих умов для виконання своїх функцій учасниками процесу будівництва; (2) узгодження та реалізації публічного інтересу і приватних інтересів щодо будівельного виробництва об'єкта будівництва; (3) досягнення запланованих фінансових показників у результатах господарської діяльності учасника процесу будівництва; (4) закінчення будівництвом і введення у експлуатацію об'єкта будівництва.

Підсумовуючи проведений аналіз, слід констатувати, що девелопером будівництва є суб'єкт, який провадить девелоперську діяльність у будівництві. Суб'єктом девелоперської діяльності у будівництві є фізична або юридична особа (її структурний підрозділ чи уповноважений виконавець), яка забезпечує організацію

будівництва та введення у експлуатацію об'єкта відповідно до нормативних вимог у сфері будівництва та господарських зобов'язань, встановлених у процесі будівництва.

На девелопера будівництва може бути покладено обов'язок щодо гарантування введення у експлуатацію об'єкта будівництва у встановлений термін, досягнення фінансово-економічних показників в результатах господарської діяльності суб'єкта господарювання, дотримання правил і норм виконання інженерних вишукувань, проектування та будівельного виробництва об'єкта будівництва, а також відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов наданих гарантій.

В свою чергу, девелоперська діяльність в будівництві є професійною діяльністю девелоперів та суб'єктів девелоперської діяльності з організації будівництва об'єкта.

2.2. Предмет та об'єкт договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта

Реалізація інвестиційно-будівельних проєктів потребує комплексної та послідовної господарської діяльності. Вона охоплює аналіз конкурентного середовища й визначення реальних потреб ринку нерухомості, оцінку спроможності суб'єктів господарювання щодо їх задоволення; формування основних показників ефективності інвестиційно-будівельного проєкта; реалізацію повноважень замовника як суб'єкта містобудування; отримання вихідних даних та проектування об'єкта будівництва; виконання дозвільних і погоджувальних процедур; залучення інвестицій та інших фінансових ресурсів і їх спрямування на будівництво; організацію та здійснення будівельного виробництва; реалізацію (відчуження) майбутніх об'єктів нерухомості.

З огляду на багатокомпонентність і тривалість цих процесів, їх належна реалізація потребує відповідного правового механізму координації, який дозволяє синхронізувати дії різних учасників процесу будівництва, оптимізувати розподіл ризиків та ресурсів, а також упорядкувати фінансування будівництва. Таким правовим механізмом є договір між замовником та девелопером будівництва щодо організації будівництва об'єкта, укладення якого передбачено ч. 1 ст. 7 Закону України «Про

гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (надалі – Закон № 2518) [135].

Закон не містить визначення поняття цього договору і розкриває його зміст через перелік істотних умов про: порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва; сторону, яка забезпечує розкриття інформації про подільний об'єкт незавершеного будівництва (багатоквартирний будинок) відповідно до цього Закону; розподіл майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких буде здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права, між замовником будівництва та девелопером будівництва; перелік майбутніх об'єктів нерухомості, що складають гарантійну частку, речові права на які обтяжуватимуться; строк, протягом якого сторони повинні внести зміни до переліку майбутніх об'єктів нерухомості у разі зміни проєктної документації на будівництво, яка зумовлює необхідність таких змін; порядок дій сторін для забезпечення добудови об'єкта у разі розірвання договору (передача замовнику будівництва спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, які не відчужено; передача замовнику будівництва невикористаних коштів, залучених на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж), тощо) або втрати замовником права на земельну ділянку (п. 1-6 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518) [135].

У науковій літературі запропоновано підхід до з'ясування правової природи та змісту девелоперського договору, згідно з яким він розглядається як договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша сторона (девелопер) зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника та інших вигодонабувачів організацію та виконання, у тому числі третіми особами, сукупності фактичних та/або юридичних дій, спрямованих на розроблення, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості з метою підвищення їх ринкової вартості й інвестиційної привабливості [177, с. 5-6].

Подальший виклад буде зосереджено не стільки на повторному аналізі опрацьованих у доктрині підходів, які уможливили отримання означеного наукового результату щодо правової природи девелоперського договору, скільки на виявленні

зв'язку між господарськими функціями учасників процесу будівництва, з одного боку, та об'єктом і предметом договору про організацію та фінансування будівництва, що укладається між замовником і девелопером – з іншого.

На підставі висновків щодо багаторівневої системи нормативного регулювання господарської діяльності у сфері будівництва, розуміння процесу будівництва як послідовності взаємообумовлених заходів та ролі замовника у будівництві, договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта можна розглядати як особливу правову форму упорядкування складної системи господарських зв'язків, спрямованих на забезпечення та здійснення будівельного виробництва конкретного об'єкта. Такий договір постає як різновид організаційного господарського договору, що регулює горизонтальні організаційні та майнові відносини, що формуються за участі замовника і девелопера у процесі будівництва, і містить в собі майновий елемент, оскільки є оплатним.

Застосування економіко-правового та суб'єктно-функціонального підходів дає змогу розглядати функції учасників процесу будівництва як такі, що опосередковують формування об'єкта договірною зобов'язання і трансформуються у зміст договірних прав і обов'язків сторін договору про організацію та фінансування будівництва.

Об'єкт зобов'язання, що виникає з такого договору, доцільно тлумачити у двох взаємопов'язаних вимірах. У статичному вимірі об'єктом є майнові блага – результат господарської діяльності учасників процесу будівництва, тобто сукупність матеріальних і нематеріальних цінностей, створених у процесі будівництва (вихідні дані, фінансові ресурси, майбутні об'єкти нерухомості тощо), характеристики яких мають відповідати вимогам нормативного регулювання у сфері будівництва, а також узгодженим економічним показникам учасників процесу будівництва в межах інвестиційно-будівельного проекту. У динамічному вимірі об'єктом виступає процес будівництва як сукупність взаємообумовлених заходів із забезпечення та здійснення будівництва об'єкта, що розгортаються у середовищі єдиного нормативного регулювання, опосередковується горизонтальними господарськими зобов'язаннями його учасників та реалізується у їх господарській діяльності. Така подвійна характеристика об'єкта дозволяє цілісно пов'язати майнові блага як результат

договірному зобов'язанню з організаційними, майновими та виробничими рішеннями і господарською поведінкою учасників процесу будівництва, які в межах власної господарської компетенції реалізують належні їм права та виконують обов'язки, спрямовані на створення таких благ для досягнення кінцевої мети будівельного виробництва – закінчення будівництва й введення об'єкта в експлуатацію.

Господарські функції замовника та девелопера, зумовлені їх роллю у процесі будівництва, безпосередньо впливають як на формування об'єкта зобов'язання, так і на конкретизацію змісту договірних прав і обов'язків сторін. Реалізуючи ці функції, сторони у процесі будівництва ухвалюють рішення та вчиняють дії або утримуються від їх вчинення, які набувають юридичного значення й господарсько-правової форми через їх закріплення в системі суб'єктивних прав і обов'язків за договором про організацію та фінансування будівництва.

Права і обов'язки замовника будівництва структуруються відповідно до потреби у забезпеченні первісної організаційно-майнової основи процесу будівництва і полягають, зокрема, у: наданні вихідних даних та наявних ресурсів; реалізації повноважень на забудову земельної ділянки; набутті та розподілі майнових благ, що утворюються у процесі будівництва за участі девелопера будівництва; ухваленні інших рішень і вчиненні дій, необхідних для досягнення узгоджених показників інвестиційно-будівельного проєкта.

Права і обов'язки девелопера структуруються за обов'язком у забезпеченні подальшої організаційної та майнової основи для розгортання процесу будівництва шляхом створення, впровадження та/або передачі рішень (настанов) з організації будівництва, а також інших майнових благ, що відповідають вимогам нормативного регулювання та забезпечують досягнення узгоджених результатів господарської діяльності в процесі будівництва. Це, зокрема, передбачає: набуття та реалізацію повноважень, необхідних для здійснення заходів процесу будівництва; управління діяльністю виробничих одиниць; ухвалення рішень і вчинення дій, достатніх для досягнення якісних, темпоральних та економічних показників в інвестиційно-будівельному проєкті.

У такій конструкції господарські функції сторін набувають значення системоутворюючого чинника договірної зобов'язання, оскільки саме через них визначаються об'єкт, зміст та межі господарської діяльності, а також відповідальності замовника і девелопера як учасників процесу будівництва. Водночас договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта постає правовою формою, у якій фіксується зазначений зв'язок між функціями сторін, об'єктом зобов'язання та структурою їхніх прав і обов'язків.

Ключовою категорією такого договору є майбутні об'єкти нерухомості. Відповідна конструкція імплементована законодавцем у механізм формування істотних умов договору через встановлення умови про розподіл таких об'єктів між замовником і девелопером будівництва, щодо яких здійснюватиметься первинна державна реєстрація спеціального майнового права (п. 3 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518 [135]). Обраний сторонами спосіб такого розподілу має принципове значення для характеристики предмета договору, оскільки формує економічні очікування сторін, визначає баланс їхніх прав та обов'язків і безпосередньо впливає на структуру договірних зобов'язань у процесі будівництва.

Майбутнім об'єктом нерухомості є передбачена проєктною документацією на будівництво складова частина подільного об'єкта незавершеного будівництва, яка після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта стане самостійним об'єктом нерухомого майна (квартира, гаражний бокс, інше житлове або нежитлове приміщення, машиномісце тощо). Майбутні об'єкти нерухомості можуть перебувати лише у складі подільних об'єктів незавершеного будівництва, до яких відносять будівлі/споруди в яких проєктною документацією на будівництво передбачено не менше двох майбутніх об'єктів нерухомості. Якщо проєктна документація на будівництво не передбачає майбутніх об'єктів нерухомості в складі відповідної будівлі, такий об'єкт належить до неподільних об'єктів незавершеного будівництва (п. 6, п. 9, п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону № 2518 [135]).

Майбутні об'єкти нерухомості і неподільні об'єкти незавершеного будівництва є майбутніми речами, технічні характеристики яких визначаються проєктною документацією на будівництво. Застосування режиму права власності до таких

об'єктів та забезпечення їх господарської оборотоздатності реалізовано шляхом впровадження концепції спеціальних майнових прав.

Як зазначає Шимон С.І., поширення режиму права власності на ідеальні об'єкти (майнові права) можливе виключно в сенсі правової фікції, яка має прагматичне призначення. Конструкція права власності в даному випадку є єдино можливою, оскільки саме вона забезпечує найповніші права на відповідні об'єкти (майнові права). У той же час, видається логічним підхід, за якого режим права власності може бути поширено не на будь-які майнові права, а саме на такі, що надають можливість набутти у власність конкретні предмети матеріального світу (речі або гроші), за рахунок яких можливо безпосередньо задовольняти відповідні інтереси особи [180, с. 194].

У судовій практиці майнове право (складовою частиною якого є спеціальне майнове право) визначалося як обмежене речове право, за яким власник цього права наділений деякими, але не всіма правами власника майна, і яке свідчить про правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно або інше речове право на певне майно в майбутньому, а також як «право очікування» (постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 р, у справі № 6-168цс12 [181], постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021 р. у справі № 344/16879/15-ц [182]).

У характеристиці майнових прав на інвестиційні об'єкти нерухомості Велика Палата Верховного Суду сформулювала правовий висновок, відповідно до якого інвестор після виконання умов інвестування набуває майнові права (тотожні за змістом праву власності) на відповідний об'єкт і після завершення будівництва об'єкта будівництва набуває права власності на об'єкт інвестування як первісний власник шляхом проведення державної реєстрації речових прав на зазначений об'єкт за собою (постанова від 14.09.2021 р. у справі № 359/5719/17 [183]). Такий підхід судів до оцінки природи майнових прав на майбутні об'єкти нерухомого майна сприяв ефективній охороні та захисту інвестиційних прав і відображав реальний стан відносин за участі замовника будівництва та інвестора.

Із набранням чинності Закону № 2518 відбулась конкретизація сутності майнових прав на майбутні об'єкти нерухомого майна, неподільні об'єкти незавершеного будівництва, як категорії спеціальних майнових прав. Під спеціальним майновим правом, відповідно до п. 10 ч. 1 ст. 1 Закону № 2518, розуміють різновид майнового права на: (1) майбутній об'єкт нерухомості (у складі подільного об'єкта незавершеного будівництва) або (2) об'єкт незавершеного будівництва (як неподільний об'єкт), що полягає у: (а) володінні і розпорядженні такими об'єктами за своєю волею, незалежно від волі інших осіб, якщо інше не визначено законом, та виникає після отримання права на виконання будівельних робіт, але не раніше державної реєстрації такого права, і припиняється після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та державної реєстрації права власності на відповідний об'єкт нерухомого майна; (б) праві особи, за якою зареєстровано таке право, вимагати закінчення будівництва об'єкта (у тому числі об'єкта, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості) та прийняття його в експлуатацію, що має наслідком набуття такою особою права власності на об'єкт нерухомого майна, який відповідає зазначеним у договорі технічним характеристикам відповідного об'єкта [135].

Спеціальне майнове право на майбутній об'єкт нерухомості є майном та неспоживною річчю (ч. 2 ст. 190 ЦК України [184]). В господарській діяльності, спеціальне майнове право є нематеріальним активом, який може бути справедливо оціненим в системі бухгалтерського обліку та відображеним на балансі суб'єкта господарювання у складі основних фондів [185].

Первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості здійснюється за замовником будівництва та/або девелопером будівництва відповідно до розподілу між ними майбутніх об'єктів нерухомості, визначеного договором щодо організації та фінансування будівництва. Разом з тим, первинна державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва здійснюється виключно за замовником будівництва (ч. 4 ст. 4 Закону № 2518 [135]).

Підставами для державної реєстрації спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості або неподільні об'єкти незавершеного будівництва є сукупність позитивних і негативних юридичних фактів, зокрема: (I) факти загального характеру: (1) наявність в Державному реєстрі прав відомостей про державну реєстрацію за замовником будівництва права власності/права користування земельною ділянкою, на якій споруджується відповідний об'єкт (у випадках, якщо законом передбачена можливість набуття права на виконання будівельних робіт без оформлення права власності/права користування земельною ділянкою, - за наявності); (2) наявність діючих містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або діючого будівельного паспорта забудови земельної ділянки; (3) наявність діючого права на виконання будівельних робіт; (4) відсутності факту зупинення виконання будівельних робіт до усунення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності; (5) відсутності факту прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; (II) факти спеціального характеру, у відношенні неподільних об'єктів незавершеного будівництва: (а) відсутність у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право; (б) дотримання вимог статей 4 і 5 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»; (III) факти спеціального характеру, у відношенні майбутніх об'єктів нерухомості: (а) наявність зареєстрованого спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва або одночасної державної реєстрації такого права, якщо інше не визначено законом; (б) відсутність обтяження речових прав на подільний об'єкт незавершеного будівництва, крім обтяження, визначеного абзацом сьомим частини другої статті 27-2 цього Закону та статтею 10 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю (ч. 1, ч. 4 ст. 27-2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [141].

Майнові блага, яких девелопер прагне набути на підставі зобов'язальних правовідносин із замовником будівництва, є об'єктом приватного економічного (майнового) інтересу девелопера та самостійним чинником в меті укладення і

виконання господарського договору. Водночас мета участі замовника будівництва у договірних відносинах із девелопером, зумовлюються його власним приватним економічним інтересом, що полягає як в набутті таких благ, так і в ефективному використанні належних йому активів – земельної ділянки та/або будівлі, у відношенні яких провадитиметься будівництво, з метою збереження та/або збільшення обсягу благ власної майнової бази.

За визначенням Венедіктової І.В., інтерес завжди виражає юридичний намір суб'єкта досягнути певних благ і є усвідомленою суб'єктом права необхідністю в отриманні певного матеріального або нематеріального блага або зміни правового статусу, що спонукають суб'єктів права вчинювати конкретні дії, чи навпаки, утримуватися від них, які знаходяться у правовому полі і не заборонено державою. [186, с. 137]. Під інтересом, Катренко А.А. пропонує розуміти спонукальну причину здійснення суб'єктом цивільних правовідносин суб'єктивних цивільних прав, виходячи з об'єктивних можливостей такого суб'єкта [187, с. 36]. На думку Чубохи Н.Ф., інтерес – це здатність до отримання блага, а його отримання – це задоволений інтерес, який особа здійснила через певну поведінку, яка не заборонена законом та відповідає моральним засадам і принципам цивільного законодавства [188, с. 58]. Як зазначає Харченко Г.Г., маючи речовий інтерес особа об'єктивно прагне інтегрувати його у зміст відповідного суб'єктивного права на майно, хоча б тому, що набутий нею правовий статус носія речового права надає останній значно більше правових гарантій порівняно з попереднім станом. Крім того, потенційно можливе панування над майном, що відповідає юридично захищеному речовому інтересу, підвищується до рівня остаточно закріпленого, з відповідним посиленням захисту того інтересу, що втілено у зміст суб'єктивного речового права, порівняно з тим інтересом, що існує самостійно [189, с. 25].

У площині приватних інтересів девелопера та замовника будівництва договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта постає як передбачений законом спосіб задоволення їхніх майнових інтересів, у межах якого сторони реалізують належну їм господарську компетенцію, впорядковують відносини та провадять господарську діяльність, спрямовану на втілення економічних очікувань щодо

одержання, збереження, оптимального використання та збільшення вартості майнових благ з метою отримання підприємницького прибутку. Відповідно, договір має організаційний характер і містить елементи майнового правочину, оскільки спрямований не на зміну правового режиму майна, а на визначення правил координації поведінки сторін, що, за висновком Щербакової Н.В., є характерною ознакою організаційних договорів [190, с. 55].

У цьому контексті важливим є з'ясування умов одержання замовником та девелопером будівництва підприємницького прибутку з використанням майбутніх об'єктів нерухомості у процесі будівництва.

В спеціалізованій літературі підкреслюється поділ девелоперської діяльності, яка має підприємницький характер [172, с. 10; 191, с. 230; 192, с. 41], на два основні види: девелоперську діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг за винагороду («fee-development») та девелоперську діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг за винагороду із інвестуванням девелопером власних, залучених та/або позикових фінансових ресурсів у інвестиційно-будівельний проект («speculative development») [193; с. 47]

Оскільки суть підприємництва становить господарська діяльність, яка має на меті одержання прибутку, а доходи від господарської діяльності є джерелами формування майна суб'єктів господарювання, то основу формування прибутку девелопера (як підприємця) становить майнове благо у формі (1) майнової винагороди та/або (2) майбутніх об'єктів нерухомості, щодо яких здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права за девелопером будівництва.

В залежності від моделі реалізації інвестиційно-будівельного проекту, суб'єктом походження підприємницького прибутку девелопера буде: (1) замовник будівництва у випадках: (а) розподілу ним на користь девелопера майбутніх об'єктів нерухомості та/або (б) виплати ним на користь девелопера винагороди в рахунок девелоперської діяльності у процесі будівництва; (2) покупці чи інвестори майбутніх об'єктів нерухомості у випадках: першого продажу чи іншого відчуження девелопером таких об'єктів за майнову винагороду.

Оснoву фoрмування підприємницького прибутку замoвника у інвестиційно-будівельному проєкті становитиме (1) майнова винагорода; (2) результати девелоперської діяльності; (3) майбутні об'єкти нерухомості та/або неподільні об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких здійснено первинну державну реєстрацію спеціального майнового права за замoвником.

Залежно від моделі розвитку інвестиційно-будівельного проєкту, підприємницький прибуток замoвника може походити (1) від девелопера будівництва у випадку: (а) виплати компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості, які було розподілено на користь девелопера; (б) виплати винагороди у розмірі вартості юридичних дій замoвника у будівельному процесі, необхідних і достатніх для реалізації процесу будівництва; (в) споживання результатів девелоперської діяльності; (2) від покупців чи інвесторів майбутніх об'єктів нерухомості, неподільних об'єктів незавершеного будівництва у випадках: першого продажу чи іншого відчуження замoвником таких об'єктів за майнову винагороду.

Крім того, підприємницький прибуток замoвника або девелопера будівництва може походити і від інших осіб, що не є покупцями або інвесторами в об'єкти нерухомості, у випадку використання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості/неподільний об'єкт незавершеного будівництва як майнових ресурсів в господарській діяльності, не пов'язаній із процесом будівництва, за господарськими операціями для збереження та/або збільшення власного майна. Такими іншими особами можуть бути суб'єкти економічної діяльності, що надають фінансові ресурси, постачають товари, виконують роботи, надають послуги в обмін на спеціальні майнові права, як предмет зустрічного надання або предмет забезпечення виконання договірних господарських зобов'язань.

Слідуючи означеним майновим очікуванням девелопера та замoвника будівництва, допустимо визначити наступні моделі упорядкування договірних відносин сторін договору про організацію будівництва об'єкта.

(1) Еквівалентно-майнова модель: в якій замoвник зберігає у власному розпорядженні таку сукупність майбутніх об'єктів нерухомості, вартість яких є еквівалентною до вартості сукупності майбутніх об'єктів нерухомості розподілених

на користь девелопера у інвестиційно-будівельному проєкті, без зустрічної компенсації різниці у вартості за розподіленим обсягом.

(2) Оплатно-майнова модель: (а) в якій замовник не зберігає у власному розпорядженні майбутніх об'єктів нерухомості та отримує компенсацію вартості (або частину вартості) всієї сукупності майбутніх об'єктів нерухомості, розподілених на користь девелопера у інвестиційно-будівельному проєкті (тип моделі – одностороння); (б) в якій замовник зберігає у власному розпорядженні майбутні об'єкти нерухомості та отримує компенсацію різниці вартості (або частину вартості) за сукупністю майбутніх об'єктів нерухомості, розподілених на користь девелопера у інвестиційно-будівельному проєкті (тип моделі – двостороння).

(3) Контр-оплатна модель: в якій замовник не зберігає у власному розпорядженні майбутніх об'єктів нерухомості та не отримує компенсації вартості за всією сукупністю майбутніх об'єктів нерухомості, розподілених на користь девелопера у інвестиційно-будівельному проєкті. Така модель може використовуватись у процесі будівництва, який розгортається щодо добудови об'єктів незавершеного будівництва або щодо реконструкції і капітального ремонту об'єкта будівництва, належного замовнику.

(4) Організаційна модель: (а) в якій замовник зберігає у власному розпорядженні всю сукупність майбутніх об'єктів нерухомості та не компенсує девелоперу вартості нерозподілених на його користь майбутніх об'єктів нерухомості у інвестиційно-будівельному проєкті (тип – без компенсаторного інвестиційного елементу); (б) в якій замовник зберігає у власному розпорядженні майбутні об'єкти нерухомості та компенсує девелоперу різницю вартості (або частину вартості) за сукупністю майбутніх об'єктів нерухомості, нерозподілених на його користь в інвестиційно-будівельному проєкті (тип – з компенсаторним інвестиційним елементом).

(5) Змішана модель: в якій замовник та девелопер будівництва, залежно від конкретних індивідуальних характеристик майбутніх об'єктів нерухомості (виду, кількості, площі, якості оздоблення, капітальних елементів, розташування тощо), застосовують різні співвідношення за розподілом майбутніх об'єктів нерухомості та

компенсації різниці у їх вартості кожною стороною, на користь другої договірної сторони.

Наведені моделі сформовані за майновими критеріями, залежно від розподілу майбутніх об'єктів нерухомості. Основу для такого розподілу становлять: (1) речові права замовника будівництва, як власника чи користувача об'єкта нерухомого майна у відношенні якого провадиться будівництво (земельна ділянка/будівля); (2) господарська діяльність з організації будівництва, що носить вартісний характер, має цінову визначеність; (3) майново-вартісний (економічний) характер відносин сторін договору, як учасників господарського обороту, заснованого на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності; (4) майбутні об'єкти нерухомості у відношенні яких здійснюється первинна державна реєстрація спеціальних майнових прав за сторонами договору.

Із викладеного випливає, що результати девелоперської діяльності становлять економічні цінності, які створюються девелопером у процесі будівництва, споживаються замовником та потребують співмірної (еквівалентної) майнової винагороди.

У наведених моделях упорядкування договірних відносин спеціальні майнові права девелопера на майбутні об'єкти нерухомості (за результатом розподілу об'єктів) та/або компенсація замовником вартості нерозподілених на користь девелопера будівництва об'єктів є майновою винагородою (доходом) останнього в рахунок результатів девелоперської діяльності. Водночас, спеціальні майнові права замовника на майбутні об'єкти нерухомості є власним майном замовника, в зв'язку з чим компенсація девелопером вартості майбутніх об'єктів нерухомості (розподілених на користь девелопера) є майновою винагородою (доходом) замовника.

В кожному випадку, умови розподілу та компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості оцінюється і визначається сторонами на власний розсуд з урахуванням внутрішніх та зовнішніх факторів впливу, серед яких можна виділити: (1) сукупність майбутніх об'єктів нерухомості, що включається до гарантійної частки будівництва об'єкта; (2) здійснені та очікувані витрати сторін, що необхідні і достатні для реалізації інвестиційно-будівельного проекту; (3) очікуваний прибуток сторін, а також

соціально-економічний та містобудівні наслідки, що будуть досягнуті при реалізації інвестиційно-будівельного проєкта; (4) ризики соціально-політичного, виробничого, економічного та природнього характеру, що можуть вплинути або впливають на інвестиційно-будівельний проєкт.

Так, в еквівалентно-майновій моделі сторони надають рівну економічну оцінку вартості результатів девелоперської діяльності і вартості майбутніх об'єктів нерухомості, які розподілено на користь девелопера будівництва. Основні наміри кожної сторони договору спрямовані на: (1) первинну державну реєстрацію спеціальних майнових прав сторін на майбутні об'єкти нерухомості в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; (2) закінчення будівництвом та введення у експлуатацію об'єкта будівництва (в складі якого розташовуються майбутні об'єкти нерухомості замовника та девелопера будівництва); (3) провадження девелоперської діяльності, споживання її результатів; (4) наступну державну реєстрацію права власності на об'єкти нерухомого майна, щодо яких зареєстровано спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості (якщо перший продаж майбутніх об'єктів нерухомості у інвестиційно-будівельному проєкті не здійснюється) та/або (5) використання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості в господарській діяльності сторін, для отримання підприємницького прибутку; (6) компенсацію девелопером витрат замовника будівництва та/або виплату замовнику винагороди в рахунок юридичних дій, що необхідні і достатні для реалізації процесу будівництва – якщо умови про такі платежі передбачено договором.

У оплатно-майновій моделі компенсація девелопером вартості майбутніх об'єктів нерухомості (розподілених на його користь) складає майнову винагороду замовника будівництва. Розмір вартості такої винагороди повинен урахувувати еквівалент вартості результатів девелоперської діяльності. При оплатно-майновій моделі одностороннього типу інтереси замовника будівництва відповідають його основним намірам як сторони договору, що означено у еквівалентно-майновій моделі, за виключенням інтересів пов'язаних із реалізацією правомочності на майбутні об'єкти нерухомості, які не залишено для складу власного майна замовника. При цьому, до основних інтересів замовника будівництва додається намір у отриманні від

девелопера майнової винагороди, як компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості за здійсненим розподілом. Всі основні інтереси девелопера будівництва, які означено в еквівалентно-майновій моделі – зберігаються, із додатковим наміром у виплаті замовнику компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості (за розподілим обсягом). При оплатно-майновій моделі двостороннього типу всі інтереси сторін, які окреслено в еквівалентно-майновій моделі зберігаються із додатковим наміром сторін в отриманні (замовником) і виплаті (девелопером) майнової винагороди, як компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості. В таких умовах, основний та спільний інтерес сторін договору (в оплатно-майновій моделі обох типів) полягає у: (1) закінченні будівництвом об'єкта будівництва, введення його у експлуатацію; (2) провадження девелоперської діяльності, споживання її результатів; (3) виплаті девелопером та отриманні замовником будівництва компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості за результатом розподілу.

В контр-оплатній моделі вартість результатів девелоперської діяльності, які споживаються замовником є еквівалентною (рівною) до вартості майбутніх об'єктів нерухомості розподілених на користь девелопера будівництва (не залишених для складу власного майна замовника), що не потребує додаткової майнової компенсації. Основний інтерес замовника будівництва спрямований на споживання результатів девелоперської діяльності для прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, а також на отримання компенсації витрат чи винагороди в рахунок юридичних дій, необхідних і достатніх для реалізації процесу будівництва (якщо умови про такі платежі передбачено договором). Основні інтереси девелопера будівництва відповідають тим, які означено в еквівалентно-майновій моделі, як сторони договору. І в таких умовах, основні та спільні інтереси сторін збігаються в частині: (1) закінчення будівництвом об'єкта будівництва, введення його у експлуатацію; (2) провадження девелоперської діяльності, споживання її результатів.

В організаційній моделі замовник будівництва споживає результати девелоперської діяльності і повинен компенсувати девелоперу еквівалент їх вартості, як майнову винагороду. Розмір вартості такої винагороди повинен бути співмірним до

вартості майбутніх об'єктів нерухомості, що не розподілено на користь девелопера будівництва. При організаційній моделі обох типів (без компенсаторного та із компенсаторним інвестиційним елементом) основні інтереси замовника будівництва відповідають тим, що охарактеризовано у еквівалентно-майновій моделі, за відсутності намірів у отриманні від девелопера: (а) компенсації вартості юридичних дій, необхідних для реалізації процесу будівництва та (б) майнової винагороди девелопера, в зв'язку із відсутністю його правомочності на майбутні об'єкти нерухомості за результатом розподілу. Додатковий намір замовника будівництва полягатиме у виплаті девелоперу: (1) майнової винагороди в рахунок його девелоперської діяльності у процесі будівництва (як компенсації вартості майбутніх об'єктів нерухомості, що не розподілено на користь девелопера або як самостійної плати за договором); (2) компенсації витрат девелопера, здійснених для реалізації процесу будівництва (якщо умови про таку компенсацію передбачено договором і їх вартість не охоплюється розміром майнової винагороди девелопера. В свою чергу, основні інтереси девелопера будівництва полягатимуть у: (1) отриманні майнової винагороди від замовника (як компенсації вартості нерозподіленого обсягу майбутніх об'єктів нерухомості або як самостійної плати за результати девелоперської діяльності) та (2) провадженні власної господарської (девелоперської) діяльності у процесі будівництва. Спільні інтереси сторін будуть спрямовані на: (1) споживання замовником результатів і провадження (девелопером) господарської (девелоперської) діяльності в процесі будівництва; (2) виплату замовником та отримання девелопером будівництва майнової винагороди, як вартості результатів девелоперської діяльності.

У змішаній моделі сторони надають співмірну економічну оцінку вартості результатів девелоперської діяльності, розміру її компенсації і належності майбутніх об'єктів нерухомості кожній стороні. Як і в еквівалентно-майновій моделі, спільні інтереси сторін спрямовані на закінчення будівництвом та введення у експлуатацію об'єкта будівництва.

Відносини замовника та девелопера будівництва засновані на прагматичних майнових мотивах, що передбачають оптимізацію (зменшення/виключення) витрат, зростання чи збереження власних майнових благ за рахунок збільшення доходів у

інвестиційно-будівельному проєкті (з використанням спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості), а їх господарські операції будуть підкорені означеним цілям. В аналізі відносин, що складаються за участі суб'єктів господарювання (як платників податків), Верховним Судом (постанова від 23.07.2019 р. у справі № 802/2386/14-а) сформовано висновок, за яким мета в отриманні доходу як кваліфікуюча ознака господарської діяльності кореспондує з вимогою щодо наявності розумної економічної причини (ділової мети) під час здійснення господарської діяльності. Оскільки господарська діяльність складається із сукупності господарських операцій платника податку, які є формою здійснення господарської діяльності, то розумна економічна причина має бути наявною в кожній господарській операції. Лише в такому разі та чи інша операція може вважатись вчиненою в межах господарської діяльності платника податку та лише за таких умов платник має право на врахування в податковому обліку наслідків відповідних господарських операцій. Зміст поняття розумної економічної причини (ділової мети) передбачає обов'язкову спрямованість будь-якої операції платника на отримання позитивного економічного ефекту, тобто на приріст (збереження) активів платника (їх вартість), а так само створення умов для такого приросту (збереження) в майбутньому. В той же час, не обов'язково, аби економічний ефект спостерігався негайно після вчинення операції. Не виключено, що такий ефект настане в майбутньому, а також не виключено, що в результаті об'єктивних причин економічний ефект може не настати взагалі [194].

Відтак господарські операції замовника та девелопера будівництва за договором про організацію будівництва об'єкта завжди спрямовуються на досягнення позитивного економічного ефекту для цілей задоволення власних майнових інтересів та використання спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості у господарській діяльності. Такий економічний вимір договірних зв'язків сторін безпосередньо кореспондує з категорією інтересу як мотиваційної основи їх поведінки.

Як зазначає Гужва А.М., інтерес є категорією мінливою, яка пов'язана з часом. Це може бути зумовлено як об'єктивними, так і суб'єктивними чинниками [195, с. 32]. До моменту введення у господарський оборот майбутніх об'єктів нерухомості

(відбувається шляхом державної реєстрації спеціальних майнових прав на такі об'єкти за замовником та/або девелопером будівництва (як їх перших власників) у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) основні інтереси сторін, які приведено у запропонованих моделях є їх дійсними економічними чинниками для укладення договору. Разом з тим, динамічні майнові інтереси замовника/девелопера будівництва хоча і впливають на правомірну мету договору про організацію будівництва об'єкта, але не вичерпують її. Приміром, у випадку відчуження сторонами договору всіх майбутніх об'єктів нерухомості на користь покупців, інвесторів або інших суб'єктів конкретні майнові інтереси сторін договору можуть бути і не підпорядковані об'єктивній потребі в закінченні будівництвом та прийнятті у експлуатацію об'єкта будівництва (із економічних причин). І в такому сенсі, будь-які економічні наміри сторін договору повинні бути підпорядковані єдиній завершальній меті будівельного виробництва – закінченню будівництвом та прийняття у експлуатацію об'єкта будівництва, що надаватиме власникам спеціальних майнових прав на майбутні об'єкти нерухомості дійсну спроможність в державній реєстрації права власності на власні об'єкти житлової і нежитлової нерухомості.

Отже, мінливість майнових інтересів сторін об'єктивно поєднується з відносною сталістю правової форми, у межах якої ці інтереси реалізуються, – договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта.

Як зауважує Кошиль Ю.В., будь-який договір являє собою реалізацію намірів сторін у встановленій законом формі з метою досягнення певних цілей. Умовно можна говорити, що внутрішня воля сторін договору є його змістом, сутністю, а волевиявлення – формою прояву цього змісту. [196, с. 141] За висновком Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України правочин, як вольова дія, являє собою поєднання волі та волевиявлення. Воля сторін полягає в їхній згоді взяти на себе певні обов'язки, вона повинна бути взаємною, двосторонньою і спрямованою на досягнення певної мети (постанова від 25.12.2013 р. у справі № 6-118цс13 [197]). В свою чергу, формалізоване волевиявлення реалізується як договір-документ, договір-

правочин та договір-правовідношення в межах концепції поняття господарського договору [198, с. 84-86].

На думку Беяневич О.А., договір виступає засобом організації соціальних зв'язків між окремими суб'єктами, дії яких певним чином мотивуються, тобто формуються під впливом певного інтересу; в соціологічному аспекті можна визначити договір як засіб узгодження інтересів (приватних, приватно-публічних, публічних) його учасників: будучи правовою формою соціального спілкування (взаємодії), договір спрямовується на досягнення його сторонами певних соціально значущих цілей, правомірного результату, що потребує не тільки узгодження інтересів суб'єктів взаємодії, але їх адекватності суспільним потребам та інтересам [199, с. 30]. Луць В.В. вказує, що договір (правочин) є вираженням взаємоузгодженої волі двох або більше сторін договору, яка може бути спрямована на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків у формі зобов'язального або іншого (наприклад, речового) правовідношення [200, с. 121].

Відповідно, договірне господарське правовідношення замовника та девелопера будівництва є способом упорядкування та реалізації їх економічних інтересів, що засновані на суб'єктивній волі сторін, яка спрямованій на здобуття ними майнових благ у власній господарській діяльності в межах процесу будівництва.

Підсумовуючи, договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта належить до категорії організаційних (горизонтальних) господарських договорів з елементами майнового; він є двостороннім, консенсуальним та відплатним господарським правочином, предметом якого виступає порядок господарської діяльності сторін для забезпечення виконання завдань заходів процесу будівництва. Метою договору є введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта. Підставою його укладення та виконання є інтерес замовника та девелопера будівництва, опосередкований їхньою волею до збереження та збільшення власного майна (його вартості) з метою одержання підприємницького прибутку у межах здійснюваної ними господарської діяльності.

Як практичний результат дослідження, пропонуємо доповнити статтю 7 Закону № 2518: (1) після частини першої новою частиною такого змісту: «За договором щодо

організації та фінансування будівництва об'єкта девелопер будівництва зобов'язується здійснювати визначену цим договором девелоперську діяльність, а замовник будівництва зобов'язується сплатити девелоперу будівництва майнову винагороду. Майновою винагородою девелопера будівництва є певна грошова сума та/або майбутні об'єкти нерухомості, що розподілені на користь девелопера будівництва в об'єкті будівництва», (2) після частини другої новою частиною такого змісту: «За погодженням замовника та девелопера будівництва можлива грошова доплата за майбутні об'єкти нерухомості більшої вартості, які розподіляються між сторонами. Сторони можуть погодити в договорі умови компенсації витрат та/або виплати винагороди в рахунок дій, які вчиняються ними для будівництва об'єкта будівництва». У зв'язку з цим частину другу, третю та четверту статті 7 Закону № 2518 (в первісній редакції) вважати, відповідно, частинами третьою, п'ятою та шостою.

2.3. Фінансування будівництва як складова предмету договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта

Фінансування будівництва є ключовою складовою реалізації інвестиційно-будівельного проєкта, оскільки визначає можливість належного організаційного, майнового та виробничого розгортання процесу будівництва. Забезпечення будівництва фінансовими ресурсами має системне значення, адже окреслює межі економічної спроможності учасників процесу будівництва, формує матеріальну основу здійснення виробничих операцій та впливає на інтенсивність і тривалість будівельного виробництва об'єкта будівництва.

У науковій літературі питання фінансування будівництва переважно досліджуються в межах економічних наук і дисципліни фінансового менеджменту, зокрема в працях Бугас В.В., Коваль А.А., Момот Т.В., Терещенко О.О. та інших. Як складова інвестиційної діяльності, проблематика фінансування будівництва стала предметом наукових досліджень Бліхар М.М., Вінник О.М., Нагребельного В.П., Поєдинок В.В., Смітюха А.В.

Правове регулювання фінансування у будівництві здійснюється на основі Законів України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», «Про інвестиційну діяльність», «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», «Про ціни і ціноутворення» та інших актів державного регулювання.

Забезпечення процесу будівництва фінансовими ресурсами є предметом договірної зобов'язання за участю замовника і девелопера. На нормативному рівні обов'язок із забезпечення процесу будівництва фінансовими ресурсами належить до відання девелопера як юридичної особи, яка забезпечує «фінансування (інвестування) будівництва об'єкта відповідно до законодавства», зокрема із залученням коштів фізичних та юридичних осіб (п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону № 2518 [135]). При цьому в легальній дефініції поняття «девелопер будівництва» діяльність із фінансування та інвестування будівництва ототожнюється, але господарські операції з фінансування та інвестування процесу будівництва не є тотожними категоріями.

В економічній літературі категорія «фінансування» трактується як багатовимірне економічне явище, що охоплює усю сукупність заходів, спрямованих на покриття потреби суб'єкта господарювання в капіталі. Зокрема, фінансування розглядається як система дій з мобілізації фінансових ресурсів (грошових коштів, їх еквівалентів та майнових активів), їх повернення, а також як комплекс відносин між підприємством і капіталодавцями, що виникають у зв'язку з використанням відповідних ресурсів (платіжні відносини, контроль, забезпечення) [201, с. 6]. В іншому підході фінансування визначається як забезпечення підприємства необхідними фінансовими ресурсами для виконання покладених на нього планових завдань, тоді як застосування різних форм і методів фінансового забезпечення функціонування суб'єктів господарювання та досягнення ними поставлених цілей становить зміст фінансової діяльності [202, с. 9].

Ключовою передумовою процесу фінансування є наявність фінансових ресурсів, під якими розуміють грошові кошти, що можуть бути спрямовані на виконання визначених завдань відповідно до певного плану та здатні забезпечити отримання економічного результату [203, с. 33].

Нормативне визначення фінансової діяльності міститься у Національному положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», відповідно до якого фінансова діяльність охоплює операції, що спричиняють зміни у розмірі та складі власного та позикового капіталів підприємства (абз. 37 п. 3, р. I П(С)БО 1) [204]. Власним капіталом підприємства є різниця між активами (ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому) та заборгованістю підприємства, яка виникла внаслідок минулих подій і погашення якої в майбутньому, як очікується, призведе до зменшення ресурсів підприємства, що втілюють у собі економічні вигоди (абз. 2 п. 3 р. 1, абз. 15 п. 3 р. 1 П(С)БО 1) [204]. Визначення позикового капіталу не міститься в чинних нормативно-правових актах, проте економічна наука визначає його як частину капіталу підприємства, який накопичено за рахунок грошових коштів, отриманих на поворотній основі [205, с. 61].

Із викладеного вбачається, що капітал суб'єкта господарювання (власний або позиковий) є об'єктом дій з фінансування (фінансової діяльності), спрямованих на вирішення завдань господарської діяльності, що призводить до зменшення або збільшення фінансових ресурсів (грошових коштів) суб'єкта господарювання, який провадить фінансування або у відношенні якого провадиться фінансування.

До складу власних фінансових ресурсів суб'єкта господарювання належать грошові кошти, здобуті: (1) як дохід від господарської діяльності (внаслідок реалізації товарів, робіт, послуг, інші операційні доходи); (2) як вклад (внесок) до складу статутного капіталу суб'єкта господарювання [206, с. 612]; (3) внаслідок амортизаційних відрахувань та інших операцій із власним майном (інвентаризація, переоцінка активів, оптимізація витрат тощо). Склад позикових фінансових ресурсів визначають грошові кошти, отримані на поворотній основі, тимчасово перебувають у розпорядженні суб'єкта господарювання [205, с. 61].

Відтак, фінансування слід розуміти як сукупність (систему) дій з приймання та передачі грошових коштів до капіталу та із капіталу суб'єкта господарювання.

Фінансування реалізується у фінансовій діяльності, як системі дій з залучення, збереження, розподілу і витрати фінансових ресурсів.

Складовою частиною фінансової діяльності є інвестування, яке розглядається як окремий напрям розміщення фінансових ресурсів у відповідні об'єкти інвестування. Згідно до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про інвестиційну діяльність» (надалі – Закон № 1560) інвестиціями є всі види майнових та інтелектуальних цінностей, що вкладаються в об'єкти підприємницької та інших видів діяльності, в результаті якої створюється прибуток (дохід) та/або досягається соціальний та екологічний ефект [207]. У сфері господарювання (до втрати чинності Господарським кодексом України) інвестиціями визначались довгострокові вкладення різних видів майна, інтелектуальних цінностей та майнових прав в об'єкти господарської діяльності з метою одержання доходу (прибутку) або досягнення іншого соціального ефекту (ч. 1 ст. 326 ГК України) [95].

Сукупність практичних дій щодо реалізації інвестицій називають «інвестиційною діяльністю» (ч. 1 ст. 2 Закону № 1560) [207], економічний зміст якої формують дії з придбання та реалізації тих необоротних активів, а також тих фінансових інвестицій, які не є складовою частиною еквівалентів грошових коштів (грошей) (абз. 16 пункту 3 розділу I НПСБО 1) [204].

Поєдинок В.В. тлумачить інвестиційну діяльність в широкому розумінні, як сукупність дій господарського та управлінсько-господарського характеру, що вчиняються суб'єктами господарювання для підготовки та вкладення інвестицій, безпосередньо вкладення інвестицій (інвестування) та господарського використання вкладених інвестицій; та у вузькому розумінні, як сукупність (систему) операцій, пов'язаних із рухом капіталів [208, с. 133]. Основним критерієм інвестиційної діяльності, яка відрізняє її від сукупності інших майнових відносин, пов'язаних з вкладенням цінностей в різноманітні об'єкти права власності, є створення прибутку або досягнення соціального ефекту [209, с. 14].

Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону № 1560, об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-

технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права [207]. Суб'єктами інвестиційної діяльності є юридичні та фізичні особи, іноземні держави та держава, які в залежності від ролі в інвестиційному процесі можуть набувати статусу інвесторів (приймають рішення про вкладення майнових та інтелектуальних цінностей) або учасників інвестиційної діяльності (забезпечують реалізацію інвестицій як виконавці замовлень або на підставі доручення інвестора) (ст. 5 Закону № 1560) [207].

Джерелами формування інвестицій є власне майно, в тому числі майнові права, нематеріальні активи, а також позикові фінансові ресурси.

Спрямованість інвестиційної діяльності на отримання доходу є вкладенням (витратою) інвестицій для отримання більшої економічної вигоди. Зважаючи, що «інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців» (абз. 2 ч. 2 ст. 5 Закону № 1560) [207], вважаємо що перебування конкретного суб'єкта відносин в зазначених правових ролях, без суб'єктивного сприйняття ним власної діяльності як такої, що спрямована на отримання доходу (прибутку), позбавлятиме економічні операції (за участі покупця, кредитора, вкладника) із вкладення (витрати) майна (фінансових ресурсів) їх інвестиційного змісту. І в такому сенсі, інвестуванням є вкладення майна, фінансових ресурсів, майнових прав та інтелектуальних цінностей інвестора в об'єкти власної господарської діяльності або господарської діяльності реципієнта інвестиції для створення та/або передачі у власність інвестора майнових благ (об'єктів інвестиційної діяльності), очікувана вартість або майбутня майнова вигода за яким (на момент інвестиції) оцінюється інвестором як така, що є вищою від вартості здійснюваної інвестиції, та/або для досягнення соціального та екологічного ефекту. У випадку здійснення інвестування фінансовими ресурсами (з метою отримання доходу за об'єктом інвестування), таку діяльність належить розглядати як складову фінансування; при цьому, інвестування майна, майнових прав та інтелектуальних цінностей в об'єкти господарської діяльності не належить відносити до фінансування.

Ініціатором будівництва є замовник, якому належать речові права на економічний актив – земельну ділянку, об'єкт незавершеного будівництва або

будівлю, що використовується ним для вкладень власних та/або залучених фінансових ресурсів, а також інвестицій. Іншими учасниками будівництва є суб'єкти господарювання, які створюють та/або передають майнові блага, набуті ними власною діяльністю, для потреб об'єкта будівництва, з метою отримання фінансових ресурсів як доходу (прибутку). І в такому сенсі, «фінансування будівництва» можна розглядати як сукупність майнових дій, які спричинюють зміну в капіталах замовника та інших учасників процесу будівництва, а «забезпечення фінансування» – як організаційні дії, що утворюють необхідні та достатні умови для здійснення фінансової діяльності.

На рівні відносин між замовником та девелопером будівництва забезпечення фінансування в будівництві здійснюється на виконання умов договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта, шляхом використання майна замовника/девелопера будівництва, вчинення юридичних дій, внаслідок яких відбувається вивільнення і витрата фінансових ресурсів для виконання зобов'язань фінансового характеру на користь замовника та/або інших учасників процесу будівництва. Результат такої діяльності може характеризуватись в аспекті доходів, як збільшення фінансових ресурсів в складі: (I) власного/позикового капіталу замовника будівництва за рахунок: (а) отриманої позики, кредиту, безповоротної фінансової допомоги, (б) зростання та/або отримання доходу у господарській, фінансовій, інвестиційній чи поточній діяльності замовника, (в) вкладів (внесків) до статутного капіталу замовника, як суб'єкта господарювання тощо; (II) власного капіталу учасників процесу будівництва, внаслідок отримання фінансових ресурсів в обмін на майнові блага, що створюються та/або передаються ними із власної господарської діяльності для потреб будівельного виробництва об'єкта будівництва. В аспекті витрат, результат забезпечення фінансування будівництва може передбачати: (а) зменшення фінансових ресурсів із складу власного/позикового капіталу замовника та/або девелопера будівництва, інших суб'єктів фінансової діяльності, кошти яких залучені в будівництво та/або (б) обтяження майна замовника та/або девелопера, як предмета забезпечення виконання зобов'язань фінансового характеру, що виникають у процесі будівництва (порука, гарантія, застава, іпотека, довірча власність).

Інвестиційно-будівельний проєкт вимагає значних фінансових ресурсів, професійного управління ними та контролю, в зв'язку з чим до предмету основних організаційних умов у договірних відносинах між замовником та девелопером будівництва (про забезпечення фінансування будівництва), можна віднести ті, що стосуються: (I) фінансових потреб процесу будівництва як об'єкта правовідносин; (II) кола учасників господарських відносин в процесі будівництва, ресурси яких залучаються у фінансування; (III) порядку забезпечення фінансування та інвестування у процес будівництва.

Фінансові потреби будівництва визначають: (1) виробничі витрати на проєктування та будівництво об'єкта: (а) на виконання інженерних вишукувань, науково-дослідних, дослідно-конструкторських, технологічних, проєктних (науково-проєктних) та будівельних робіт; (б) на поставку будівельних матеріалів і конструкцій, залучення персоналу, застосування будівельного устаткування й технологій; (2) інші витрати: на утримання земельної ділянки (плата за землю, орендна плата), експлуатаційні витрати за об'єктом будівництва; страхування об'єкта будівництва; маркетинг інвестиційно-будівельного проєкту; організацію закупівлі товарів, робіт, послуг для цілей будівельного виробництва; сплату податків, зборів та обов'язкових платежів за результатами господарської діяльності суб'єкта господарювання; виконання договірних і позадоговірних зобов'язань фінансового характеру, що не пов'язані із будівництвом напряму.

У контексті використання фінансових ресурсів для процесу будівництва слід врахувати витратно-орієнтоване визначення фінансування будівництва (як забезпечення конкретних виробничих витрат будівельного виробництва), що застосовується для врегулювання діяльності управителів фондів фінансування будівництва. Так, фінансування будівництва – використання управителем отриманих в управління коштів на проведення проєктно-вишукувальних робіт та спорудження об'єктів будівництва за умовами договору (абз. 16 ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [210]). Відповідно, використання управителем коштів на

інші потреби, що пов'язані з будівництвом, крім окреслених законом, може містити ознаки нецільового використання фінансових ресурсів управителем.

Крім того, доцільним є поширення обов'язкового застосування кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві для процесів обрахунку вартості будівництва в інвестиційно-будівельних проєктах, які реалізуються із залученням фінансових ресурсів фізичних осіб, як учасників господарських відносин у процесі будівництва (здійснюють витрати з метою реалізації своїх правомочностей щодо результату будівельного виробництва об'єкта будівництва).

Ефективна та збалансована охорона інвестиційних інтересів фізичних та юридичних осіб у будівництві потребує інтеграції та удосконалення означених обмежень до складу особливостей залучення замовником/девелопером коштів для будівництва об'єкта.

На коло суб'єктів, які можуть забезпечувати будівництво фінансовими ресурсами, вказують положення ч. 1 ст. 6 Закону № 2518, яка передбачає участь замовника будівництва, девелопера будівництва та управителя фонду фінансування будівництва в такій діяльності [135]. Разом з тим, п. 1 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518 відносить діяльність із фінансування будівництва до компетенції девелопера будівництва – «істотними умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва» [135].

В наукових дослідженнях та практичній господарській діяльності, в залежності від факту фінансової участі девелопера у інвестиційно-будівельному проєкті, вирізняють два основних види девелоперської діяльності - «speculative development» (господарська діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг замовнику та інвестування девелопером фінансових ресурсів у інвестиційно-будівельний проєкт) та «fee development» (господарська діяльність, яка передбачає надання девелоперських послуг замовнику, без інвестування девелопером фінансових ресурсів у інвестиційно-будівельний проєкт) [211, с. 47; 212, с. 35-36]. З одного боку, девелопер здатен фінансувати будівництво об'єкта за рахунок витрати фінансових ресурсів із власного/позикового капіталів; з другого боку, девелопер здатен

забезпечувати фінансування будівництва за рахунок (1) витрати фінансових ресурсів із власного/позикового капіталів замовника будівництва, при: (а) виконанні девелопером функцій замовника будівництва на підставі домовленості з надання повноважень (доручення) на розпорядження фінансовими ресурсами замовника; (б) виконанні замовником настанов девелопера із використання майна та фінансових ресурсів, що призводить до вивільнення і спрямування коштів для будівництва; (2) витрати власних/залучених фінансових ресурсів третіх осіб – інвесторів та/або суб'єктів фінансової діяльності, які передають грошові кошти для реалізації будівництва. Крім того, замовник будівництва, споживаючи послуги девелопера з організації будівництва, може самостійно забезпечувати фінансування та здійснювати фінансування будівництва, без участі девелопера у такій діяльності.

Відповідно, забезпечення фінансування будівництва може провадитись (1) девелопером будівництва власними силами; (2) силами замовника будівництва та/або (3) силами інших суб'єктів фінансової діяльності, які задіяні для капіталовкладень у будівництві (інвестори, банки, фінансові установи, компанії з управління активами, суб'єкти господарювання), що потребує належного законодавчого забезпечення. Із цих причин доцільно встановити істотну умову договору про фінансування будівництва як таку, що дозволяє відносити питання забезпечення будівництва фінансовими ресурсами до компетенції кожної сторони договору (замовника та девелопера будівництва).

Способи залучення та використання коштів у будівництві визначаються в залежності від джерел та об'єктів фінансування. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) коштів від фізичних та юридичних осіб, з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно в такий спосіб: (1) шляхом укладення договорів купівлі-продажу неподільних об'єктів незавершеного будівництва/майбутніх об'єктів нерухомості (частки неподільного об'єкта незавершеного будівництва): замовником будівництва, який є юридичною особою або фізичною особою - підприємцем; девелопером будівництва, який є юридичною особою; (2) шляхом укладення договорів про участь в фонді фінансування будівництва управителем фонду

фінансування будівництва через фонди фінансування будівництва відповідно до цього Закону з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»; (3) шляхом емісії цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» з умовою передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва відповідно до укладеного нотаріального договору між замовником будівництва та власником таких облігацій про резервування (бронювання) об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва (ч. 1 ст. 6 Закону № 2518) [135].

Означені вимоги не поширюються на випадки фінансування об'єктів, що споруджуються виключно за рахунок власних, кредитних або позикових коштів замовника будівництва та/або девелопера будівництва (ч. 2 ст. 6 Закону № 2518) [135]. І далі, у випадку розірвання договору, девелопер зобов'язаний передати замовнику будівництва невикористані кошти, залучені на будівництво об'єкта за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж) – п. 6 ч. 2 ст. 7 Закону № 2518 [135].

У випадку залучення в будівництво фінансових інвестицій держави або місцевого самоврядування, слід враховувати що таке фінансування здійснюється за умови закріплення в державній або комунальній власності частки у статутному капіталі юридичної особи, яка отримує таке інвестування за рахунок бюджетних коштів, залежно від обсягу вкладених інвестицій (ч. 8 ст. 2 Закону № 1560) [207]. Державне інвестування державних інвестиційних проєктів з використанням державних капітальних вкладень та/або кредитів (позик), залучених державою або під державні гарантії, здійснюється відповідно до вимог бюджетного законодавства (ч. 6 ст. 2 Закону № 1560) [207].

Загальною вимогою для фінансування й інвестування приватних та/або державних ресурсів в будівництві встановлено ч. 2 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», яка забороняє інвестування в об'єкти, створення і використання яких не відповідає вимогам санітарно-гігієнічних, радіаційних,

екологічних, архітектурних та інших норм, встановлених законодавством України, а також порушує права та інтереси громадян, юридичних осіб і держави, що охороняються законом [207].

В свою чергу, з огляду на: (1) підприємницький характер девелоперської діяльності та націленість девелопера на отримання прибутку із всіх доступних джерел у межах інвестиційно-будівельного проєкту; (2) об'єктивну (кінцеву) мету процесу будівництва, яка полягає у закінченні будівництвом та прийнятті в експлуатацію об'єкта будівництва; і (3) спрямованість господарської діяльності на досягнення зазначеної мети, договірні відносини між замовником і девелопером будівництва мають враховувати приватні інтереси фізичних та юридичних осіб, що володіють спеціальними майновими правами на майбутні об'єкти нерухомості впродовж всіх стадій процесу будівництва.

Крім того, доцільно включати до договірної регулювання відносин між замовником і девелопером положення щодо розміру фінансових ресурсів, які можуть використовуватись девелопером для фінансування власних витрат господарської діяльності та/або включатися до складу прибутку від інвестиційно-будівельного проєкту.

Одним із способів може бути умова про договірний відсоток власного доходу девелопера у процесі будівництва, який може бути величиною сталою або змінною і залежною від обсягу фінансових ресурсів, які отримує девелопер будівництва від продажу майбутніх об'єктів нерухомості у інвестиційно-будівельному проєкті та ступеня будівельної готовності об'єкта будівництва до експлуатації.

Домовленість про змінну величину відсотку у власному доході девелопера за будівельним проєктом, може бути виражена через формулу обрахунку: $Y = \frac{(Y_{max} - Y_{min})}{(X_{max} - X_{min})} * (X - X_{min}) + Y_{min}$, де Y – змінний розмір відсотку, що належить девелоперу за коштами отриманими від продажу майбутніх об'єктів нерухомості в інвестиційно-будівельному проєкті; Y_{max} та Y_{min} – максимальний та мінімальний (відповідно) розмір відсотку, що належить девелоперу за коштами отриманими від продажу майбутніх об'єктів нерухомості в інвестиційно-будівельному проєкті (встановлюється за домовленістю замовника і девелопера будівництва); X_{max} –

ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва до експлуатації в розмірі 100 %; X_{min} – ступінь будівельної готовності об'єкта будівництва до експлуатації на момент укладення договору про організацію будівництва; X – поточний стан будівельної готовності об'єкта будівництва до експлуатації, вимірний через проміжок, погоджений за домовленістю замовника і девелопера будівництва або на момент припинення участі девелопера в процесах організації будівництва.

Підсумовуючи, забезпечення будівництва фінансовими ресурсами може бути віднесено до власної компетенції замовника та девелопера будівництва або вони можуть діяти спільно у такій діяльності. Підставами забезпечення фінансування будівництва є погоджені рішення організаційного (управлінсько-майнового) характеру та юридичні дії, які призводять до вивільнення і спрямування фінансових ресурсів для будівництва до власного/позикового капіталу замовника та/або девелопера будівництва в межах та у спосіб, що встановлені законом. Фінансування будівництва є сукупністю (системою) дій з передачі та отримання грошових коштів в рахунок компенсації вартості майнових благ, що створюються та/або передаються для об'єкта будівництва (процесу його проектування і будівництва).

За результатом проведеного аналізу, для удосконалення охорони інвестиційних інтересів фізичних та юридичних осіб в будівництві, пропонуємо: (1) назву статті 6 Закону № 2518 викласти у такій редакції «Стаття 6. Особливості залучення коштів та інвестицій для будівництва об'єкта нерухомого майна»; (2) викласти абзац перший частини першої статті 6 Закону № 2518 у наступній редакції: «Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів та інвестицій від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, для проведення проєктно-вишукувальних робіт, спорудження об'єкта будівництва чи інших потреб будівництва, з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно в такий спосіб: »; (3) доповнити статтю 6 Закону № 2518 після частини першої новою частиною такого змісту: «Використання коштів та інвестицій, що було залучено від фізичних осіб на умовах частини першої цієї статті, здійснюється виключно для фінансування

проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єкта будівництва». В зв'язку з цим частину другу та третю вважати, відповідно, частиною третьою та четвертою. Такі зміни дозволять замовнику/девелоперу будівництва бути визначеними у способах використання інвестицій, які залучаються в будівництво, а фінансові ресурси фізичних осіб використовуватимуться виключно для прямих виробничих потреб, спрямованих на закінчення будівництвом об'єкта.

В питанні участі замовника та девелопера в забезпеченні фінансування будівництва, пропонуємо викласти пункт 1 частини 2 статті 7 Закону № 2518 в наступній редакції: «порядок організації та забезпечення фінансування будівництва об'єкта» як істотну умову договору, що дозволяє відносити фінансування до компетенції кожної сторони.

У питанні обов'язкового застосування кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві пропонуємо: ч. 2 ст. 17 Закону України «Про інвестиційну діяльність» викласти у такій редакції: «Вартість будівництва об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування), що споруджуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості, бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, визначається на підставі кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві відповідно до статті 7 Закону України «Про ціни і ціноутворення».

Речення 1 ч. 2 ст. 7 Закону України «Про ціни і ціноутворення» [213] викласти у такій редакції: «При обчисленні вартості будівництва об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування), що будуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості, бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, та вартості розроблення містобудівної документації (крім вартості робіт із землеустрою, що проводяться при розробленні містобудівної документації, яка одночасно є документацією із землеустрою) застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві, затвержені центральним органом виконавчої влади, що

забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері містобудування та архітектури».

Абзац 2 Настанови з визначення вартості будівництва (затверджена Наказом Міністерство розвитку громад та територій України від 01.11.2021 р. № 281) [214] викласти у такій редакції: «Ця Настанова є обов'язковою для визначення вартості будівництва об'єктів, що споруджуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості, бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, а також кредитів, наданих під державні гарантії (далі – державні кошти). Застосування цієї Настанови при будівництві об'єктів із залученням інших джерел фінансування обумовлюється договором».

2.4. Господарсько-правова відповідальність сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта

Господарсько-правова відповідальність сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта становить невід'ємний елемент інституційного забезпечення реалізації інвестиційно-будівельного проєкту. Її нормативне призначення полягає у встановленні засобів реагування на порушення господарських зобов'язань, від належного виконання яких залежить безперервність і результативність будівельного процесу. Відповідальність реалізується шляхом покладення на порушника негативних організаційно-майнових наслідків і виконує регулятивно-стабілізаційну функцію: дисциплінує договірну поведінку, підтримує сталість господарських зв'язків між сторонами та іншими учасниками процесу будівництва, а також сприяє узгодженню приватних інтересів із публічними інтересами у сфері містобудування.

Основні підходи до питання господарсько-правової відповідальності учасників господарських відносин викладено у працях Апанасенко К.І., Беяневич О.А., Мамутова В.К., Подцерковного О.П., Щербини В.С. та інших учених. Останні дослідження цієї проблематики здійснювалися у працях Заярного О.А., Кикоть О.О., Мамедової С.М. та інших дослідників. Водночас аспекти відповідальності девелопера

і замовника за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта з урахуванням особливостей їх участі у процесі будівництва залишаються недостатньо опрацьованими.

Упорядкування господарських відносин щодо відповідальності сторін такого договору здійснюється на основі комплексної системи нормативних вимог, сформованої положеннями Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» та інших нормативно-правових актів, що окреслюють публічно-правові засади та межі господарювання в будівництві. Вагомою складовою такого регулювання є законодавство у сфері нормативно-технічного регулювання: Закони України «Про будівельні норми», «Про технічні регламенти та оцінку відповідності», «Про стандартизацію», а також підзаконні акти з технічного регулювання – будівельні норми, стандарти, технічні регламенти, кодекси усталеної практики й інші інструменти нормативно-технічного впливу на процеси підготовки та здійснення будівельного виробництва.

Для забезпечення господарського правового порядку у процесі будівництва визначальне значення мають вимоги містобудівної документації на місцевому рівні (комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальні плани територій). Вони визначають параметри забудови, допустимі види використання території, її функціональне зонування та просторову організацію у місці реалізації інвестиційно-будівельного проекту.

Означені вимоги чинять системний вплив на господарську діяльність учасників процесу будівництва, оскільки спрямовані на охорону публічних інтересів у сфері безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та майна. До кола таких інтересів зокрема належить розвиток рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень, а також попередження можливого заподіяння шкоди життю й здоров'ю громадян, майну фізичних і юридичних осіб, навколишньому природному середовищу,

культурній/археологічній спадщині [215, с. 103]. У подальшому зазначені вимоги набувають конкретизації у змісті господарських зобов'язань і практичній діяльності суб'єктів господарювання, ресурси яких застосовуються у будівництві. У такому нормативному середовищі виникають і реалізуються горизонтальні організаційні і майнові господарські зв'язки замовника, девелопера та інших учасників процесу будівництва відповідно до правил, установлених положеннями господарського й цивільного законодавства, зокрема щодо виконання підрядних робіт, поставки продукції та надання послуг у сфері будівництва.

Водночас скасування Господарського кодексу України на підставі Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» призвело до нормативної прогалини у спеціально-правовому регулюванні організаційних (організаційно-господарських) відносин, які не охоплюються предметом регулювання Цивільного кодексу України. При цьому у законодавстві щодо організації та фінансування будівництва об'єкта встановлено лише загальні межі відповідальності девелопера за виконання делегованих функцій замовника. Так, за рішенням замовника будівництва на девелопера будівництва може покладатися виконання частини функцій замовника будівництва, крім повноважень замовника будівництва щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом. За неналежне виконання таких функцій девелопер будівництва несе відповідальність, передбачену для замовника відповідно до закону (ч. 3 ст. 7 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»[135]).

Оскільки зазначена норма має бланкетний характер, а законодавче регулювання договірних відносин девелопера і замовника фактично обмежується визначенням істотних умов договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта, питання застосування заходів господарсько-правової відповідальності за невиконання чи неналежне виконання такого договору переважно вирішується на рівні договірного саморегулювання.

За таких умов інститут господарсько-правової відповідальності набуває особливої ваги як елемент системи забезпечення виконання господарських зобов'язань і виконує охоронно-забезпечувальну функцію в механізмі правового регулювання господарських відносин. Він забезпечує реальну дієвість регуляторних вимог і гарантує їх належне виконання учасниками процесу будівництва.

За змістом господарсько-правова відповідальність є економічною, що означає негативний економічний вплив на правопорушника з метою стимулювання виконання ним зобов'язання [216, с. 13].

Заярний О.А. розглядає господарсько-правову відповідальність як передбачений нормами закону чи умовами договору обов'язок, що може покладатися потерпілим або компетентним державним органом на учасника господарських відносин, який вчинив господарське правопорушення, виконання котрого має наслідком вплив на його економічні інтереси і породжує негативні майново-організаційні наслідки [217, с. 187].

У концепції Кикоть О.О. господарсько-правова відповідальність трактується як передбачені законом або договором господарські відносини, які виникають з моменту скоєння господарського правопорушення і полягають у зверненні управненого суб'єкта за відновленням порушеного права, з одного боку, і покладенні на зобов'язаного учасника господарських відносин обтяжень майнового або майново-організаційного змісту з іншого боку [218, с. 5].

На погляд Мамедової С.М., господарсько-правова відповідальність настає за порушення суб'єктом господарювання вимог господарської діяльності та господарських зобов'язань. Під порушенням правил здійснення господарської діяльності розуміється протиправна дія (або бездіяльність), що вчиняється учасником господарських відносин у вигляді недотримання вимог нормативно-правових або локальних актів, які закріплюють умови, правила та порядок організації і здійснення відповідної господарської діяльності [219, с. 6]. Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання (ч. 1 ст. 610 ЦК України) [184].

Інститут господарсько-правової відповідальності у сфері будівництва виконує інтеграційну функцію, сприяючи підтриманню правопорядку шляхом імплементації публічних інтересів у зміст договірних господарських зобов'язань та господарську діяльність учасників процесу будівництва. Така імплементація виступає передумовою господарського правового порядку, під яким у сфері договірного права розуміють реальну відповідність дій (актів правореалізації) суб'єктів господарського договору встановленому для певних видів договорів правовому режиму [199, с. 367].

У приватноправовій площині зазначені вимоги конкретизуються через правову конструкцію договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта, яка забезпечує впорядкування ролей замовника та девелопера в інвестиційно-будівельному проєкті: визначає розподіл прав і обов'язків сторін, зміст їхніх господарських функцій, а також закріплює організаційні й майнові засади будівництва конкретного об'єкта. Така договірна конструкція покликана забезпечити впорядкованість і передбачуваність господарської діяльності у сфері будівництва в узгодженості з приватними інтересами інших суб'єктів процесу будівництва та публічними інтересами у сфері містобудування, промислової безпеки й захисту довкілля.

Особливості господарської відповідальності сторін договору зумовлюються способом будівництва, типом організації господарської діяльності замовника у будівництві, цільовою спрямованістю (метою) договірних зобов'язань, а насамперед – змістом прав та обов'язків сторін організаційного характеру, оскільки для сторін «принципово важливим є реальне виконання зобов'язання (в натурі), а не заміна його виконання виплатою грошової компенсації» [220, с. 19].

Спосіб будівництва залежить від обсягу організаційних, кадрових, технологічних та майнових ресурсів, які дозволяють замовнику провадити конкретну господарську діяльність у процесі будівництва в межах власної господарської компетенції або об'єктивно зумовлюють необхідність у залученні ресурсів інших суб'єктів господарювання для розгортання процесу будівництва, використовуючи їх спроможності і ресурси.

У межах підрядного способу будівництва пряма участь замовника у будівництві має переважно організаційний характер і полягає у встановленні й виконанні господарських зобов'язань, спрямованих на забезпечення розгортання процесу будівництва. Зміст таких зобов'язань не передбачає безпосереднього використання замовником власних ресурсів як складової виробничих процесів з інженерних вишукувань, проектування та будівництва об'єкта; за цих умов мінімальний обсяг участі замовника у будівництві зводиться до: (1) погодження завдань заходів процесу будівництва; (2) організаційного забезпечення процесу будівництва; (3) приймання та розподілу результатів господарської діяльності з виконання завдань заходів процесу будівництва (майнових благ, створених і переданих учасниками процесу будівництва); (4) реалізації інших повноважень та виконання господарських зобов'язань в складі поточної господарської діяльності.

В межах господарського способу будівництва замовник самостійно застосовує власні ресурси у будівельно-виробничій діяльності (інженерних вишукуваннях, проектуванні і будівництві), реалізовує заходи процесу будівництва, а також використовує ресурси учасників відносин у процесі будівництва, як допоміжну складову у виробничих процесах. Пряма участь замовника у будівництві передбачає здійснення ним самостійного проектування і будівництва об'єкта.

В межах змішаного способу будівництва, замовник поєднує самостійне здійснення окремих видів будівельно-виробничої діяльності та використання результатів господарювання інших учасників процесу будівництва.

Для оптимізації власної господарської діяльності при кожному способі будівництва, замовник може застосувати делегований тип участі в будівництві. У межах такого типу замовник: (а) передає і уповноважує девелопера (як самостійного суб'єкта господарювання) на реалізацію частини власних господарських функцій (прав і обов'язків) пов'язаних із правом забудови земельної ділянки (крім повноважень щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом). В такому варіанті: узгодження завдань процесу будівництва, його організаційне забезпечення, отримання і розподіл майнових благ,

створених у господарсько-виробничій діяльності учасників процесу будівництва, здійснюється девелопером в межах повноважень, набутих від замовника будівництва, без участі замовника у основних господарських операціях процесу будівництва; або (б) девелопер набуває права (як динамічну складову його господарської компетенції) у господарських відносинах з іншими учасниками процесу будівництва на основі доручення або господарського зобов'язання, які уповноважують девелопера на реалізацію господарських функцій (прав і обов'язків) замовника будівництва. В такому варіанті замовник, в необхідних і узгоджених межах, бере участь у основних господарських операціях, набуває і використовує майнові блага за організаційного забезпечення процесу будівництва девелопером.

В межах прямого та делегованого типу господарської діяльності замовника у будівництві ним споживається настанова (рішення) з організації будівництва або результат її впровадження у діяльності учасників процесу будівництва, як майнове благо, що створене і передане в результаті господарської діяльності девелопера за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта. При цьому питання співмірної (еквівалентної) майнової винагороди девелопера в рахунок господарської діяльності у процесі будівництва вирішується відповідно до моделей упорядкування договірних відносин сторін.

Рішення (настанова) девелопера з організації будівництва формується з урахуванням організаційно-майнових, виробничих і темпоральних меж інвестиційно-будівельного проєкту для реалізації економічних інтересів суб'єктів процесу будівництва та з метою забезпечення вимог безпеки, екологічної збалансованості й майнової захищеності, в умовах сталого розвитку територій.

Відповідно, основними господарськими зобов'язаннями замовника, які уможливають діяльність девелопера у процесі будівництва полягають у: (а) одержанні настанови з організації будівництва та забезпеченні її впровадження у власній господарській діяльності та/або діяльності інших учасників процесу будівництва; (б) одержанні майнових благ створених за участі девелопера будівництва та/або переданих суб'єктами процесу будівництва в результаті діяльності девелопера у процесі будівництва; (в) наданні девелоперу повноважень для впровадження рішень

з організації будівництва та провадження девелоперської діяльності у процесі будівництва (на підставі доручення та/або господарського зобов'язання устанавленого замовником з іншим учасником процесу будівництва).

До складу основних господарських зобов'язань девелопера, залежно від типу участі замовника у процесі будівництва (прямого/делегованого) належать: (а) формування рішення (настанови) з організації будівництва, яке відповідає вимогам нормативного регулювання та господарським зобов'язанням, устанавленим у процесі будівництва; (б) передача такого рішення (настанови) замовнику та/або іншим учасникам процесу будівництва для впровадження у їх господарській діяльності; (в) безпосереднє впровадження рішення (настанови) з організації будівництва у господарській діяльності виробничих одиниць замовника та/або інших учасників процесу будівництва; (г) здійснення іншої девелоперської діяльності у процесі будівництва.

Незалежно від способу та типу участі замовника у будівництві, девелопер є професійним суб'єктом, діяльність якого ґрунтується на передбачуваності наслідків та повноті відповідальності за власні рішення і господарську поведінку у процесі будівництва. Девелопер відповідає за узгодженість створених, впроваджених та переданих рішень (настанов) з організації будівництва із публічними інтересами суспільства та приватними інтересами суб'єктів процесу будівництва.

На девелопера може бути покладена господарсько-правова відповідальність у вигляді майнових санкцій на користь замовника/іншого учасника процесу будівництва за: неналежне використання ресурсів і реалізацію наданих повноважень у будівництві; недосягнення узгоджених економічних показників у результатах діяльності замовника/учасників процесу будівництва; недотримання темпоральних показників інвестиційно-будівельного проєкта, зокрема строку введення у експлуатацію об'єкта будівництва; непридатність або неналежну якість результатів будівельного виробництва в цілому або окремих майнових благ створених і переданих для процесу будівництва зокрема; порушення замовником регуляторних вимог та договірних зобов'язань устанавлених в процесі будівництва.

Залежно від застосованої сторонами моделі упорядкування господарських відносин сторін договору, на девелопера може бути покладена господарсько-правова відповідальність також за: некомпенсацію витрат замовника та/або невиконання замовнику будівництва винагороди в рахунок юридичних дій, що необхідні і достатні для реалізації процесу будівництва (якщо умови про такі платежі передбачено договором).

Замовник, у свою чергу, є центральним суб'єктом господарських відносин у процесі будівництва, на якого покладається формування первісного організаційного забезпечення процесу будівництва, встановлення господарських зв'язків і виконання необхідних господарських зобов'язань, що забезпечують розгортання процесу будівництва.

На замовника, залежно від типу організації його діяльності у будівництві, може бути покладена господарсько-правова відповідальність у вигляді майнових санкцій на користь девелопера, що пов'язана з: одержанням і впровадженням рішень (настанов) з організації будівництва; набуттям та розподілом майнових благ, створених девелопером у результатах своєї діяльності та/або переданих суб'єктами процесу будівництва внаслідок участі девелопера у процесі будівництва; наданням/припиненням повноважень, необхідних для провадження девелоперської діяльності; невикплатою девелоперу: майнової винагороди в рахунок його девелоперської діяльності у процесі будівництва та/або компенсації його витрат, здійснених для реалізації процесу будівництва (якщо умови про такі платежі передбачено договором і їх вартість не охоплюється розміром майнової винагороди девелопера, відповідно до застосованої моделі упорядкування господарських відносин сторін договору).

Підстави господарсько-правової відповідальності девелопера та замовника зумовлюються сукупністю чинників внутрішнього й зовнішнього середовища інвестиційно-будівельного проекту, які за критерієм можливості впливу поділяються на керовані, опосередковано керовані та некеровані.

До керованих чинників внутрішнього середовища інвестиційно-будівельного проекту належать рішення та господарська поведінка (дії або бездіяльність) учасників

процесу будівництва, а також діяльність їхніх виробничих одиниць, щодо яких замовник або девелопер володіють достатньою господарською компетенцією і ресурсами, необхідними для впровадження рішень (настанов) з організації будівництва. До опосередковано керованих чинників зовнішнього середовища інвестиційно-будівельного проекту належать рішення та дії суб'єктів організаційно-господарських повноважень у сфері будівництва (зокрема містобудування) й суб'єктів процесу будівництва, які виникають поза прямим контролем замовника і девелопера, однак можуть бути передбачені або змінені внаслідок трансформації господарської поведінки учасника процесу будівництва у господарській діяльності якого впроваджується рішення (настанова) з організації будівництва. До некерованих чинників інвестиційно-будівельного проекту належать події у зовнішньому або внутрішньому середовищі проекту, що перебувають поза межами розумного контролю девелопера, не можуть бути раціонально передбачені та/або відвернуті в умовах належної організації процесу будівництва.

Ступінь керованості зазначених чинників у конкретному інвестиційно-будівельному проекті визначається: (а) достовірністю, повнотою і своєчасністю вихідних даних та інших відомостей, використаних для створення рішення з організації будівництва; (б) рівнем професійної компетентності кадрового складу девелопера будівництва; (в) обсягом майнових ресурсів та господарської компетенцією, достатньою для впровадження такого рішення; (г) структурою господарських зв'язків учасників процесу будівництва; (г) фактичними діями суб'єкта, який безпосередньо впроваджує рішення (настанову) з організації будівництва; (д) іншими факторами проекту, що впливають на господарську поведінку учасників процесу будівництва.

Дія керованих, опосередковано керованих і некерованих чинників зумовлює події у господарській діяльності учасників процесу будівництва, які в сукупності формують обставини реалізації інвестиційно-будівельного проекту. Зміст таких обставин становлять юридичні факти, з якими замовник і девелопер та/або законодавство пов'язують настання негативних організаційних чи майнових наслідків

і, відповідно, виникнення потреби в упорядкуванні господарських відносин між сторонами договору про організацію та фінансування будівництва.

Юридичні факти цього роду, будучи зовнішнім проявом відхилення від встановлених норм і правил, набувають кваліфікації правопорушень у процесі будівництва; вони не відповідають правомірним очікуванням суб'єктів процесу будівництва, спричиняють небажані зміни в організаційному або майновому становищі суб'єкта господарювання і, як правило, знаходять закріплення у змісті господарських зобов'язань та/або у приписах нормативно-правових актів сфери будівництва.

Правопорушення, залежно від їх характеру та розподілу ризиків у договорі, зумовлюють потребу в усуненні порушення та/або компенсації заподіяних негативних наслідків. Це, своєю чергою, вимагає залучення та використання матеріальних і нематеріальних ресурсів для відшкодування збитків, покриття втрат, спричинених організаційними обмеженнями на господарських ринках чи у професійній діяльності, а також для виконання обов'язків, що виникають унаслідок застосування штрафних, оперативного-господарських та адміністративно-господарських санкцій до суб'єкта господарювання.

Господарські правопорушення характеризуються досягненням неналежних техніко-економічних або організаційно-господарських значень у показниках якості, кількості, комплектності, порядку та строків надання майнових благ для потреб процесу будівництва й об'єктивуються недотриманням: (а) нормативних вимог у сфері будівництва (правил і норм провадження господарської діяльності установлених нормативно-правовими актами, положеннями містобудівної документації, технічними регламентами, актами інституційного та корпоративного саморегулювання, а також актами індивідуальної дії); (б) договірних господарських зобов'язань, встановлених сторонами у господарських правочинах, спрямованих на організаційне, майнове і виробниче забезпечення процесу будівництва.

Як наслідок, такі порушення спричиняють невиконання або неналежне виконання завдань заходів процесу будівництва та/або недосягнення встановлених

показників фінансової результативності (рентабельності, прибутковості, фінансової стійкості тощо) у господарській діяльності учасників процесу будівництва.

При цьому узагальненим (непрямим) індикатором належного розгортання процесу будівництва з урахуванням публічних інтересів та приватних інтересів учасників відносин у процесі будівництва є строк введення в експлуатацію об'єкта будівництва. Дотримання погодженого строку закінчення будівництвом та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва засвідчує досягнення мінімально необхідного рівня організаційної, майнової й виробничої узгодженості будівельного процесу з регуляторними вимогами та господарськими зобов'язаннями, установленими для його учасників.

Господарсько-правова відповідальність девелопера і замовника має комплексний характер, оскільки може включати господарські санкції майнового характеру (відшкодування збитків, штрафні санкції), так і організаційного характеру (оперативно-господарські), причому санкціями майнового характеру за порушення може забезпечуватися і виконання організаційних обов'язків. Конкретний обсяг, межі й розподіл господарсько-правової відповідальності між девелопером і замовником встановлюються та деталізуються сторонами у договорі з урахуванням характеру їх господарської діяльності, ресурсів та обсягу участі у процесі будівництва.

Як практичний результат проведеного дослідження щодо з'ясування типів участі замовника у процесі будівництва (залежно від способу будівництва) та засад господарсько-правової відповідальності сторін договору, пропонуємо зміни до законодавства, що дозволяють розширити умови участі замовника і девелопера у процесі будівництва.

У зв'язку з цим пропонується: ч. 3 ст. 7 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [135] викласти у такій редакції: «Замовник будівництва може уповноважити і передати девелоперу будівництва виконання частини функцій замовника будівництва, крім повноважень замовника будівництва щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом. За неналежне

виконання набутих повноважень девелопер будівництва несе відповідальність, передбачену для замовника відповідно до закону або договору, що укладено девелопером від імені або в інтересах замовника будівництва (якщо інші умови відповідальності за таким договором не погоджено між замовником і девелопером будівництва)».

Крім того, з метою запобігання правопорушенням у процесі будівництва та забезпечення належного захисту майнових інтересів в інвестиційно-будівельних проєктах доцільно посилити превентивний контроль за діяльністю замовника і девелопера шляхом уточнення кола суб'єктів та переліку складів правопорушень, передбачених Законом України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» [221]. У зв'язку з цим пропонуємо:

- абз. 1 ч. 2 ст. 2 Закону, викласти у такій редакції: «2. Суб'єкти містобудування, які є замовниками будівництва об'єктів (у разі провадження містобудівної діяльності), або ті, що виконують функції замовника і підрядника одночасно, або девелопер будівництва, якому передані повноваження на виконання функцій замовника і підрядника одночасно, несуть відповідальність у вигляді штрафу за такі правопорушення:»

- п. 7 ч. 2 ст. 2 Закону, викласти у такій редакції: «7) неподання чи несвоєчасне подання замовником інформації про передачу права на будівництво об'єкта іншому замовнику, передачу частини повноважень на виконання функцій замовника і підрядника одночасно на користь девелопера будівництва та/або зміну такого девелопера будівництва, зміну генерального підрядника чи підрядника, осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, відповідальних виконавців робіт, а також про збільшення строку закінчення будівництвом та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва або коригування проєктної документації у випадках, коли подання такої інформації є обов'язковим згідно із законодавством, - у розмірі двадцяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб»;

- ч. 2 ст. 2 Закону доповнити п. 8 у такій редакції: «8) порушення строку прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, - у розмірі п'ятдесяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб».

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. Девелоперська діяльність у будівництві є самостійним видом професійної діяльності, яка інтегрує правові, фінансово-інвестиційні, маркетингові, архітектурно-інженерні, будівельні й управлінські компоненти та забезпечує організацію і розгортання процесу будівництва об'єкта.

2. Інвестиційно-будівельний проєкт в девелопменті є організаційною формою реалізації управлінського процесу, у межах якої практики керування господарською діяльністю суб'єкта господарювання втілюються у систему рішень з організації будівництва, що структуруються за п'ятьма функціональними категоріями: організаційно-регламентні, виробничо-майнові, контрольно-аналітичні, оперативно-директивні та стратегічно-планові рішення;

3. Виокремлено та охарактеризовано основні типи девелоперської діяльності в будівництві: девелоперська організація будівництва, девелоперський нагляд у будівництві, девелоперське виконання функцій учасника процесу будівництва та девелоперське забезпечення будівництва.

3. Девелопер будівництва як учасник відносин у сфері будівництва може бути як суб'єктом господарювання, так і суб'єктом внутрішньогосподарських відносин (структурний підрозділ, уповноважений виконавець), що забезпечує організацію будівництва та введення в експлуатацію об'єкта відповідно до нормативних вимог у сфері будівництва та господарських зобов'язань, встановлених у процесі будівництва;

4. Публічна умова в господарській діяльності учасника процесу будівництва – це умова про формування і отримання майнової вигоди на підставах та у спосіб, що не порушують нормативних вимог у процесі виконання господарських зобов'язань, установлених для забезпечення та здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва. Публічна умова узгоджує приватний інтерес учасника процесу будівництва у здобутті майнової вигоди з публічним інтересом у захищеності екологічних, культурних, соціальних та економічних потреб суспільства, а також майнових інтересів набувачів майнових благ щодо реалізації своїх правомочностей за процесом та результатом будівельного виробництва об'єкта будівництва.

5. Майновим благом, яке створюється у процесі девелоперської діяльності, є рішення з організації будівництва, спрямоване на зміну умов, порядку та/або змісту господарської діяльності учасника процесу будівництва; таке рішення безпосередньо впроваджується девелопером будівництва або передається ним у формі настанови, яка містить рекомендаційні або обов'язкові вимоги організаційного, виробничого та/або майнового характеру, що спрямовані на усунення факторів, які не сприяють виконанню завдань заходів процесу будівництва, або вирішення таких завдань для іншої діяльності суб'єкта господарювання у заходах процесу будівництва; за своїм змістом рішення з організації будівництва становить оптимальний метод організації та реалізації відповідної господарської операції, що підлягає впровадженню у господарській діяльності замовника та/або іншого учасника процесу будівництва.

6. Договір з організації та фінансування будівництва об'єкта є організаційним (горизонтальним) господарським договором з елементами майнового, предметом якого виступає погоджений сторонами порядок здійснення господарської діяльності, спрямованої на забезпечення виконання завдань заходів процесу будівництва та введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.

7. Запропоновано класифікацію моделей договірних відносин між замовником та девелопером будівництва (еквівалентно-майнову, оплатно-майнову, контр-оплатну, організаційну, змішану) за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта, що сформовані за майновим критерієм участі сторін у зобов'язальних відносинах. Для кожної моделі розкрито зміст майнових очікувань замовника і девелопера, їх взаємозв'язок із господарською компетенцією сторін, а також вплив на структуру договірних господарських зобов'язань у процесі будівництва.

8. В господарсько-правовому аспекті розмежовано поняття фінансування та інвестування у будівництві. Фінансування будівництва визначено як сукупність дій з передачі та отримання грошових коштів до капіталу та з капіталу суб'єкта господарювання (власного і позикового), що спричиняють зміну складу та розміру фінансових ресурсів і забезпечують покриття фінансових потреб процесу будівництва. Інвестування полягає у вкладенні майна, фінансових ресурсів, майнових прав та інтелектуальних цінностей інвестора в об'єкти власної господарської

діяльності або господарської діяльності реципієнта інвестиції для створення та/або передачі у власність інвестора майнових благ (об'єктів інвестиційної діяльності), очікувана вартість або майбутня майнова вигода за яким (на момент інвестиції) оцінюється інвестором як така, що є вищою від вартості здійснюваної інвестиції, та/або для досягнення соціального та екологічного ефекту;

9. Фінансові витрати процесу будівництва розмежовуються за їх цільовим призначенням (на проведення проєктно-вишукувальних робіт, спорудження об'єкта будівництва, а також інші потреби будівництва); запропоновано обмежити використання коштів, залучених від фізичних осіб у будівництво, виключно фінансуванням проєктно-вишукувальних робіт та спорудження об'єкта будівництва.

10. Правовий режим фінансування будівництва має бути доповнений вимогами про обов'язкове застосування кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві у відношенні інвестиційно-будівельних проєктів, що реалізуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості. З цією метою запропоновано зміни до Закону України «Про інвестиційну діяльність», Закону України «Про ціни і ціноутворення» та Настанови з визначення вартості будівництва, що спрямовані на посилення охорони інвестиційних інтересів набувачів майнових благ і забезпечення прозорого ціноутворення в інвестиційно-будівельних проєктах.

11. Сторонами договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта може бути визначена частка доходу девелопера у вигляді змінного договірного відсотку від коштів, отриманих із продажу майбутніх об'єктів нерухомості, з урахуванням ступеня будівельної готовності об'єкта в інвестиційно-будівельному проєкті.

12. Підставами застосування господарсько-правової відповідальності до сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта є: (а) порушення нормативних вимог у сфері містобудування і будівництва (публічних процедур, індивідуальних актів, технічних регламентів тощо); (б) невиконання або неналежне виконання визначених договором обов'язків (прострочення, невчинення господарських дій, порушення порядку фінансування, невиконання наглядових процедур тощо). За неналежне виконання договору до сторін можуть застосовуватися

господарські санкції майнового характеру (відшкодування збитків, штрафні санкції) та організаційного характеру (оперативно-господарські); санкціями майнового характеру за порушення може забезпечуватися виконання організаційних обов'язків. Запропоновано зміни до норм ч. 3 ст. 7 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та положень ч. 2 ст. 2 Закону України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності».

ВИСНОВКИ

У дисертації обґрунтовано доктринальні положення, спрямовані на розв'язання науково-практичного завдання – формування теоретично обґрунтованих засад правового регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта у відносинах, що виникають між замовником і девелопером будівництва, та розробці пропозицій щодо їх законодавчого й договірної регулювання. У ході дослідження на основі аналізу правових та наукових джерел, правозастосовної практики сформульовано такі висновки:

1. Технічне регулювання формується на основі науково обґрунтованого знання, здобутого внаслідок фізико-математичної інтерпретації причинно-наслідкових зв'язків, що проявляються у довкіллі під впливом природних і антропогенних чинників. Такі знання верифікуються у межах природничих і технічних наук та узгоджуються у професійному середовищі. Результати фізико-математичного опису причинно-наслідкових зв'язків підлягають інженерній інтерпретації та кодифікуються у технічні правила й норми. Найбільш принципові та значущі положення цих норм, будучи нормативно закріпленими, набувають техніко-юридичного значення. Техніко-юридичні норми становлять основу раціональної діяльності з перетворення об'єктів матеріального світу та виступають нормативною передумовою безпеки життя і здоров'я людини, охорони довкілля та збереження майна.

Система технічного регулювання у будівництві є сукупністю взаємозалежних і взаємоузгоджених технічних (техніко-юридичних) норм, що встановлюють вимоги до організації містобудування та провадження господарської діяльності у сфері будівництва, яка продовжується у: (а) нормативно-правових та індивідуальних актах суб'єктів організаційно-господарських повноважень; (б) архітектурних, інженерних, і виробничих рішеннях учасників процесу будівництва; (в) організаційно-майнових рішеннях суб'єктів господарювання, відповідно до яких упорядковуються господарські відносини та виконання господарські зобов'язання. Зазначена система забезпечує

передбачуваність і уніфікованість будівельної практики та формує нормативні умови здійснення містобудування.

Містобудівна діяльність є об'єктом суспільного інтересу, щодо формування безпечного та сприятливого житлового, культурного, виробничого і рекреаційного простору. Її суспільна значущість зумовлена тим, що результати забудови та просторової організації територій мають тривалий вплив на життєдіяльність, стан довкілля та сталість соціально-економічного розвитку громади. Цей вплив опосередковується економічною активністю суб'єктів господарювання, які трансформують територіальний простір відповідно до власних господарських цілей і очікувань економічної вигоди. У зв'язку з цим містобудівна діяльність потребує правового впорядкування, характер якого забезпечує узгодження приватних інтересів учасників будівництва з публічними інтересами територіальної громади. Відтак, містобудівну діяльність визначено як врегульовану нормами права діяльність суб'єктів організаційно-господарських повноважень, суб'єктів господарювання та інших учасників господарських відносин у сфері будівництва, спрямовану на формування, використання та трансформацію міського простору з метою створення комфортного й безпечного життєвого середовища, забезпечення сталого просторового розвитку територіальної громади та її економічного зростання.

Господарські зв'язки, що виникають у процесі реалізації інвестиційно-будівельних проєктів як складової містобудівної діяльності, формуються за правилами, характерними для сфери капітального будівництва, у межах якої економічні очікування суб'єктів будівельної діяльності щодо отримання майнових вигод мають бути підпорядковані пріоритету публічних інтересів, виражених у вимогах безпеки будівельного виробництва, раціонального використання ресурсів і організації суспільного простору. З урахуванням цього запропоновано комплексне господарсько-правове розуміння капітального будівництва як: (а) середовища регуляторного впливу, у якому містобудівні й технічні норми, а також вимоги до договірному регулювання упорядковують горизонтальні господарські зв'язки суб'єктів господарювання та визначають зміст їхніх господарських зобов'язань; (б) сукупності господарських відносин, що виникають з приводу виконання

вишукувальних, проєктних, будівельних та інших робіт у будівництві; (в) об'єкта господарської діяльності та предмета застосування ресурсів суб'єктів господарювання; (г) системи будівельних робіт у складі будівельної господарської діяльності (у виробничому значенні – тотожної «будівництву»).

2. Процес будівництва детермінується конкретними природно-техногенними, культурно-історичними та соціально-економічними умовами здійснення будівництва в локальному просторі території населеного пункту. Встановлено, що зазначені умови формуються сукупністю матеріальних та нематеріальних чинників. До матеріальних чинників належать природничі та техногенні параметри території; характеристики й особливості об'єктів культурної спадщини та наявної забудови, конкретних будівель і інженерних споруд; техніко-економічні параметри об'єкта будівництва, а також майнові ресурси суб'єктів господарювання, які планують і реалізують будівництво. Нематеріальні чинники утворюють нормативні вимоги щодо здійснення містобудівної діяльності та провадження конкретних видів діяльності у сфері будівництва, характер господарських зобов'язань, а також рівень професійної компетентності та організаційної забезпеченості кадрового складу суб'єктів господарювання, задіяного у процесах проєктування і спорудження об'єкта будівництва.

Ці чинники мають бути враховані під час планування заходів процесу будівництва, формування оптимальних виробничих і майнових ланцюгів спорудження об'єкта будівництва; вони визначають обсяг, послідовність і зміст відповідних заходів. Частина заходів, яка передбачає обов'язкове виконання дозвільно-погоджувальних процедур в будівництві, виконує функції превенції та управління ризиками, мінімізації впливу на довкілля, а також забезпечує раціональне нормативне обмеження виробничих процесів, які розгортаються для реалізації будівельного виробництва. У цьому контексті процес будівництва обґрунтовано як сукупність взаємообумовлених заходів на етапах підготовки і здійснення будівельного виробництва, що об'єднуються за стадіями в процедурах проєктування і будівництва об'єкта.

3. Замовник будівництва є ініціатором процесу будівництва та носієм права на забудову. Зміст його господарської діяльності полягає в ухваленні комплексу

управлінських, майнових та виробничих рішень і у вчиненні дій, спрямованих на первісне, часткове або повне забезпечення будівництва необхідними ресурсами відповідно до потреб заходів процесу будівництва. Таке забезпечення здійснюється шляхом застосування власного майна, фінансів, кадрового і технологічного потенціалу, виробничих можливостей та/або шляхом залучення ресурсів інших учасників процесу будівництва – вишукувальних організацій, проєктувальників, підрядників, постачальників, інвесторів, девелопера тощо. Співвідношення власних і залучених ресурсів визначає спосіб будівництва (підрядний, господарський або змішаний) і, відповідно, обсяг участі замовника у заходах процесу будівництва, розподіл ролей між його учасниками та структуру договірних господарських зобов'язань.

Господарські функції замовника формуються сукупністю його прав та обов'язків щодо комплексів організаційно-управлінських і майново-виробничих заходів процесу будівництва та конкретизуються у господарських зобов'язаннях, якими визначаються порядок, строки та інші умови здійснення будівництва. Організаційна та виробнича складність участі замовника у таких заходах зумовлює створення служби замовника будівництва як структурного підрозділу (виробничої одиниці) суб'єкта господарювання, до компетенції якого належать участь в управлінні будівельною господарською діяльністю замовника та організаційне забезпечення реалізації його господарських функцій у процесі будівництва.

Основним завданням служби замовника є координація та супровід виконання заходів процесу будівництва, що охоплює: формування, систематизацію та розподіл вихідних даних для проєктування і будівництва об'єкта; участь у прийманні та оцінюванні результатів підрядних робіт, якості будівельної продукції (матеріалів, конструкцій, обладнання); здійснення технічного й організаційного контролю (нагляду) за виконанням будівельних робіт і дотриманням проєктних, нормативних та договірних вимог; ініціювання управлінських рішень і коригування господарської поведінки замовника у процесі проєктування та спорудження об'єкта будівництва.

4. Девелоперська діяльність у будівництві є самостійним видом професійної господарської діяльності з управління виробничими одиницями, матеріальними та

нематеріальними ресурсами суб'єкта господарювання, спрямованої на оптимізацію та інтенсифікацію виробничо-економічної активності, а також організаційно-майнових процесів у будівництві. Операційним середовищем розгортання цієї діяльності є інвестиційно-будівельний проєкт, у межах якого провадяться різні типи девелоперської діяльності, ядром яких є девелоперська організація будівництва. Вона полягає у плануванні комплексу заходів процесу будівництва, структуруванні господарських зв'язків та зобов'язань, а також встановленні норм і правил для господарської діяльності й відносин учасників процесу будівництва. Метою девелоперської діяльності є введення в експлуатацію об'єкта будівництва відповідно до нормативних вимог і договірних зобов'язань з урахуванням цільових показників економічної результативності, спрямованих на підвищення фінансово-економічних наслідків участі суб'єкта у процесі будівництва.

Для досягнення означеної мети у межах девелоперської діяльності формується майнове благо – рішення з організації будівництва, яке розробляється та впроваджується для зміни умов, порядку та/або змісту господарської діяльності учасників процесу будівництва.

5. Девелопер будівництва є суб'єктом, що провадить девелоперську діяльність у процесі будівництва та може діяти як: (а) самостійна виробнича одиниця (фізична особа-підприємець, суб'єкт незалежної професійної діяльності, підприємницька організація) або (б) виробнича одиниця у складі господарюючого суб'єкта (структурний підрозділ, уповноважений виконавець).

У першому випадку девелопер бере участь в інвестиційно-будівельному проєкті як управнений суб'єкт за організаційно-господарськими та/або майново-господарськими зобов'язаннями і діє: (а) від власного імені – бере участь у господарських операціях як самостійний учасник процесу будівництва; (б) від імені замовника будівництва – бере участь у господарських операціях з іншими суб'єктами процесу будівництва як його представник; (в) від імені іншого учасника процесу будівництва – на підставі наданих ним повноважень, виступає його представником у процедурах, пов'язаних із розгортанням заходів процесу будівництва.

У другому випадку девелопер забезпечує функціонування організаційно-виробничих і майнових процесів як управлений суб'єкт за внутрішньогосподарськими зобов'язаннями, що виникають (на основі локальних актів) між виробничими одиницями організаційної структури замовника або іншого учасника процесу будівництва.

Діяльність девелопера у такому форматі передбачає виконання обов'язків, спрямованих на досягнення узгоджених цілей і завдань учасників процесу будівництва шляхом формування, передання та/або впровадження рішень з організації будівництва. Такі рішення передбачають застосування ресурсів замовником та/або іншими учасниками процесу будівництва, а також, за потреби, надання девелопером контрольованих ресурсів для використання у процесі будівництва (фінансові та виробничі активи, технології, персонал тощо).

6. Договір про організацію та фінансування будівництва об'єкта має організаційно-господарську природу з майново-господарськими елементами, оскільки опосередковує погоджений порядок здійснення господарської діяльності учасниками процесу будівництва та обмін майновими благами між замовником і девелопером будівництва. Такий договір як правова форма девелоперської діяльності у сфері будівництва закріплює систему взаємопов'язаних організаційно-майнових зобов'язань, що підлягають виконанню на етапах підготовки та здійснення будівельного виробництва. При цьому зміст договору кореспондує структурі процесу будівництва: заходи процесу будівництва виступають об'єктом відповідних господарських відносин, тоді як предметом договірної регулювання є їх організація, забезпечення, виконання та/або нагляд за їх розгортанням, у межах погодженого порядку діяльності сторін.

У системі господарських договорів цей договір є самостійним різновидом організаційного господарського договору, який інтегрує: (а) організаційно-координаційні механізми управління процесом будівництва; (б) фінансово-майнові умови покриття потреб будівництва; (в) умови формування та розподілу майнових результатів; (г) умови забезпечення відповідності результатів будівництва публічно визначеним вимогам, майновим інтересам сторін, а також інвесторів у будівництво.

7. Моделі договірних відносин між замовником і девелопером будівництва класифікуються за майновим критерієм участі сторін у зобов'язальних відносинах, що дає змогу виявити реальні мотиви їхньої господарської діяльності у процесі будівництва, залежно від яких застосовуються механізми розподілу ризиків у будівництві.

Обрана моделі визначається обсяг прав і обов'язків сторін у процесі будівництва, що зумовлює структурування умов набуття та/або розподілу майнових благ в інвестиційно-будівельному проєкті, а також порядок покриття фінансових витрат (потреб) будівництва; водночас, такі моделі формують підґрунтя для упорядкування підходів до господарсько-правової відповідальності сторін договору.

8. Особливості господарсько-правової відповідальності сторін договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта зумовлені тим, які господарські функції покладені на конкретну сторону у інвестиційно-будівельному проєкті. Це означає, що одна й та сама подія у процесі будівництва (прострочення, дефект робіт, недотримання норм, порушення процедур) може мати різні правові наслідки для замовника і девелопера залежно від обсягу повноважень і їх обов'язків в процедурах з проєктування і будівництва об'єкта.

Підстави відповідальності у таких відносинах розкриваються через дві групи порушень: (а) порушення нормативних вимог у сфері містобудування і будівництва (публічних процедур, індивідуальних актів, технічних регламентів тощо); (б) невиконання або неналежне виконання визначених договором обов'язків, в тому числі організаційного характеру (прострочення, невчинення господарських дій, порушення порядку фінансування, невиконання наглядових процедур тощо).

За неналежне виконання договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта до сторін можуть застосовуватися господарські санкції майнового характеру (відшкодування збитків, штрафні санкції) та організаційного характеру (оперативно-господарські); санкціями майнового характеру за порушення може забезпечуватися виконання організаційних обов'язків сторін договору.

9. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення законодавчого регулювання господарської діяльності та договору про організацію та фінансування будівництва

об'єкта шляхом уточнення нормативних положень, що визначають розподіл функцій і відповідальності замовника та девелопера, а також через удосконалення правового режиму фінансування будівництва. Запропоновано поширити обов'язкове застосування кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві на інвестиційно-будівельні проекти із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості. Аргументовано цільове розмежування фінансових витрат процесу будівництва та договірного визначення частки доходу девелопера як змінного договірного відсотка від коштів, отриманих із продажу майбутніх об'єктів нерухомості з урахуванням ступеня будівельної готовності об'єкта. Розроблено проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення діяльності з організації та фінансування будівництва, а також посилення захисту інвестицій у житлове будівництво», спрямований на узгодження договірного регулювання з нормативними вимогами містобудівного і технічного (нормативно-технічного) регулювання, а також на підвищення визначеності механізмів відповідальності у відносинах, що виникають у зв'язку з організацією та фінансуванням будівництва об'єкта.

Одержані результати мають теоретичне значення для розвитку господарсько-правової доктрини, уточнення понятійно-категоріального апарату та систематизації підходів до взаємодії норм містобудівного, технічного (нормативно-технічного) і господарсько-правового регулювання у сфері будівництва. Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання для вдосконалення законодавчого та договірного регулювання відносин між замовником і девелопером будівництва, у практичній діяльності суб'єктів господарювання під час укладення та виконання договору про організацію та фінансування будівництва об'єкта (зокрема щодо розподілу господарських функцій, витрат, ризиків і відповідальності), а також у правозастосовній діяльності та навчальному процесі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Нагребельний В.П., Оніщук М.В. Державне регулювання. Юридична енциклопедія: в бт. Українська енциклопедія. Т. 2. 1999. 744 с.
2. Нагребельний В.П. Правове забезпечення модернізації державного управління та державного регулювання в економічній сфері України. Вісник Національної академії правових наук України. 2013. № 2. С. 133-140. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/vapny_2013_2_18 (дата звернення 24.11.2025).
3. Бойчук Р.П. Проблеми правового забезпечення державного регулювання господарської діяльності. Право та інновації. 2018. № 3. С. 56-63. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/apir_2018_3_9 (дата звернення 24.11.2025).
4. Бойчук Р.П. Державне управління та державне регулювання економічної діяльності в Україні: проблеми правового регулювання. Право та інноваційне суспільство. 2020. № 2 (15). С. 86-96. URL : <https://apir.org.ua/index.php/lais/article/view/boychuk15> (дата звернення 24.11.2025).
5. Білокур Є.І. Функції державного управління: поняття, особливості, правове регулювання : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Національний університет «Одеська юридична академія». URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0415U006291/> (дата звернення 24.11.2025).
6. Щербина В.С. Поняття та види засобів державного регулювання господарської діяльності. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2012. № 94. С. 10-19. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Yur_2012_94_4 (дата звернення 24.11.2025).
7. Кравець І.М. Правове становище суб'єктів організаційно-господарських повноважень. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0409U000017/> (дата звернення 24.11.2025).
8. Бевз С.І. До питання про сутність державного регулювання господарської діяльності. Часопис Київського університету права. 2015. № 3. С. 114-118. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2015_3_29 (дата звернення 24.11.2025).

9. Марушева О., Прав Ю. та Барзилович Д. Сучасні концептуальні підходи до державного регулювання соціально-економічних відносин у будівництві. Публічне урядування. 2019. № 1 (16). С. 95-109. URL : <https://doi.org/10.32689/2617-2224-2019-16-1-95-109> (дата звернення 24.11.2025).
10. Буга В.В. Нормативно-правове забезпечення сфери будівництва. Держава та регіони. Серія: Право. 2023. № 4. URL : http://law.stateandregions.zp.ua/archive/4_2023/9.pdf (дата звернення 24.11.2025).
11. Мелко В. Галузь будівництва як об'єкт державного регулювання. Global world: науковий альманах. 2016. № 2. С. 18-22. URL : https://eprints.oa.edu.ua/id/eprint/6215/1/Global_world_2_2006-18-22.pdf (дата звернення 24.11.2025).
12. Гончаренко О. М. Теоретико-правові засади саморегулювання господарської діяльності: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.04. Нац. акад. прав. наук України, НДІ приват. права і підприємництва ім. Ф. Г. Бурчака. 2020. 36 с. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0520U100456/> (дата звернення 24.11.2025).
13. Курашова І.М. Господарсько-правовий механізм саморегулювання будівельної галузі в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2021. С. 20. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0421U101434/> (дата звернення 24.11.2025).
14. Медведчук О.В. Саморегулювання як механізм управління ризиками у будівництві: державно-управлінський аспект. дис. ... канд. держ. управління: 25.00.02. Приватне акціонерне товариство «Вищий навчальний заклад «Міжрегіональна Академія управління персоналом». URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0419U000761/> (дата звернення 24.11.2025).
15. Гончаренко О.М. Види саморегулювання господарської діяльності. Підприємство, господарство і право. 2016. № 11. С. 68-72. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pgip_2016_11_15 (дата звернення 24.11.2025).
16. Бабаджанян Г.Б. Правове забезпечення саморегулювання господарсько-торговельної діяльності : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.04. Державний торговельно-

економічний університет. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0824U001240/> (дата звернення 24.11.2025).

17. Кологойда О. Саморегулювання професійної діяльності на фондовому ринку. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. 2012. № 92. С. 109-112. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_Yur_2012_92_29 (дата звернення 24.11.2025).

18. Vinnyk, O. M. , Zadykhaylo, D. V. , Honcharenko, . O. M. , Sharovalova, O. V. , & Patsuriia, N. B. Economic and Legal Policy of the State in the Field of Digital Economy. International Journal of Criminology and Sociology. 2021. 10. P. 383–392. <https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.46> (дата звернення 24.11.2025).

19. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 24.11.2025).

20. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).

21. Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення 24.11.2025).

22. Околович М.Є. Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування : автореферат дис канд. юр. наук : 12.00.07. Одеський національний університет внутрішніх справ. 2018. С. 22 URL : https://oduvs.edu.ua/wp-content/uploads/2016/06/Avtoreferat_Okolovich_M_Ye-1.pdf (дата звернення 24.11.2025).

23. Ріпенко А.І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб : автореферат дис... канд. юр. наук : 12.00.06. Національний університет «Одеська юридична академія». 2020. С. 36. URL : <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/13797/%d0%90%d0%b2%d1%82%d0%be%d1%80%d0%b5%d1%84%d0%b5%d1%80%d0%b0%d1%82%20%d0%a0%d1%9>

- [6%d0%bf%d0%b5%d0%bd%d0%ba%d0%be%20%d0%90.%d0%86.%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y](#) (дата звернення 24.11.2025).
24. Рибак К.О. Містобудівна діяльність як об'єкт адміністративно-правового регулювання : дис канд. юр. наук. 12.00.07. Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 2018. <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0418U003108/> (дата звернення 24.11.2025).
25. Ярошевська Р.С. Теоретико-правовий аналіз поняття містобудівної діяльності. Право і суспільство. 2015. № 5 (3). С. 115-120. URL : [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pis_2015_5\(3\)_23.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pis_2015_5(3)_23.pdf) (дата звернення 24.11.2025).
26. Про технічні регламенти та оцінку відповідності : Закон України від 15.11.2015 р. № 124-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).
27. Лагунова І.А. Технічне регулювання як механізм публічного управління ризиками у будівництві: шляхи та перспективи розвитку. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 1. С. 90-96. URL : <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6468&i=14> (дата звернення 24.11.2025).
28. Мамутов В.К. Господарський кодекс у системі правового забезпечення економіки в Україні. Право України. 2012. № 1-2. С. 207.
29. Андрейцев В.В. Нормативно-правові засади технічного регулювання господарської діяльності, пов'язаної з об'єктами підвищеної небезпеки в економічній сфері: господарсько-правові аспекти. Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління. 2023. № 2 (26). С. 8-17. URL : [https://doi.org/10.32689/2617-9660-2023-2\(26\)-8-17](https://doi.org/10.32689/2617-9660-2023-2(26)-8-17) (дата звернення 24.11.2025).
30. Адріанов В. П. Особливості та проблеми технічного регулювання у будівництві. Промислове будівництво та інженерні споруди. 2019. № 2. С. 31-37. URL : [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pis_2019_2\(26\)_31-37.pdf](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pis_2019_2(26)_31-37.pdf)

[E_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pbis_2019_2_7.pdf](#) (дата звернення 24.11.2025).

31. Ісаєнко Д. В. Концептуальні засади системи технічного регулювання у будівництві. Промислове будівництво та інженерні споруди. 2019. № 1. С. 15-19. URL : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Pbis_2019_1_3.pdf (дата звернення 24.11.2025).

32. ДБН А.1.1-1:2009. Система нормування та стандартизації у будівництві. Основні положення. Чинний від 01.09.2017 р. URL : https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199449516168184954?doc_type=2 (дата звернення 24.11.2025).

33. Про стандартизацію : Закон України від 05.06.2014 р. № 1315-VII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/124-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).

34. Про будівельні норми : Закон України від 05.11.2009 р. № 1704-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> (дата звернення 24.11.2025).

35. ДБН В.1.2-14:2018. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022057264165946908/2023-01-24/70ffd643-c8d7-47d7-92d9-47d0bf543e46.pdf (дата звернення 24.11.2025).

36. ДБН В.1.2-10:2021. Захист від шуму та вібрації. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2846634522752058627/2022-05-26/f08938b5-ed69-4420-8aa7-ab5a8e454a4d.pdf (дата звернення 24.11.2025).

37. ДБН В.1.2-9:2021. Безпека і доступність при експлуатації. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2845800246829646909/2022-05-25/59f41f86-f945-4e3a-ad94-9f872ec51fff.pdf (дата звернення 24.11.2025).

38. ДБН В.1.2-8:2021. Основні вимоги до будівель і споруд. Гігієна, здоров'я та захист довкілля. Чинний від 01.09.2022 р. URL : <https://e->

[construction.gov.ua/files/new_doc/2845790366886528031/2022-05-25/024d1057-4241-40ac-9a41-dfdb0e1b4fb8.pdf](https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2845790366886528031/2022-05-25/024d1057-4241-40ac-9a41-dfdb0e1b4fb8.pdf) (дата звернення 24.11.2025).

39. ДБН В.1.2-7:2021. Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека. Чинний від 01.09.2025 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3642336366991247348/2025-05-28/5c5ed482-8141-4598-ab82-072b6deed3ba.pdf (дата звернення 24.11.2025).

40. ДБН В.1.2-6:2021. Основні вимоги до будівель і споруд. Механічний опір та стійкість. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2022-05-31/81995f19-5143-4679-8db6-4ec46fbe2418.pdf (дата звернення 24.11.2025).

41. ДБН В.1.2-11:2021. Енергозбереження та енергоефективність. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2846641320083064610/2022-05-26/801284d7-82d6-434a-9cfa-4f5a153e5325.pdf (дата звернення 24.11.2025).

42. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Чинний від 01.01.2026 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3768771581250110564/2025-11-18/223f28b0-72d7-47b6-962c-2a4526baa195.pdf (дата звернення 24.11.2025).

43. ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022082276805576102/2023-01-24/fa9a3e00-5004-46db-8b8b-e6dea58ac5f9.pdf (дата звернення 24.11.2025).

44. ДБН В.2.2-3:2018. Заклади освіти. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3622178468516594852/2025-04-30/7dfd7699-7812-4b99-9eee-5420a7203049.pdf (дата звернення 24.11.2025).

45. ДБН В.2.2-10:2022. Заклади охорони здоров'я. Основні положення. Чинний від 01.03.2023 р. URL : https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3530025933949896110?doc_type=2 (дата звернення 24.11.2025).

46. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3740280531686786235/2025-10-10/fd367615-69d1-4b2b-a5b7-aa4791da07c5.pdf (дата звернення 24.11.2025).
47. ДБН В.2.2-41:2019. Висотні будівлі. Основні положення. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3019966082438924253/2023-01-20/08f43a4a-f38c-4189-9f66-1ffbcabe132a.pdf (дата звернення 24.11.2025).
48. ДБН В.1.2-14:2018. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022057264165946908/2023-01-24/70ffd643-c8d7-47d7-92d9-47d0bf543e46.pdf (дата звернення 24.11.2025).
49. ДБН В.2.5-24:2012. Електрична кабельна система опалення. Чинний від 01.10.2012 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3074951442486789287/2023-04-06/507fdb0d-0d21-4265-8f2b-ff1a9a16d8ff.pdf (дата звернення 24.11.2025).
50. ДБН В.2.5-28-2018. Природне і штучне освітлення. Чинний від 01.03.2019 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3718602641056466807/2025-09-11/6d3d7622-4cf5-45a2-84d2-93d6e35244b5.pdf (дата звернення 24.11.2025).
51. ДБН В.2.5-39:2008. Теплові мережі. Чинний від 01.07.2009 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3019178684306163162/2023-01-19/4a9d7ce9-de62-433c-a803-0f75725dd9cd.pdf (дата звернення 24.11.2025).
52. ДБН А.2.2-3:2014. Склад та зміст проектної документації на будівництво. Чинний від 01.10.2014 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3683782065003693791/2025-07-24/b1f70289-cdae-41e9-b5e1-257e850cc175.pdf (дата звернення 24.11.2025).
53. ДБН А.2.2-1:2021. Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС). Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2846643979481515990/2022-05-26/d4c2b395-ad79-4b84-bdff-2c7abfdb7c0d.pdf (дата звернення 24.11.2025).
54. ДБН А.2.2-14-2016. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування. Чинний від 01.07.2017 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3019178684306163162/2023-01-19/4a9d7ce9-de62-433c-a803-0f75725dd9cd.pdf

[construction.gov.ua/files/new_doc/3021988218087146997/2023-01-24/ab5ef925-9b5e-4ae7-8769-05973b612bd3.pdf](https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3021988218087146997/2023-01-24/ab5ef925-9b5e-4ae7-8769-05973b612bd3.pdf) (дата звернення 24.11.2025).

55. ДБН В.1.2-2:2006. Навантаження і впливи. Норми проектування. Чинний від 01.01.2007 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3070574263435003317/2023-03-31/670e67af-b4c0-4a2f-b855-a6a41520d31f.pdf (дата звернення 24.11.2025).

56. ДБН А.3.1-5:2016. Організація будівельного виробництва. Чинний від 01.01.2017 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3104698394124224179/2023-05-17/2611e025-4053-47fc-9dfc-d6b2894c0b3e.pdf (дата звернення 24.11.2025).

57. ДБН А.3.2-2-2009. Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Основні положення. Чинний від 01.04.2012 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3074220455066862610/2023-04-05/99788907-9e8c-46c1-aca9-0c40fbfdd1ff.pdf (дата звернення 24.11.2025).

58. ДБН А.2.1-1-2008. Інженерні вишукування для будівництва. Чинний від 01.07.2008 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3074132130146550876/2023-04-05/be37c1e6-5fc0-476c-9b9d-1fc5dbe21086.pdf (дата звернення 24.11.2025).

59. ДБН В.1.3-2:2010. Геодезичні роботи у будівництві. Чинний від 01.09.2010 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3074223906081474102/2023-04-05/c6a5e10e-52ae-464d-892e-3e95419c61b6.pdf (дата звернення 24.11.2025).

60. ДБН В 1.2-5:2007. Науково-технічний супровід будівельних об'єктів. Чинний від 01.01.2008 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3074778358307882794/2023-04-06/d169c363-9531-4a87-8b10-1e706a6d2221.pdf (дата звернення 24.11.2025).

61. ДБН В.1.2-12-2008. Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки. Чинний від 01.01.2009 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3187269459718964449/2023-09-08/8fb823fe-cbd9-4e00-b103-9f4b9ab5a61a.pdf (дата звернення 24.11.2025).

62. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні. Чинний від 01.10.2022 р. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2022-06-14/72e8c9b4-4204-40c1-ab41-7d4081ae55bf.pdf (дата звернення 24.11.2025).

63. Ткаченко В.В. Співвідношення будівельних та правових норм у будівництві в контексті настання відповідальності за їх порушення. Підприємництво, господарство і право. 2018. № 9. С. 40-44. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pgip_2018_9_9 (дата звернення 24.11.2025).
64. Барзилович Д., Лагунова, І., Бардасова, І., Буравченко, С., Нечепорук, А., Медведчук, О., Марушева, О., Колесник, В. Зелена книга. Системний перегляд ефективності державного регулювання. Параметричне нормування у будівництві. Офіс ефективного регулювання. 2020. URL : <https://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2024/06/14-ZK-Parametrychne-normuvannya-v-budivnytstvi.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
65. ДСТУ ISO 8930:2022. Будівельні конструкції та будівництво. Загальні принципи надійності конструкцій. Терміни та визначення понять (ISO 8930:2021, IDT). Чинний від 01.01.2023 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=98223 (дата звернення 24.11.2025).
66. ДСТУ EN 10340:2022 Виливки зі сталі для конструкційних цілей (EN 10340:2007, IDT). Чинний від 31.12.2023 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=116740 (дата звернення 24.11.2025).
67. ДСТУ Б В.2.6-34:2008. Конструкції будинків і споруд. Конструкції зовнішніх стін із фасадною теплоізоляцією. Класифікація і загальні технічні вимоги. Чинний від 01.06.2009 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=48458 (дата звернення 24.11.2025).
68. ДСТУ Б В.2.6-52:2008. Конструкції будинків і споруд. Сходи маршеві, площадки та огорожі сталеві. Технічні умови. Чинний від 01.01.2010 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25253 (дата звернення 24.11.2025).
69. ДСТУ EN 516:2022 Пристосування збірні для покрівельних робіт. Конструкції для доступу на покрівлю. Перехідні містки, помости та сходи (EN 516:2006, IDT). Чинний від 01.06.2024 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=105154 (дата звернення 24.11.2025).

70. ДСТУ Б В.2.8-8-96. Будівельна техніка, оснастка, інвентар та інструмент. Машини та обладнання для механізації штукатурних робіт в будівництві. Загальні технічні вимоги. Чинний від 01.01.1997 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=4910 (дата звернення 24.11.2025).
71. ДСТУ EN 13309:2016 Будівельна техніка. Електромагнітна сумісність машин із внутрішнім джерелом електроживлення (EN 13309:2010, IDT). Чинний від 01.01.2018 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=71640 (дата звернення 24.11.2025).
72. ДСТУ Б В.2.8-29:2009 Будівельна техніка, оснастка, інвентар та інструмент. Щітки малярні. Технічні умови. Чинний від 01.07.2010 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25444 (дата звернення 24.11.2025).
73. ДСТУ Б А.1.2-5:2009 Оцінювання відповідності у будівництві згідно з Технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд. Вимоги до персоналу та порядок його сертифікації (атестації). Чинний від 01.07.2010 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=25409 (дата звернення 24.11.2025).
74. ДСТУ 7238:2011 Система стандартів безпеки праці. Засоби колективного захисту працюючих. Загальні вимоги та класифікація. Чинний від 01.08.2011 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=57383 (дата звернення 24.11.2025).
75. ДСТУ 7239:2011. Система стандартів безпеки праці. Засоби індивідуального захисту. Загальні вимоги та класифікація. Чинний від 01.08.2011 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=51051 (дата звернення 24.11.2025).
76. ДСТУ 9154:2021. Настанова з виконання геодезичних робіт у дорожньому будівництві. Чинний від 01.09.2022 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=96552 (дата звернення 24.11.2025).

77. ДСТУ 9288:2024 Організація і технологія ремонту, підсилення та відновлення будівельних об'єктів. Загальні вимоги. Чинний від 01.01.2025 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=108812 (дата звернення 24.11.2025).
78. ДСТУ 4462.3.01:2006 Охорона природи. Поводження з відходами. Порядок здійснення операцій. Чинний від 01.07.2007 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=51038 (дата звернення 24.11.2025).
79. ДСТУ 8855:2019. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності). Чинний від 01.12.2019 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83254 (дата звернення 24.11.2025).
80. ДСТУ Б А.3.1-22:2013 Визначення тривалості будівництва об'єктів. Чинний від 01.01.2014 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=53935 (дата звернення 24.11.2025).
81. ДСТУ 9243.4:2023. Система проєктної документації для будівництва. Основні вимоги до проєктної документації. Чинний від 01.04.2024 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=103963 (дата звернення 24.11.2025).
82. ДСТУ 9271:2023. Настанова з проєктування та виконання будівельних робіт в умовах ущільненої забудови. Чинний від 01.08.2024 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=106522 (дата звернення 24.11.2025).
83. ДСТУ 9171:2021. Настанова щодо забезпечення збалансованого використання природних ресурсів під час проєктування споруд. Чинний від 01.08.2022 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=97052 (дата звернення 24.11.2025).
84. ДСТУ Б В.2.1-30:2014. Ґрунти. Методи вимірювання деформацій основ будинків і споруд. Чинний від 01.07.2015 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=59085 (дата звернення 24.11.2025).

85. ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015. Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт. Чинний від 01.10.2016 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=63686 (дата звернення 24.11.2025).
86. ДСТУ 8907:2019. Настанова щодо організації проведення експертизи проектної документації на будівництво. Чинний від 01.07.2020 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=85772 (дата звернення 24.11.2025).
87. ДСТУ-Н Б А.2.2-11:2014. Настанова щодо проведення авторського нагляду за будівництвом. Чинний від 01.07.2015 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=60033 (дата звернення 24.11.2025).
88. Про надання будівельної продукції на ринку : Закон України від 02.09.2020 р. № 850-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text> (дата звернення 24.11.2025).
89. Технічний регламент будівельних виробів : постанова Кабінету Міністрів України від 20.12.2006 р. № 1764. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1764-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).
90. ДСТУ ISO/IEC Guide 60:2007. Оцінювання відповідності. Кодекс ustalеної практики (ISO/IEC Guide 60:2004, IDT). Чинний від 01.01.2008 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=57809 (дата звернення 24.11.2025).
91. ДСТУ CWA 50487:2014. Розумний будинок. Кодекс ustalеної практики (CWA 50487:2005, CWA 50487:2005/corrigendum Jan. 2006, IDT). Чинний від 01.01.2016 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=63090 (дата звернення 24.11.2025).
92. Кодекс ustalеної практики 2:2021 Газорозподільчі системи. Рекомендації щодо проектування, будівництва, контролювання за будівництвом, уведення та виведення з експлуатації газорозподільчих систем. Чинний від 01.09.2022 р. URL :

https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=96592 (дата звернення 24.11.2025).

93. Кодекс ustalenoї практики 4:2024. Настанова з проєктування при будівництві приміщень харчоблоків закладів дошкільної та загальної середньої освіти, дитячих закладів оздоровлення та відпочинку відповідно до моделей організації харчування. Чинний від 01.05.2024 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=108811 (дата звернення 24.11.2025).

94. Порядок державного фінансування капітального будівництва : постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1764. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1764-2001-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).

95. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).

96. Сафонов Ю. М., Євтєєва В.Г. Капітальне будівництво як економічна категорія. Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. 2014. № 1. С. 37-45. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchtei_2014_1_6 (дата звернення 24.11.2025).

97. Садченко М.М., Новаковец В.М. Правове регулювання капітального будівництва окремі аспекти. Науковий вісник публічного та приватного права. 2016. № 4. С. 42-45. URL : <http://www.nvppp.in.ua/vip/2016/4/12.pdf> (дата звернення 24.11.2025).

98. Олюха В.Г. Оптимізація капітального будівництва: господарсько-правові проблеми : монографія. Центр учбової літератури. 2015. С. 302. URL : https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2020/Olyuha_2015.pdf (дата звернення 24.11.2025).

99. Комар Є.Г. Наукові засади визначення поняття «капітальне будівництво» у господарському законодавстві України. Держава і право. Юридичні і політичні науки. 2013. № 62. С. 227-231. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/dip_2013_62_37 (дата звернення 24.11.2025).

100. Гриценко Г.М. Правове регулювання капітального будівництва за державні кошти : дис... канд. юр. наук : 12.00.04. Інститут економіко-правових досліджень НАН

- України. 2011. С. 187. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0411U000986/> (дата звернення 24.11.2025).
101. Вінник О. М. Господарське право : навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. Правова єдність. 2008. 766 с.
102. Стукаленко О.В. Теоретичні аспекти визначення дефініцій «будівництво» та «капітальне будівництво». Підприємництво, господарство і право. 2016. № 3. С. 103-106. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pgip_2016_3_19 (дата звернення 24.11.2025).
103. Гуденко В. М. Технологія будівельного виробництва : навчальний посібник. Аграрна освіта. 2010. С. 481. URL : <https://kipt.com.ua/wp-content/uploads/2018/11/%D0%A2%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D1%96%D1%8F-%D0%B1%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%B2%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%82%D0%B2%D0%B0.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
104. Конвенція про безпеку та гігієну праці у будівництві від 20.06.1988 р. № 167. URL : https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993_021#Text (дата звернення 24.11.2025).
105. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення 24.11.2025)
106. Постанова Верховного суду від 07.04.2021 р. у справі № 826/7473/18 URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96112492> (дата звернення 24.11.2025).
107. Національний класифікатор будівель і споруд. НК 018:2023 : наказ Міністерства економіки України від 16.05.2023 р. № 3573. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text> (дата звернення 24.11.2025)
108. Віхров О.П. Правове регулювання господарських відносин в окремих галузях економіки : курс лекцій. КП «Чернігівські обереги». 2003. 207 с.
109. Миронець І. М. Поняття будівництва і капітального будівництва. Вісник господарського судочинства. № 3. 2009. С. 167–171.

110. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010: наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10/conv> (дата звернення 24.11.2025).
111. Гудима Л. Основні відмінності між категоріями «будівельна галузь», «будівельна діяльність», «будівництво» та «капітальне будівництво». Наукові перспективи. № 5 (47). 2024. С. 1-12 URL: <https://perspectives.pp.ua/index.php/np/article/view/11928/11988> (дата звернення 24.11.2025).
112. Онищенко О. М. Поняття господарської будівельної діяльності та капітального будівництва. Правова держава. № 23. 2016. С. 76-80. <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/381104.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
113. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення 24.11.2025).
114. Ціленко В.А. Питання системності господарсько-правового забезпечення будівельної діяльності. Правова доктрина основа формування правової системи держави : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 20-річчю НАПрН України та обговоренню п'ятитом. моногр. «Правова доктрина України», Харків, 20–21 листоп. 2013 р. Нац. акад. прав. наук України. Харків. 2013. С. 994–998. URL : https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/7296/1/Cilenko_994.pdf (дата звернення 24.11.2025).
115. Квасніцька О.О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд. Наукові праці Національного університету Одеська юридична академія. № 10. 2011. С. 413-423. URL : <http://www.naukovipraci.nuoua.od.ua/arhiv/tom10/43.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
116. Долинська М.С., Смолин Г.В., Туркот О.А., Хомко Л.В., Гамалюк Б.М.; за ред. Г. В. Смолина. Господарське право. Особлива частина : підручник. 2019. С. 536. URL : https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/2777/3/GospodPravo_25-02-20.pdf (дата звернення 24.11.2025)

117. Квасніцька О.О. Стадії будівельного процесу як об'єкт господарсько-правового регулювання. Актуальні проблеми держави і права. 2012. № 65. С. 288-294. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2012_65_40 (дата звернення 24.11.2025).
118. Про охорону археологічної спадщини : Закон України від 18.03.2004 р. № 1626-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1626-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
119. ДБН А.2.2-14-2016. Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування. Чинний від 01.07.2017. URL : https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3021988218087146997/2023-01-24/ab5ef925-9b5e-4ae7-8769-05973b612bd3.pdf (дата звернення 24.11.2025).
120. Порядок погодження Міністерством розвитку громад та територій України обґрунтованих відхилень від будівельних норм, що забезпечують дотримання встановлених вимог безпеки до будівель і споруд у спосіб, не передбачений будівельними нормами : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19.04.2018 р. № 97. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0593-18#Text> (дата звернення 24.11.2025).
121. Про оцінку впливу на довкілля : Закон України від 23.05.2017 р. № 2059-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).
122. ДСТУ 3321:2003. Система конструкторської документації. Терміни та визначення основних понять. Чинний від 01.10.2004 р. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25035 (дата звернення 24.11.2025).
123. Правила користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 27.06.2008 р. № 190. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0936-08#Text> (дата звернення 24.11.2025).
124. Про ринок природного газу : Закон України від 09.04.2015 р. № 329-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/329-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).
125. Порядок приєднання до теплових мереж : постанова Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від

- 04.10.2023 № 1823. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1823874-23#Text> (дата звернення 24.11.2025).
126. Про дорожній рух : Закон України від 30.06.1993 р. № 3353-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3353-12#Text> (дата звернення 24.11.2025).
127. Порядок затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України : постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011р. № 560. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/560-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).
128. Про управління відходами : Закон України від 20.06.2022 р. № 2320-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2320-20#Text> (дата звернення 24.11.2025).
129. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 24.11.2025).
130. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
131. Про автомобільні дороги : Закон України від 08.09.2005 р. № 2862-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
132. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
133. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 24.11.2025).
134. Порядок видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах, затвердженого : Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2006. № 1045. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1045-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).
135. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому : Закон України від 15.08.2022 р. № 2518-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text> (дата звернення 24.11.2025).

136. Про комерційний облік теплової енергії та водопостачання : Закон України від 22.06.2017 р. № 2119-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2119-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).
137. Кодекс систем розподілу : постанова Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018. № 310. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0310874-18#Text> (дата звернення 24.11.2025).
138. Про енергетичну ефективність будівель : Закон України від 22.06.2017 р. № 2118-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).
139. Порядок проведення технічної інвентаризації : Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 р. № 488. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).
140. Про об'єкти підвищеної небезпеки : Закон України від 18.01.2001 р. № 2245-III. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2245-14#Text> (дата звернення 24.11.2025).
141. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
142. Щербина В. С. Суб'єкти господарського права : монографія. Юрінком Інтер. 2008. 264 с.
143. Положення про замовника-забудовника (єдиного замовника, дирекцію підприємства, що будується) та технічний нагляд : Постанова Державного будівельного комітету СРСР від 02.02.1988 р. № 16. URL : https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=22040 (дата звернення 24.11.2025).
144. Shevchuk K. Customer service engineering in construction. Ways to Improve Construction Efficiency. № 46. 2020. P. 40–46. URL : <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2020.46.40-46> (дата звернення 24.11.2025).
145. Лилов О.В. Новітні підходи до модернізації процесів організації будівництва. Молодий вчений. 2015 № 9 (1). С. 24-27. URL : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAG

[E_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/molv_2015_9\(1\)_7.pdf](#) (дата звернення 24.11.2025).

146. Беленкова О. Ю. Теоретичні передумови формування поняття «соціально відповідальний девелопмент». Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. № 38. С. 79–91. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv_2018_38_11 (дата звернення 24.11.2025).

147. Подцерковний О.П., Добровольська В.В., Зятіна Д.В., Будурова Г.М. Господарське право : навчально-методичний посібник (для студентів денної та заочної форми навчання). НУ «ОЮА». 2021. С. 166 URL : <https://hdl.handle.net/11300/14352> (дата звернення 24.11.2025).

148. Порядок розроблення проектної документації на будівництво об'єктів : Наказ Міністерства регіонального розвитку, Будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 р. № 45 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0651-11#Text> (дата звернення 24.11.2025).

149. Остапенко Г.З. Чи бути архітектурі креативною індустрією в Україні? Теорія і практика інтелектуальної власності. 2021. № 5. С. 5-12. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Tpiv_2021_5_2 (дата звернення 24.11.2025).

150. Греков Є.А. Авторське право на твори архітектури : автореф. ... юрид. наук. НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України. 2007. 22 с. URL : <https://irbis-nbuv.gov.ua/aref/20081124000286> (дата звернення 24.11.2025).

151. Про ліцензування видів господарської діяльності : Закон України від 02.03.2015 р. № 222-VIII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text> (дата звернення 24.11.2025).

152. Деякі питання забезпечення провадження господарської діяльності в умовах воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 18.03.2022 р. № 314. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/314-2022-%D0%BF> (дата звернення 24.11.2025).

153. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992 р. № 2694-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text> (дата звернення 24.11.2025).

154. Перелік машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки : Постанова Кабінету Міністрів України від 03.02.2021 р. № 77. URL :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/77-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).

155. Порядок видачі дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки : Постанова Кабінету Міністрів України від 26.10. 2011 р. № 1107. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1107-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).

156. Деякі питання виконання робіт підвищеної небезпеки та експлуатації (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки на період дії воєнного стану : Постанова Кабінету Міністрів України від 24.03.2022 р. № 357. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/357-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення 24.11.2025).

157. Ганечко І. Девелопмент нерухомості: європейські тренди. Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право. 2023. № 5. с. 97–112. URL : <https://journals.knute.edu.ua/foreign-trade/article/view/1921> (дата звернення 24.11.2025).

158. Петраш О.П. Дослідження та аналіз перспектив діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Сталий розвиток економіки. 2015. № 1. с. 37-41. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/sre_2015_1_6 (дата звернення 24.11.2025).

159. Максим'юк Ю.С. Економічна діагностика результативності маркетингової діяльності підприємств-девелоперів будівництва. : дис. ... д.філософ : 051. Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ. 2024. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0824U000860/> (дата звернення 24.11.2025).

160. Фісуненко П.А., Легостаєв І.М. Моделі взаємодії зі стейкхолдерами в управлінні девелоперськими проектами. Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління. 2023. Т. 34 (73), № 2. С. 60–65. URL : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/UZTNU_econ_2023_34\(73\)_2_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/UZTNU_econ_2023_34(73)_2_12) (дата звернення 24.11.2025).

161. Сизова Н.Д., Долгова Н.Г. Економіко-математичні моделі управління на передінвестиційній стадії девелоперського проекту. Збірник наукових праць

- Харківського університету Повітряних сил. 2011. № 3. С. 124–130. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ZKhUPS_2011_3_31 (дата звернення 24.11.2025).
162. Бондаренко Є.В., Яценко І.В. Підвищення ефективності інвестиційно-будівельного процесу за рахунок використання концепції та послуг девелоперських компаній. Вісник Національного транспортного університету. 2015. № 3. С. 65–69. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vntu_2015_3_11 (дата звернення 24.11.2025).
163. Азарова І.Б. Характерні особливості та класифікація девелоперських проектів. Управління розвитком складних систем. 2017. № 32. С. 6–16. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Urss_2017_32_3 (дата звернення 24.11.2025).
164. Рашковський О.А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу. Інвестиції: практика та досвід. 2016. № 5. С. 106–108. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2016_5_21 (дата звернення 24.11.2025).
165. Білоброва Т.О. Девелопмент на ринку нерухомості України. Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України. 2008. № 4 (31). С. 54–59. URL : <http://dspace.puet.edu.ua/handle/123456789/3204> (дата звернення 24.11.2025).
166. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08. ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». 2009. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0409U004246/> (дата звернення 24.11.2025).
167. Бушуев С.Д., Мгбере Ч. Організаційні форми управління девелоперськими проектами в динамічному оточенні. Управління проектами та розвиток виробництва. 2010. № 1. С. 5–13.
168. Столбова М. А. Морфогенез системи управління діяльністю девелоперської компанії. Вісник Сумського національного аграрного університету. 2016. № 4. С. 8–11. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_ekon_2016_4_3 (дата звернення 24.11.2025).
169. Фесун А.С. Цільове фондування як альтернативний інструментарій інвестування девелоперських проектів. Бізнес Інформ. 2014. № 5. С. 106–110. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2014_5_20 (дата звернення 24.11.2025).

170. Гончар В.В., Гуменна О.В. Управління ризиками будівельного девелопера в контексті сталого розвитку. Формування ринкових відносин в Україні. 2024. № 12. С. 183–191. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/frvu_2024_12_23 (дата звернення 24.11.2025).
171. Тесля Ю.М., Гоц В. В., Гоц Х. М. Джерела формування інформаційного середовища девелоперської компанії. Управління розвитком складних систем. 2011. Вип. 7. С. 56–59. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Urss_2011_7_13 (дата звернення 24.11.2025).
172. Білоконь А. І., Кислиця Л. В., Наумов В. О. Девелопер – визначальні критерії та його місце у бізнесі. Металознавство та термічна обробка металів. 2022. № 4. с. 7–17. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/mtom_2022_4_3 (дата звернення 24.11.2025).
173. Тугай О.А. та ін. Організаційно-технологічна модель «Проект–будова–результат» – сучасний інструмент організації багатостадійної взаємодії девелопера із замовником будівельного проєкту. Містобудування та територіальне планування. 2010. № 36. с. 448–452. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2010_36_65 (дата звернення 24.11.2025).
174. Іванов А.В. Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття, ознаки, необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання. Часопис цивілістики. 2014. № 16. С. 197–200. URL : http://clj.nuoua.od.ua/archive/16/16_2014.pdf#page=197 (дата звернення 24.11.2025).
175. Резнікова В.В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості. Університетські наукові записки. 2011. № 3. С. 107–121. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2011_3_18 (дата звернення 24.11.2025).
176. Іванов А. В. Співвідношення понять «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». Часопис цивілістики. 2016. Вип. 21. с. 60–63. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2016_21_15 (дата звернення 24.11.2025).
177. Бляхарський Я. С. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.04 Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова. Хмельницький. 2021. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0421U103673/> (дата звернення 24.11.2025).

178. Черненко О.А. Девелоперська діяльність в умовах війни: правові аспекти. Правові новели. 2025. № 26. URL : <https://doi.org/10.32782/ln.2025.26.33> (дата звернення 24.11.2025).
179. Резнікова В.В., Щербина В.С. Реформування законодавства щодо суб'єктів господарювання та його вплив на інвестиційний клімат в Україні. Економіка та право. 2025. № 3. С. 21-34. URL : <https://doi.org/10.15407/econlaw.2025.03.021> (дата звернення 24.11.2025).
180. Шимон С.І. Майнові права в контексті сучасних концепцій права власності в цивілістиці. Часопис Київського університету права. 2012. № 2. С. 192-195. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2012_2_47 (дата звернення 24.11.2025).
181. Постанова Верховного Суду України від 30.01.2013 р, у справі № 6-168цс12. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/29620576> (дата звернення 24.11.2025).
182. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2021 р. у справі № 344/16879/15-ц. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102221949> (дата звернення 24.11.2025).
183. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.09.2021 р. у справі № 359/5719/17. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598> (дата звернення 24.11.2025).
184. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
185. Пилипенко Л.М., Сороковий П.М. Методика бухгалтерського обліку девелоперами майбутніх об'єктів нерухомості та спеціальних майнових прав на них. Цифрова економіка та економічна безпека. 2023. № 07. С. 96-103. URL : <https://doi.org/10.32782/dees.7-16> (дата звернення 24.11.2025).
186. Венедіктова І. Методологічні підходи до співвідношення понять «інтерес» і «потреба» при визначенні юридичної категорії «охоронюваний законом інтерес». Вісник Академії правових наук України. 2011. № 3. С. 129-137. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/vapny_2011_3_12 (дата звернення 24.11.2025).

187. Катренко А.А. Охоронюваний законом інтерес як категорія цивільного права України та деяких зарубіжних країн: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. 2020. 201 с. URL : <https://hdl.handle.net/11300/13758> (дата звернення 24.11.2025).
188. Чубоха Н.Ф. Співвідношення інтересу та суб'єктивного цивільного права. Юридичний науковий електронний журнал. 2019. № 4. URL : http://www.lsej.org.ua/4_2019/15.pdf (дата звернення 24.11.2025).
189. Харченко Г.Г. Речовий інтерес як об'єкт захисту в цивільному праві України. Вісник Верховного Суду України. 2015 № 12. С. 24-29. URL : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/vvsu_2015_12_7.pdf (дата звернення 24.11.2025).
190. Щербакова Н.В. Правова природа реорганізаційних договорів при злитті/приєднанні господарських товариств, що належать до об'єднання капіталів. Право України. 2022. № 4. С. 47-66. URL : https://pravoua.com.ua/uk/store/pravoukr/pravo_2022_4/pravo_2022_4-s3 (дата звернення 24.11.2025).
191. Кучеренко В. Р., Заєць М. А., Захарченко О. В., Сментина Н. В., Улибіна В. О. Оцінка та управління нерухомістю. Навчальний посібник. 2013. С. 272. URL : https://geodez.nmu.org.ua/ua/dopmat/4/kozn/%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%87.%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%9E%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D1%82%D0%B0%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%96%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC%D1%96%D1%81%D1%82%D1%8E.pdf (дата звернення 24.11.2025).
192. Рач В.А., Шарова О.С. Категорійний апарат проектів девелопменту нерухомості. Управління проектами та розвиток виробництва: Зб.наук.пр. Вид-во СХУ ім. В.Даля. 2008. № 2 (26). С. 40-50. URL : <http://www.pmdp.org.ua/images/Journal/26/5.pdf> (дата звернення 24.11.2025).

193. Славута О.І., Прижкова О.Ю. Конспект лекцій з дисципліни «Економіка нерухомості в житловокомунальній галузі. ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. 2016. С. 64. URL : <https://eprints.kname.edu.ua/44269/1/2016%20132%D0%9B%20%D0%9A%D0%9B%20%D0%95%D0%9D%D0%B2%D0%96%D0%9A%D0%93.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
194. Постанова Верховного Суду України від 23.07.2019 р. у справі № 802/2386/14-а. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83304347> (дата звернення 24.11.2025).
195. Гужва А.М. Співвідношення категорій «інтерес кредитора» і «строк виконання» у договірних зобов'язаннях за римським правом і цивільним правом України. Юридичний науковий електронний журнал. 2014 № 5. С. 29-33. URL : http://www.lsej.org.ua/5_2014/9.pdf (дата звернення 24.11.2025).
196. Кошшиль Ю.В. Роль каузи у тлумаченні договору. Університетські наукові записки. 2007. № 1. С. 141-145. URL : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Unzap_2007_1_22.pdf (дата звернення 24.11.2025).
197. Постанова Верховного Суду України від 25.12.2013 р. у справі № 6-118цс13. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/36475613> (дата звернення 24.11.2025).
198. Коваль І.Ф., Павлюченко Ю.М. Теоретико-прикладні питання змісту господарського договору. Право України. 2022. № 4. С. 80 - 95. URL : https://pravoua.com.ua/storage/files/magazines/files/article-pravo_2022_4-s5.pdf (дата звернення 24.11.2025).
199. Белянєвич О.А. Господарське договірне право України (теоретичні аспекти) : монографія. Юрінком Інтер, 2006. URL : <http://hozpravoreposit.kyiv.ua/handle/765432198/159> (дата звернення 24.11.2025).
200. Луць В.В. До питання про сутність і зміст цивільно-правового договору. Приватне право. 2013. № 1. С: 118-128. http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Privatne_pраво_2013_1.pdf

E_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/prpr_2013_1_13.pdf (дата звернення 24.11.2025).

201. Терещенко О.О. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: Навчальний посібник. Київ : Видавництво КНЕУ. 2003. 554 с.

202. Вовна Н. І. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання: теоретична інтерпретація. Економіка: проблеми теорії і практики. 2010. № 262. С. 2365-2372. URL :

<http://dspace.wunu.edu.ua/bitstream/316497/14038/1/%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F%20%D0%A2%D0%B5%D0%BE%D1%80%20%D0%86%D0%9D%D0%A2%D0%95%D0%A0%D0%9F%D0%98%D0%A2%D0%90%D0%A6%D0%86%D0%AF%20%D0%A4%D0%94%D0%A1%D0%93.pdf> (дата звернення 24.11.2025).

203. Бугас В. В., Коваль А. А. Управління фінансовими ресурсами підприємства. Електронне наукове фахове видання з економічних наук «Modern Economics». 2020. № 19. С. 32-34. URL: <https://modecon.mnau.edu.ua/issue/19-2020/buhas.pdf> (дата звернення 24.11.2025).

204. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1. Загальні вимоги до фінансової звітності : Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0336-13> (дата звернення 24.11.2025).

205. Зеленіна О.О. Позиковий капітал як складова капіталу підприємства: місце та бухгалтерська природа. Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки. 2010. № 1 (51). С. 53-61. URL : <https://er.knutd.edu.ua/handle/123456789/3086> (дата звернення 24.11.2025).

206. Ксьондз С. М. Проблеми формування фінансових ресурсів підприємств. Економіка і суспільство. 2017. Випуск № 10. С. 611-615. URL : <https://chmnu.edu.ua/wp-content/uploads/2019/06/Ekonomika-i-suspilstvo-10-2017.pdf#page=611> (дата звернення 24.11.2025).

207. Про інвестиційну діяльність : Закон України від 18.09.2022 р. № 1560-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення 24.11.2025).

208. Поєдинок В. В. Інвестиційна діяльність як вид господарської діяльності. Право і суспільство. 2013. № 6.2. С. 131-135. URL : http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2013/6-2_2013/31.pdf (дата звернення 24.11.2025).
209. Нагребельний В. П. Соціальний ефект як мета інвестиційної діяльності: правові питання. Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. 2003. № 3-4. С. 13-16. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Unzap_2003_3-4_4.pdf (дата звернення 24.11.2025).
210. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text> (дата звернення 24.11.2025).
211. Іванов А. В. Дві моделі девелопменту нерухомості в Україні. Часопис цивілістики. 2014. Вип. 17. С. 46-49. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2014_17_9 (дата звернення 24.11.2025).
212. Лилов О. В. Сучасні організаційні схеми реалізації інвестиційно-будівельного проекту девелоперською компанією. Теорія і практика будівництва : наук.-техн. журн. 2014. № 13. С. 33-36. URL : <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/3220> (дата звернення 24.11.2025).
213. Про ціни і ціноутворення : Закон України від 21.06.2012 р. № 5007-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text> (дата звернення 24.11.2025).
214. Настанова з визначення вартості будівництва. Чинний від 08.11.2021 р. URL : <https://e-construction.gov.ua/files/upload/d1ae2e40-4074-11ec-914b-37ce4613b831.pdf> (дата звернення 24.11.2025).
215. Апанасенко К.І. Щодо превентивного захисту публічних інтересів у сфері містобудування. Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право. №14 (26). 2022. URL : <https://visnyk.iful.edu.ua/%D0%B2%D0%B8%D0%BF%D1%83%D1%81%D0%BA-%E2%84%96-1426/%D0%B0%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BD%>

[D0%BA%D0%BE-%D0%BA-%D1%96-%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D1%85/](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/VKNU_Yur_2013_3_3.pdf) (дата звернення 24.11.2025).

216. Щербина В.С. Господарсько-правова відповідальність: галузевий підхід, особливості застосування та напрямки подальших наукових досліджень. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки 3. 2013. С : 10-16. URL : http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/VKNU_Yur_2013_3_3.pdf (дата звернення 24.11.2025).

217. Заярний О.А. Відповідальність в організаційно-господарських відносинах : дис. ... канд. юрид. наук : Київський національний університет імені Тараса Шевченка. 2011. URL : <https://dir.ukrintei.ua/view/okd/c21646ec4a648c37d38249623f8f2c8c> (дата звернення 24.11.2025).

218. Кикоть О.О. Господарсько-правова відповідальність як вид юридичної відповідальності : дис. ... канд. юрид. наук : Державний вищий навчальний заклад «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». 2023. URL : <https://dir.ukrintei.ua/view/okd/d74dc3f2679eee2fa69ddb9597b61258> (дата звернення 24.11.2025).

219. Мамедова С. М. Застосування штрафних санкцій в господарських відносинах : дис. ... канд. юрид. наук : Донецький національний університет імені Василя Стуса. 2021. URL : <https://abstracts.donnu.edu.ua/article/view/9393> (дата звернення 24.11.2025).

220. Дорошенко Л.М. Корпоративні конфлікти та їх вплив на економічні інтереси держави та бізнесу. The Journal of Eastern European Law /Журнал східноєвропейського права. 2025. №131. С. 14-26. URL : <https://doi.org/10.5281/zenodo.14911402> (дата звернення 24.11.2025).

221. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності Закон України від 14.10.1994 р. № 208/94-ВР. URL :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 24.11.2025).

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Проект
вноситься народними
депутатами України

ЗАКОН УКРАЇНИ

про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення діяльності з організації та фінансування будівництва, а також посилення захисту інвестицій у житлове будівництво

Верховна Рада України **постановляє**:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2023, №№ 23-24, ст.90):

1) назву статті 6 викласти у такій редакції: «Стаття 6. Особливості залучення коштів та інвестицій для будівництва об'єкта нерухомого майна».

2) абзац перший частини першої статті 6 викласти у такій редакції: «1. Пряме чи опосередковане залучення (інвестування, фінансування) замовником будівництва, девелопером будівництва, управителем фонду фінансування будівництва коштів та інвестицій від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управлінні, для проведення проектно-вишукувальних робіт, спорудження об'єкта будівництва чи інших потреб будівництва, з подальшим набуттям такими особами права власності на відповідні об'єкти нерухомого майна, може здійснюватися виключно в такій спосіб: »;

3) доповнити статтю 6 після частини першої новою частиною такого змісту: «2. Використання коштів та інвестицій, що було залучено від фізичних осіб на умовах частини першої цієї статті, здійснюється виключно для фінансування проектно-вишукувальних робіт та спорудження об'єкта будівництва».

В зв'язку з цим частину другу та третю статті 6 вважати, відповідно, частиною третьою та четвертою.

4) статтю 7 після частини першої доповнити новою частиною такого змісту:

«2. За договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта девелопер будівництва зобов'язується здійснювати визначену цим договором девелоперську діяльність, а замовник будівництва зобов'язується сплатити девелоперу будівництва майнову винагороду. Майновою винагородою девелопера будівництва є певна грошова сума та/або майбутні об'єкти нерухомості, що розподілені на користь девелопера будівництва в об'єкті будівництва. За погодженням замовника та девелопера будівництва можлива грошова доплата за майбутні об'єкти нерухомості більшої вартості, які розподіляються між сторонами. Сторони можуть погодити в договорі умови компенсації витрат та/або виплати винагороди в рахунок дій, які вчиняються ними для будівництва об'єкта будівництва».

У зв'язку з цим частину другу – четверту вважати, відповідно, частинами третьою – шостою.

5) пункт перший частини третьої статті 7 викласти у такій редакції: «порядок організації та забезпечення фінансування будівництва об'єкта».

6) частину четверту статті 7 викласти у такій редакції: «4. Замовник будівництва може уповноважити і передати девелоперу будівництва виконання частини функцій замовника будівництва, крім повноважень замовника будівництва щодо набуття на своє ім'я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів та інших повноважень, визначених законом. За неналежне виконання набутих повноважень девелопер будівництва несе відповідальність, передбачену для

замовника відповідно до закону або договору, що укладено девелопером від імені або в інтересах замовника будівництва (якщо інші умови відповідальності за таким договором не погоджено між замовником і девелопером будівництва)».

2. У Законі України «Про інвестиційну діяльність» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1991, № 47, ст.646):

1) частину другу статті 17 викласти у такій редакції: «Вартість будівництва об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування), що споруджуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості, бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, визначається на підставі кошторисних норм України щодо ціноутворення у будівництві відповідно до статті 7 Закону України «Про ціни і ціноутворення».

3. У Законі України «Про ціни і ціноутворення» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 19-20, ст.190):

1) речення перше частини другої статті 7 викласти у такій редакції: «При обчисленні вартості будівництва об'єктів (крім автомобільних доріг загального користування), що будуються із залученням коштів фізичних осіб в об'єкти житлової нерухомості, бюджетних коштів, коштів державних і комунальних підприємств, установ та організацій, кредитів, наданих під державні гарантії, та вартості розроблення містобудівної документації (крім вартості робіт із землеустрою, що проводяться при розробленні містобудівної документації, яка одночасно є документацією із землеустрою) застосовуються кошторисні норми України щодо ціноутворення у будівництві, затверджені центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері містобудування та архітектури».

4. У Законі України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1994, № 46, ст.411):

- абзац перший частини другої статті 2 викласти у такій редакції: «2. Суб'єкти містобудування, які є замовниками будівництва об'єктів (у разі провадження містобудівної діяльності), або ті, що виконують функції замовника і підрядника одночасно, або девелопер будівництва, якому передані повноваження на виконання функцій замовника і підрядника одночасно, несуть відповідальність у вигляді штрафу за такі правопорушення:»;

- пункт сьомий частини другої статті 2 викласти у такій редакції: «7) неподання чи несвоєчасне подання замовником інформації про передачу права на будівництво об'єкта іншому замовнику, передачу частини повноважень на виконання функцій замовника і підрядника одночасно на користь девелопера будівництва та/або зміну такого девелопера будівництва, зміну генерального підрядника чи підрядника, осіб, відповідальних за проведення авторського і технічного нагляду, відповідальних виконавців робіт, а також про збільшення строку закінчення будівництвом та прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва або коригування проектною документації у випадках, коли подання такої інформації є обов'язковим згідно із законодавством, - у розмірі двадцяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб»;

- частину другу статті 2 доповнити п. 8 у такій редакції: «8) порушення строку прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва, - у розмірі п'ятдесяти прожиткових мінімумів для працездатних осіб».

II. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

Голова Верховної Ради України

Донецький національний
університет імені Василя Стуса

ЗАТВЕРДЖУЮ

Ректор

 **Валерій ХАЛЖИНОВ**

« 07 » січня 2026 р.



АКТ

«07» січня 2026 № 01-26/12.0-24

м. Вінниця

**Про впровадження результатів
дисертаційного дослідження
у освітній процес
ДонНУ імені Василя Стуса**

Складено комісією:

Голова: Сергій РАДІО, проректор з наукової роботи;
Члени комісії: Світлана КНИШ, завідувач навчального відділу;
Ганна ПЕТРЕНКО, завідувач відділу аспірантури та докторантури «Докторська школа».

Комісія у період з 05.01.2026 р. по 06.01.2026 р. розглянула матеріали впровадження результатів дисертаційного дослідження Крупельницького Віталія Леонідовича «Правове регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта» (спеціальність 081 Право) у освітній процес кафедри господарського та адміністративного права та кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету Донецького національного університету імені Василя Стуса.

Комісія встановила:

Результати дисертаційного дослідження було впроваджено в освітній процес шляхом використання викладачами кафедр основних положень роботи, що стосуються правового регулювання господарської діяльності у сфері будівництва та договірної упорядкування відносин за участю замовника, девелопера та інших учасників будівництва. Це сприяло більш ґрунтовному розумінню нормативних вимог містобудівного, технічного (нормативно-технічного) і господарсько-правового регулювання у сфері будівництва, а також змісту господарської діяльності, що здійснюється замовником і девелопером за договором про організацію та фінансування будівництва об'єкта, під час викладання таких освітніх компонентів:

1. «Господарське право» (ОС «Бакалавр», 4 курс, 2 години лекцій);
2. «Цивільне право (особлива частина)» (ОС «Бакалавр», 3 курс, 2 години лекцій).

Позитивний вплив упровадження результатів дисертаційного дослідження Крупельницького Віталія Леонідовича «Правове регулювання господарської діяльності з організації та фінансування будівництва об'єкта» обговорено на засіданні кафедри господарського та адміністративного права (протокол № 5 від 12 грудня 2025 р.) та кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету (протокол № 5 від 17 грудня 2025 р.).

Складений в 2-х примірниках:

1-й прим. Науково-дослідна частина

2-й прим. Юридичний факультет

Голова



Сергій РАДІО

Члени комісії



Світлана КНИШ



Ганна ПЕТРЕНКО

З актом ознайомлені:

Декан юридичного факультету



Ірина КОВАЛЬ

Завідувач кафедри господарського та адміністративного права



Ліна ДОРОШЕНКО

Завідувач кафедри цивільного права і процесу



Елла ПИСАРЄВА



Довідка

про впровадження результатів дослідження
Крупельницького Віталія Леонідовича
викладених у дисертації на тему
«Правове регулювання господарської діяльності
з організації та фінансування будівництва об'єкта»

Результати наукового дослідження Крупельницького Віталія Леонідовича впроваджено у господарську діяльність Товариства з обмеженою відповідальністю «121 ДЕВЕЛОПМЕНТ», ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 44045323, (надалі – підприємство), як девелопера інвестиційно-будівельних проєктів.

Підприємство бере участь у зобов'язальних відносинах із замовниками будівництва на основі договірних моделей упорядкування господарських відносин, запропонованих у дисертації. Розподіл майбутніх об'єктів нерухомості, ризиків, господарських функцій і фінансових витрат, а також конкретизація прав та обов'язків сторін у процесах проєктування і будівництва об'єктів здійснюються з урахуванням результатів дослідження.

Господарські зобов'язання підприємства за договорами про організацію та фінансування будівництва, зокрема, містять положення про:

- гарантування замовнику будівництва узгодженого обсягу доходу від господарських операцій, спрямованих на відчуження майбутніх об'єктів нерухомості (квартир, нежитлових приміщень та машино-місць), на етапі будівельного виробництва та протягом шести календарних місяців з дати фактичного закінчення будівництвом і введення в експлуатацію об'єкта будівництва;
- відповідальність за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта будівництва, спричинене недотриманням замовником обов'язкових вимог настанов з організації будівництва або неналежним здійсненням господарської діяльності девелопера у процесі будівництва.

Впровадження результатів дослідження забезпечило досягнення позитивного економічного ефекту, підвищення ефективності переговорного процесу та оптимізацію господарських відносин, що виникають за участю підприємства в інвестиційно-будівельних проєктах.

15 грудня 2025 р.

Директор



Ковганіч С.П.

121 DEVELOPMENT
ЄДРПОУ 44045323
01024, м.Київ,
вул. Богомольця
Академіка, буд. 7/14,
приміщення. 182
Тел.: (067) 983-94-03
<https://d121.com.ua/>