

*Крупельницький Віталій Леонідович,
здобувач ступеня «Доктор філософії»
Донецького національного університету імені Василя Стуса*

ПРО ГОСПОДАРСЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ ДЕВЕЛОПЕРА З ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА

Стаття присвячена дослідженню господарської діяльності девелопера з організації будівництва. Проаналізовано поняття «будівництво», зміст категорії капітального будівництва та складової – містобудівної діяльності. Визначено, що сутність капітального будівництва становлять виробничі процеси, які передбачають залучення і використання фінансових, матеріальних та трудових ресурсів у їх організаційній спрямованості на створення або покращення будівель (капітальних споруд) з метою отримання прибутку та/або задоволення суспільних потреб. Будівництво як категорія містобудівного законодавства являє собою практичну реалізацію положень ст. 3 Конституції України, що вимагає такої організації виробничих, майнових та регуляторних заходів у містобудуванні, які б найкраще збалансовували соціальні, екологічні та економічні інтереси кожного члена суспільства та відповідали людиноцентричності економічної політики держави. Надано правову характеристику девелопера будівництва як суб'єкта підприємницької діяльності у сфері містобудування, якому можуть бути делеговані функції замовника будівництва для реалізації організаційно-господарських повноважень у будівельному процесі. Охарактеризовано етапи будівельного процесу, склад суб'єктів організаційно-господарських повноважень та суб'єктів господарської діяльності, у правовідносинах з якими девелопер здатен забезпечувати будівельний процес для замовника, реалізувати власну господарську компетенцію. Визначено основні організаційні функції девелопера у будівельному процесі: координація замовника у правовідносинах із суб'єктами організаційно-господарських повноважень для забезпечення дозвільно-узгоджувальних процедур у будівництві; пропонування замовнику суб'єктів, що здійснюють проектування, будівництво та інвестування об'єктів, забезпечують авторський, технічний нагляд та науковий супровід у будівництві; здійснення фінансування будівництва, якщо це передбачено договором із замовником; планування, управління, координація та контроль діяльності суб'єктів, залучених до реалізації будівництва; виконання інших функцій у будівництві, що делеговані замовником на підставі договору щодо організації та/або фінансування будівництва.

Ключові слова: *девелопер будівництва, організація будівництва, девелоперська діяльність, капітальне будівництво, містобудівна діяльність, функції замовника будівництва, функції девелопера будівництва.*

Постановка проблеми. Будівництво є важливою галуззю матеріального виробництва, що обумовлює складну структуру господарських (майнових та організаційних) відносин її учасників. Під час реалізації значних будівельних проєктів широкого поширення набула практика залучення девелоперів будівництва, що у своїй діяльності організують в інтересах замовника створення концепцій (ідей) таких проєктів, забезпечують їх ефективне фінансування та будівництво. Для надання правової характеристики господарської діяльності девелопера в будівництві (діяльності з організації будівництва) дослідження

потребують зміст капітального будівництва як категорії господарського права у його зв'язку із будівництвом як категорією містобудівного законодавства. Визначення потребує склад суб'єктів організаційно-господарських повноважень та суб'єктів господарської діяльності, у правовідносинах із якими девелопер здатен забезпечувати будівельний процес для замовника, реалізувати власну господарську компетенцію. Результат дослідження дасть змогу окреслити обсяг основних організаційних функцій девелопера в будівництві, що можуть покладатись на нього замовником відповідно до договору щодо організації та/або фінансування будівництва.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретико-практичні дослідження правовідносин у капітальному будівництві здійснювали В. Г. Євтеєва, О. О. Квасніцька, В. М. Новаковец, В. Г. Олюха, М. М. Садченко, Ю. М. Сафонов, О. В. Стукаленко та ін. Містобудівна діяльність була об'єктом досліджень К. І. Апанасенко, М. Є. Околович, А. І. Ріпенко та ін. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності було предметом ґрунтовного дослідження Я. С. Бляхарського. Водночас у науковій літературі, на нашу думку, не було присвячено достатньої уваги господарській діяльності девелопера щодо організації будівництва.

Формування цілей статті. Дослідження господарської діяльності девелопера з організації будівництва становить передумову для визначення його функцій, завдань та повноважень, що можуть бути делеговані (покладені) замовником за договором щодо організації та/або фінансування будівництва.

Виклад основного матеріалу. Основу нормативно-правового регулювання правовідносин у будівництві становлять Господарський кодекс України, Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про охорону культурної спадщини», Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Закон України «Про архітектурну діяльність», Закон України «Про інвестиційну діяльність», Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» тощо.

Незважаючи на те, що термін «будівництво» широко вживається в нормативно-правових актах, його легального визначення немає і він використовується як збірне поняття. Так, відповідно до ст. 2 Конвенції про безпеку та гігієну праці у будівництві № 167 від 20.06.1988 (набрала чинності для України 11.01.1991 р.), термін «будівництво» охоплює: будівельні роботи, цивільне будівництво, серед них земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт та знесення усіх видів будин-

ків чи будівель; монтаж та демонтаж будов і конструкцій [6]. У статті 1 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» термін будівництво використовується лише для позначення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта будівництва [20].

Глава 33 Господарського кодексу України (надалі – ГК України) визначає капітальне будівництво як окремий вид господарської діяльності [2]. Відповідно до 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 підядру [2]. Для здійснення зазначених робіт можуть укладатися договори підядру: на капітальне будівництво (в тому числі субпідядру); на виконання проектних і досліджувальних робіт; на виконання геологічних, геодезичних та інших робіт, необхідних для капітального будівництва; інші договори. Загальні умови договорів підядру визначаються відповідно до положень Цивільного кодексу України про договір підядру, якщо інше не передбачено Господарським кодексом України (ч. 2 ст. 317 ГК України [2]).

В науці господарського права для позначення правовідносин, які виникають у зв'язку із будівництвом, застосовується термін «капітальне будівництво».

Ю. М. Сафонов та В. Г. Євтеєва під поняттям «капітальне будівництво» пропонують розуміти сукупність усіх виробничих процесів, включно з будівельно-монтажними і спеціальними процесами 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 [24, с. 44].

М. М. Садченко та В. М. Новаковец, 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 при-

значенням збудованих об'єктів; г) внаслідок капітального будівництва зводяться капітальні будівлі або відновлюється нормальний технічний стан капітальних будівель; д) вищезазначене зумовлює ще одну ознаку капітального будівництва – велику кількість організаційних та технологічних форм, дозволів, необхідних для капітального будівництва. Зазвичай воно здійснюється за допомогою підрядних відносин саме тому, що роботи, які мають бути виконані, є дуже різними, і замовник не є компетентним у їх виконанні, не має відповідного устаткування, а частина необхідних робіт потребує обов'язкового ліцензування [23, с. 43].

На думку Є. Г. Комара, під науковою дефініцією «капітальне будівництво» 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 [5, с. 230]. Як вказує В. Г. Олюха, наукова абстракція «капітальне будівництво» використовується для чіткого розуміння соціальних зв'язків між учасниками такої господарської діяльності та організації належного управління процесом будівництва на всіх його стадіях [9, с. 11]. О. В. Стукаленко, 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) [25, с. 105].

Узагальнюючи спільне в наведених характеристиках, можна зробити висновок, що під капітальним будівництвом розуміють правовідносини, які виникають між суб'єктами господарювання у процесі матеріального виробництва з приводу виконання проектних, досліджувальних, геологічних, геодезичних, будівельних, монтажних та інших робіт, необхідних для нового будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту будівель, капітальних споруд. Сутність капітального будівництва становлять виробничі процеси, які передбачають залучення і використання фінансових, матеріальних та трудових ресурсів, у їх організаційній спрямованості на створення або покращення будівель (капітальних споруд), з метою отримання прибутку та/або задоволення суспільних потреб. Термін «капітальне будівництво» є складником поняття «будівництва» та застосовується для врегулювання правовідносин у господарській діяльності.

Будівництво є одним зі складників містобудівної діяльності. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про основи містобудування», містобудування (містобудівна діяльність) – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів міс-

цевого 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 [18]. Цілі містобудівної діяльності передбачають практичну реалізацію положень ст. 3 Конституції України, відповідно до якої людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю [7]. Кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди (ч. 1 ст. 50 Конституції України [7]). Водночас непорушність права власності та свобода підприємницької діяльності, що гарантовані ст. 41, ст. 42 Конституції України, вимагають такої організації виробничих, майнових та регуляторних заходів у містобудуванні, які б найкраще збалансовували соціальні, екологічні та економічні інтереси кожного члена суспільства та відповідали у людиноцентричності економічної політики держави.

Серед головних напрямів містобудівної діяльності ст. 2 Закону України «Про основи містобудування» передбачає: планування, забудову та інше використання територій; розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення тощо [18]. Згідно зі ст. 2 Закону України «Про регулювання забудови територій», планування та забудова території передбачає зокрема: розроблення проєктної документації, будівництво об'єктів; реконструкцію існуючої забудови та територій; збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури [20].

Містобудівна діяльність, на думку М. Є. Околович, є діяльністю по формуванню і перетворенню середовища поселень (житлового, виробничого, інших його видів), з огляду на 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 [8, с. 13]. А. І. Ріпенко пропонує розуміння містобудівної діяльно-

сті як правової категорії – врегульованої правом діяльності 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 [22, с. 7].

Із викладеного випливає, що будівництво як складник містобудівної діяльності передбачає планування та використання території шляхом розміщення, перетворення та/або зміни капітальних інфраструктурних об'єктів, елементів благоустрою, ландшафту з метою найкращої організації життєвого простору людини та суспільства. Така діяльність здійснюється у балансі поміж приватними та публічними інтересами, на основі містобудівної документації, з дотриманням дозвільно-погоджувальних процедур, вимог містобудівного законодавства. Призначення об'єктів будівництва повинно визначатись соціально-економічними перспективами розвитку території, при збереженні традиційного характеру середовища, історичних ареалів населених місць, об'єктів культурної спадщини, а також вирішувати потреби суспільства через створення інфраструктурних об'єктів в межах певної території. Результат будівництва повинен передбачати найменший або повністю виключати негативний вплив господарської діяльності на людину, навколишнє природне середовище.

За підсумком проведеного аналізу вважаємо, що будівництво являє собою систему організаційних та виробничих процедур, які реалізуються в складі містобудівної діяльності, визначаються її цілями та формують собою будівельний процес як об'єкт організаційно-господарських і господарсько-виробничих правовідносин.

Зі свого боку, забудова територій під час реалізації значних будівельних проєктів вимагає ефективної участі замовника на всіх ланках будівельного процесу, що зумовлює доцільність залучення компетентного суб'єкта (девелопера), який здатен провадити професійну діяльність з організації та фінансування будівництва (девелоперська діяльність).

Richard B. Peiser та David Hamilton під девелопментом розуміють багатогранний бізнес, який охоплює різноманітну діяльність, починаючи від придбання, реконструкції та повторної здачі в оренду існуючих будівель, до купівлі необробленої землі та продажу покращених ділянок іншим. Девелопери ініціюють та координують таку діяльність, перетворюють ідеї на папері в реальну власність і перетворюють нерухоме майно в міську структуру. Вони створюють, уявляють, фінансують і управляють процесом девелопменту від початку до кінця. Девелопери часто беруть на себе найбільший ризик при створенні або реконструкції нерухомості, і вони ж можуть отримати найбільші винагороди [27, с. 41].

Як визначають Benjamin Bulloch та John Sullivan, девелопмент нерухомості – це процес створення вартості шляхом здійснення відчутних поліпшень не-

рухомого майна. Девелоперський процес коливається від спекуляції землею та нового будівництва до реконструкції існуючих будівель [26, с. 11]. Автори підкреслюють, що девелопер нерухомості відповідає за координацію завдань, необхідних для створення продукту в сфері нерухомості [26, с. 11]. Найбільш поширеним тлумаченням терміна «девелопмент» є якісне перетворення нерухомості, тобто єдність фізичних, економічних і правових аспектів, яке має на меті отримання прибутку [10, с. 198].

Відповідно до п. 5 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», девелопер будівництва – 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), а також за якою у випадках, передбачених договором із замовником будівництва, здійснюється первинна державна реєстрація спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості та яка отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань та вчинення інших правочинів щодо таких об'єктів [14]. Частина 3 ст. 7 зазначеного Закону передбачає, що 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 [14].

У науковій літературі запропоновано визначення девелопера як суб'єкта господарювання, який на договірних засадах здійснює підприємницьку діяльність, спрямовану на організацію в інтересах замовника та інших вигодонабувачів сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних об'єктів нерухомості (девелоперську діяльність) [1, с. 113].

Девелопер будівництва як суб'єкт підприємницької діяльності у сфері містобудування забезпечує для замовника організацію та/або фінансування будівництва як складник формування повноцінного життєвого середовища, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. У такій діяльності девелоперу можуть бути делеговані функції замовника будівництва для реалізації організаційно-господарських повноважень у будівельному процесі, залучення фінансування (інвестицій) у підготовку земельної ділянки для забудови, нове будівниц-

тво, реконструкцію, реставрацію та капітальний ремонт будівель, капітальних споруд. Під будівельним процесом в літературі було запропоновано розуміти сукупність дій, які здійснюють суб'єкти господарювання, органи державної влади і органи місцевого самоврядування, наділені господарською компетенцією та є об'єктом господарських правовідносин [4, с. 288].

Вбачаємо, що основні організаційні функції девелопера у будівельному процесі – це: (1) координація замовника у правовідносинах із суб'єктами організаційно-господарських повноважень для забезпечення дозвільно-узгоджувальних процедур у будівництві; (2) пропонування замовнику суб'єктів, що здійснюють проєктування, будівництво та інвестування об'єктів, забезпечують авторський, технічний нагляд та науковий супровід у будівництві; (3) здійснення фінансування будівництва, якщо це передбачено договором із замовником; (4) планування, управління, координація та контроль діяльності суб'єктів, залучених до реалізації будівництва; (5) виконання інших функцій у будівництві, що делеговані замовником на підставі договору щодо організації та/або фінансування будівництва.

Реалізація етапів, із яких складається будівельний процес, передбачена ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20], відповідно до якої проєктування та будівництво об'єктів здійснюється у такому порядку: (1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних; (2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», її експертизи; (3) затвердження проєктної документації; (3-1) отримання права на виконання підготовчих та будівельних робіт у випадках, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»; (4) виконання підготовчих та будівельних робіт; (4-1) державна реєстрація спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості у випадках, визначених законом; (4-2) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування); (5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; (6) державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом та прийнятий в експлуатацію у випадках, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», об'єкт (його складову).

З огляду на ці етапи, компетенція девелопера будівництва реалізується: (1) на рівні організаційних відносин, зокрема і з органами державної влади та

місцевого самоврядування, у зв'язку з забезпеченням дозвільно-узгоджувальних процедур у будівництві (передбачає координацію діяльності замовника з суб'єктами, які здійснюють управління у сфері містобудівної діяльності, архітектурно-будівельного контролю та нагляду); (2) на рівні майнових відносин, у зв'язку із забезпеченням для замовника виробничих процесів у будівництві (передбачає планування, управління, координацію та контроль суб'єктів, до функцій яких входить здійснення і забезпечення будівельного процесу).

Серед суб'єктів організаційно-господарських повноважень у будівельному процесі, які належать до органів державної влади, місцевого самоврядування, слід виділити: (1) уповноважені органи містобудування та архітектури, що надають містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки (ч. 3 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]); (2) суб'єкти владних повноважень, що забезпечують реалізацію державної політики з охорони культурної спадщини, які: (а) погоджують проєктну документацію на будівництво (п. 14 ст. 5, п. 9 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]; ч. 6 ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність» [12]); (б) надають дозвіл на містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць (ч. 7 ст. 33, ст. 35, ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]); (в) надають дозвіл на консервацію, реставрацію, реабілітацію, музеєфікацію, ремонт та пристосування пам'яток (ст. 26 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]); (г) надають дозвіл на проведення робіт на пам'ятках національного значення (п. 17 ч. 2 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]) та місцевого значення (п. 13 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]); (д) надають дозвіл на переміщення (перенесення) пам'ятки національного значення (абз. 5 ст. 4 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]) або місцевого значення (п. 8 ч. 2 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [17]); (е) надають дозвіл на відновлення земляних робіт (п. 19 ч. 2 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [19]); (3) органи державного архітектурно-будівельного контролю: (а) яким подається повідомлення про початок виконання будівельних робіт (ч. 9 ст. 36 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]), або які надають дозвіл на виконання будівельних робіт (ч. 2 ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]); (б) які реєструють декларацію про готовність об'єкта до експлуатації (ч. 1 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]) або видають сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проєктній документації та підтверджує його готовність до експлуатації (ч. 2 ст. 39 За-

кону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]); (4) виконавчі органи сільської, селищної, міської ради, що: (а) надають дозвіл на порушення об'єктів благоустрою (п. 17 ч. 1 ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [17]); (б) видають ордер на видалення зелених насаджень (п. 3 Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2006 р. № 1045 [11]); (7) державні реєстратори, що ухвалюють рішення про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень за об'єктами нерухомого майна, спеціальним майновим правом на майбутній об'єкт нерухомості, майбутнім об'єктом нерухомості (ст. 4, ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [15]).

У системному аналізі Закону України «Про відповідальність за правопорушення в сфері містобудування» [13] і ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015 «Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проектно-вишукувальних та будівельних робіт» [3], серед суб'єктів господарських правовідносин, які беруть участь у будівельному процесі, слід виділити: (1) організації та підприємства, до функцій яких входить надання технічних умов з інженерного забезпечення об'єкта будівництва (ч. 7 ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [20]); (2) організації, що здійснюють проектування об'єктів, експертизу проєктів будівництва, до функцій яких входить розроблення та погодження завдання на проектування, розроблення проєктної документації, розроблення науково-технічної документації; забезпечення експертизи проєктної документації (за необхідності), підготовка та прийняття об'єкта в експлуатацію; (3) суб'єкти, що здійснюють авторський та технічний нагляд, науковий супровід, до функцій яких входить здійснення авторського, технічного нагляду та науково-технічного супроводу в будівництві; підготовка та прийняття об'єкта в експлуатацію; (4) генеральний підрядник та організації, які виконують будівельні роботи, поставляють будівельні матеріали, вироби та конструкції, а також надають послуги за будівельною діяльністю, до функцій яких входить виконання будівельних робіт; ведення виконавчої документації; поставка будівельних матеріалів та устаткування; комплектування, зберігання та передача виконавчої документації замовнику будівництва; організація налашки і випробування устаткування, пробного виробництва продукції та інших заходів з підготовки об'єкта до експлуатації; підготовка та прийняття об'єкта в експлуатацію; надання послуг у будівництві; (5) інвестора, до функцій якого входить здійснення фінансування, залучення та управління інвестиціями, призначеними для будівництва (ч. 2 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [16], абз. 3 ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [21]).

Висновки. Будівельний процес є етапною та розгалуженою системою організаційно-господарських та господарсько-виробничих правовідносин, що розвиваються у містобудівній діяльності у зв'язку зі здійсненням капітального будівництва. Забезпечення девелопером ефективної організації будівельного процесу можливе на основі консенсусу між приватними та публічними інтересам у суспільному запиті на формування об'єктів міської інфраструктури, що вимагає упорядкованого законодавчого регулювання девелоперської діяльності. Кожен юридичний факт, який виникає в господарській діяльності девелопера, повинен бути правомірним, не-дефектним та відповідати гармонізованій системі правових норм, які мають бути спрямовані на забезпечення реалізації та захисту правомірних очікувань замовника будівництва, територіальної громади, держави, а також інших вигодонабувачів за процесом та результатом будівництва. Реалізація означених вимог та принципів зумовлює підвищену роль організаційної діяльності девелопера будівництва та його відповідальність за її здійснення.

Список використаних джерел

1. Бляхарський Я. С. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.04 / Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова Хмельницької обласної ради, Хмельницький, 2021. 250 с. URL: <https://abstracts.donnu.edu.ua/article/view/11049> (дата звернення: 03.05.2023).
2. Господарський кодекс України від 16.01. 2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text> (дата звернення: 03.05.2023).
3. ДСТУ-Н Б А.3.1-33:2015. Настанова щодо підготовки та складання договорів підряду на виконання проєктно-вишукувальних та будівельних робіт: Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 30.12.2015 № 360. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2015/12/Proekt-rishennya-DSTU-dogovora-pidryadu.pdf> (дата звернення: 03.05.2023).
4. Квасніцька О. О. Стадії будівельного процесу як об'єкт господарсько-правового регулювання. *Актуальні проблеми держави і права*. 2012. Вип. 65. С. 288–294. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2012_65_40 (дата звернення: 03.05.2023).
5. Комар Є. Г. Наукові засади визначення поняття «капітальне будівництво» у господарському законодавстві України. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*. 2013. Вип. 62. С. 227–231. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dip_2013_62_37 (дата звернення: 03.05.2023).
6. 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: 03.05.2023).
7. Конституція України. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 03.05.2023).
8. Околович М. Є. Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Одеський національний університет внутрішніх справ. Одеса, 2018. 22 с. URL: https://oduvs.edu.ua/wp-content/uploads/2016/06/Avtoreferat_Okolovich_M_Ye-1.pdf (дата звернення: 03.05.2023).

9. Олюха В. Г. Оптимізація капітального будівництва: господарсько-правові проблеми: монографія. Центр учбової літератури. 2015. 302 с. URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2020/Olyuha_2015.pdf
10. Поровчук М. К. Девелопмент як форма державно-приватного партнерства. Просторовий розвиток. 2022. Вип. 1. С. 197–217. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/spdev_2022_1_17 (дата звернення: 03.05.2023).
11. Порядок видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1045. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1045-2006-%D0%BF> (дата звернення: 03.05.2023).
12. 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: 03.05.2023).
13. Про відповідальність за правопорушення в сфері містобудування: 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: 03.05.2023).
14. 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: 03.05.2023).
15. 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: 03.05.2023).
16. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text> (дата звернення: 03.05.2023).
17. 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: 03.05.2023).
18. 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: 03.05.2023).
19. 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: 03.05.2023).
20. 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: 03.05.2023).
21. 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: 03.05.2023).
22. Ріпенко А. І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний університет «Одеська юридична академія». Одеса, 2020. 36 с. 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%96%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: 03.05.2023).
23. Садченко М. М., Новаковець В. М. Правове регулювання капітального будівництва: окремі аспекти. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2016. Вип. 4. С. 42–45. URL: <http://www.nvppp.in.ua/vip/2016/4/12.pdf> (дата звернення: 03.05.2023).
24. Сафонов Ю. М., Євтєєва В. Г. Капітальне будівництво як економічна категорія. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту*. 2014. Вип. 1. С. 37–45. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchtei_2014_1_6 (дата звернення: 03.05.2023).

25. Стукаленко О. В. Теоретичні аспекти визначення дефініцій «будівництво» та «капітальне будівництво». *Підприємництво, господарство і право*. 2016. Вип. 3. С. 103–106. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pgip_2016_3_19 (дата звернення: 03.05.2023).
26. Bulloch B., Sullivan J. Application of the Design Structure Matrix (DSM) to the Real Estate Development Process / Massachusetts Institute of Technology. 2009. 124 p. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/4419378.pdf> (дата звернення: 03.05.2023).
27. Peiser R. B., Hamilton D. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Third Edition. Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2012. 1295 p. URL: <https://ru.scribd.com/read/160918535/Professional-Real-Estate-Development-The-ULI-Guide-to-the-Business> (дата звернення: 03.05.2023).

References

1. Bliakharskyi, Ya. S. (2021). Hospodarsko-pravove rehulivannia developerskoi diialnosti: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.04 / Khmelnytskyi universytet upravlinnia ta prava imeni Leonida Yuzkova Khmelnytskoi oblasnoi rady. Khmelnytskyi. Retrieved from: <https://abstracts.donnu.edu.ua/article/view/11049>
2. Hospodarskyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 r. № 436-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>
3. DSTU-N B A.3.1-33:2015. Nastanova shchodo pidhotovky ta skladannia dohovoriv pidriadu na vykonannia proektno-vyshukuvalnykh ta budivelnnykh robot. Nakaz Ministerstva rozvytku hromad ta terytorii Ukrainy vid 30.12.2015 № 360. Retrieved from: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2015/12/Projekt-rishennya-DSTU-dogovora-pidryadu.pdf>
4. Kvasnitska, O. O. (2012). Stadii budivelnogo protsesu yak ob'ekt hospodarsko-pravovoho rehulivannia. *Aktualni problemy derzhavy i prava*. (65), 288–294. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2012_65_40
5. Komar, Ye. H. (2013). Naukovi zasady vyznachennia poniattia «kapitalne budivnytstvo» u hospodarskomu zakonodavstvi Ukrainy. *Derzhava i pravo. Yurydychni i politychni nauky*. (62), 227–231. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/dip_2013_62_37
6. Konventsiiia pro bezpeku ta hihiienu pratsi u budivnytstvi vid 20.06.1988 r. № 167. Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/993_021#Text
7. Konstytutsiia Ukrainy. Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
8. Okolovych, M. Ie. (2018). Administratyvno-pravove rehulivannia mistobudivnoi diialnosti orhanamy mistsevoho samovriaduvannia: avtoreferat dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.07 / Odeskyi natsionalnyi universytet vnutrishnikh sprav. Odesa. Retrieved from: https://oduvs.edu.ua/wp-content/uploads/2016/06/Avtoreferat_Okolovich_M_Ye-1.pdf
9. Oliukha, V. H. (2015). Optyimizatsiia kapitalnogo budivnytstva: hospodarsko-pravovi problemy: monohrafiia. Tsentr uchbovoi literatury. Retrieved from: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2020/Olyuha_2015.pdf
10. Porovchuk, M. K. (2022). Development yak forma derzhavno-pryvatnogo partnerstva. *Prostorovi rozvytok*, (1), 197–217. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/spdev_2022_1_17
11. Poriadok vydalennia derev, kushchiv, hazoniv i kvitnykiv u naselenykh punktakh. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 01.08.2006 r. № 1045. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1045-2006-%D0%BF>
12. Pro arkhitekturnu diialnist. Zakon Ukrainy vid 20.05.1999 roku № 687-XIV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

13. Pro vidpovidalnist za pravoporushennia v sferi mistobuduvannia. Zakon Ukrainy vid 14.10.1994 r. № 208/94-VR. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>
14. Pro harantuvannia rechovykh prav na objekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu. Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 r. № 2518-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
15. Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen. Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 r. № 1952-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
16. Pro investytsiiu diialnist. Zakon Ukrainy vid 18.09.1991 r. № 1560-XII. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
17. Pro mistseve samovriaduvannia v Ukraini. Zakon Ukrainy vid 21.05.1997 r. № 280/97-VR. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80#Text>
18. Pro osnovy mistobuduvannia. Zakon Ukrainy vid 16.11.1992 r. № 2780-XII. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
19. Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny. Zakon Ukrainy vid 08.06.2000 r. № 1805-III. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
20. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti. Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 r. № 3038-VI. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
21. Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiiakh z nerukhomistiu. Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 r. № 978-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>
22. Ripenko, A. I. (2020). Kontseptualno-pravovi zasady vykorystannia zemel dlia mistobudivnykh potreb: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.06 / Natsionalnyi universytet «Odeska yurydychna akademiia». Odesa. Retrieved from: <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%96%d0%bf%d0%b5%d0%bd%d0%ba%d0%be%20%d0%90.%d0%86.%20%281%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
23. Sadchenko, M. M., Novakovets, V. M. (2016). Pravove rehuliuвання kapitalnoho budivnytstva okremi aspekty. *Naukovyi visnyk publicznego ta pryvatnoho prava*, (4), 42–45. Retrieved from: <http://www.nvppp.in.ua/vip/2016/4/12.pdf>
24. Safonov, Yu. M., Yevtieieva, V. H. (2014). Kapitalne budivnytstvo yak ekonomichna katehoriia. *Visnyk Chernivetskoho torhovelno-ekonomichnoho instytutu*, (1), 37–45. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vchtei_2014_1_6
25. Stukalenko, O. V. (2016). Teoretychni aspekty vyznachennia definitsii «budivnytstvo» ta «kapitalne budivnytstvo». *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i parvo*, (3), 103–106. Retrieved from: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pgip_2016_3_19
26. Bulloch, B., Sullivan, J. (2009). Application of the Design Structure Matrix (DSM) to the Real Estate Development Process / Massachusetts Institute of Technology. Retrieved from: <https://core.ac.uk/download/pdf/4419378.pdf>
27. Peiser, R. B., Hamilton D. (2012). Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business. Third Edition. Washington, D.C. Urban Land Institute. Retrieved from: <https://ru.scribd.com/read/160918535/Professional-Real-Estate-Development-The-ULI-Guide-to-the-Business>

Vitalii Krupelnyskiy. On the Economic Activity of a Developer in Organizing Construction

The article is dedicated to the study of the economic activities of a real estate developer in construction organization. The concept of «construction» is analyzed as the content of the category of capital construction and urban planning activities. It is determined that the essence of capital construction consists of production processes that involve the mobilization and utilization of financial, material, and labor resources, with their organizational focus on the creation or improvement of buildings (capital structures) in order to generate profit and/or satisfy social needs. Construction, as a category of urban planning legislation, represents the practical implementation of Article 3 of the Constitution of Ukraine, which requires such organization of production, property, and regulatory measures in urban planning that would best balance the social, environmental, and economic interests for each member of society and corresponds to the human-centeredness of the state's economic policy. A legal characterization of a real estate developer is provided as a subject of entrepreneurial activity in the field of urban planning, to whom the functions of the construction client may be delegated to carry out organizational and economic responsibilities in the construction process. The stages of the construction process, the composition of entities with organizational and economic responsibilities, and the subjects of economic activity involved in legal relationships with whom a real estate developer can ensure the construction process for the client, and implementing their own economic competence, are characterized. The main organizational functions of a real estate developer in the construction process are defined as follows: coordinating the client's legal relationships with entities possessing organizational and economic powers to facilitate the permitting and coordinating procedures in construction; proposing to the client entities engaged in design, construction, and investment in projects, providing authorship, technical supervision, and scientific support in construction; implementing construction financing if stipulated in the contract with the client; planning, managing, coordinating, and controlling the activities of the entities involved in the construction process; performing other functions in construction delegated by the client based on the agreement regarding the organization and/or financing of the construction.

Keywords: real estate developer, organization of construction, real estate developer activity, capital construction, urban planning activity, construction client functions, real estate developer functions.

УДК 346.7

DOI 10.31558/2786-5835.2023.1.3.5

Фатєєв Андрій Олександрович,

здобувач ступеня «Доктор філософії»

Донецького національного університету імені Василя Стуса

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ГОСПОДАРСЬКО-ТОРГОВЕЛЬНОЇ
ДІЯЛЬНОСТІ: СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

У статті досліджуються проблемні питання правового регулювання господарсько-торговельної діяльності з урахуванням сучасних викликів, зокрема повномасштабної війни, отримання статусу країни-кандидата на членство в ЄС. Автором проаналізовано сучасний стан та законодавчі тенденції до регламентації господарсько-торговельної діяльності та визначено напрями удосконалення правового регулювання такої діяльності у сучасних умовах господарювання. Підкреслюється, що торгівля відіграє значну роль у формуванні економічного потенціалу України. У статті зроблено висновок про те, що господарсько-торговельна діяльність є різновидом господарської діяльності, яка здійснюється суб'єктами господарювання (господарськими організаціями та фізичними особами-суб'єктами підприємницької