

УДК347.214.2(477)

Іванов Андрій Валентинович,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ЯК БАЗОВИЙ МЕХАНІЗМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРЕСИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ПОНЯТТЯ, ОЗНАКИ, НЕОБХІДНІСТЬ І ПЕРСПЕКТИВИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Постановка проблеми. Ефективність розбудови правової державності на шляху до створення в Україні громадянського суспільства і забезпечення реального функціонування його інститутів в значній мірі залежить від рівня та використовуваних механізмів розвитку економічної складової державного і соціального буття, зокрема від ступеня свободи і соціальної спрямованості цивільного обігу. Розвинутий, постійно еволюціонуючий цивільний обіг, заснований на базових правових принципах свободи і справедливості є важливою гарантією сталого прогресивного розвитку суспільства, та підвищення рівня життя громадян. В свою чергу однією з основоположних частин цивільного обігу в Україні є система обігу нерухомості, яка опосередковується через комплекс цивільно-правових договорів та односторонніх правочинів, передбачених чинним законодавством, що регулює особисті майнові і немайнові відносини. Дана система передбачає заснований на базових цивільно-правових принципах перерозподіл нерухомості між фізичними і юридичними особами, та іншими суб'єктами цивільного права. Її всебічний розвиток, соціальна та економічна ефективність напряму залежить від кількісних і якісних характеристик об'єктів нерухомості, щодо яких виникають, змінюються і припиняються цивільні права та кореспондуючі їм обов'язки.

Виклад основного матеріалу. Процеси створення об'єктів нерухомості, а також формування і налагодження дієвої соціальної та виробничої інфраструктури, виступаючи у якості важливих аспектів втілення у життя державної житлової, економічної, культурної та рекреаційної політики, являють собою масштабний механізм фактичного наповнення цивільного обігу нерухомості окреми-

ми об'єктами того чи іншого цільового призначення. При цьому слід ще раз наголосити, що ефективність функціонування цивільного обігу у сфері нерухомості, його здатність задовольняти потреби усіх суб'єктів, що приймають у ньому участь та його суспільна корисність в цілому залежить від кількості і якості об'єктів нерухомості, які вводяться в цей обіг. Тобто, розглядаючи сучасний ринок операцій з нерухомістю в Україні, який власне і знаходить своє юридичне відображення у системі цивільного обігу нерухомості, необхідно виокремлювати два основоположні моменти, які виступають рушійними факторами перерозподілу нерухомості:

1. Наявність певного рівня попиту на нерухоме майно та пропозиції нерухомого майна.

2. Необхідність придбання або використання нерухомого майна певної якості, яке б відповідало цілям і потребам суб'єктів цивільного обігу нерухомості.

Зазначені вище фактори яскраво відображають залежність прогресивного розвитку цивільного обігу у сфері нерухомості від якісних і кількісних показників сукупності об'єктів нерухомості, які вводяться в цей обіг.

Важливою тенденцією ринку операцій з нерухомістю в Україні останнім часом стає приділення все більшої уваги саме якості створюваної або відновлюваної нерухомості, а не тільки її кількісним показникам.

Розвиваючись у напрямку побудови правової державності Україна закономірно ставить перед собою нові завдання і нові способи їх вирішення. Так, наприклад, дієвим і ефективним механізмом створення та реконструювання об'єктів нерухомості, виходячи зі світової практики і враховуючи вимоги й потреби сучасних реалій українського

ринку нерухомості, виступає девелопмент нерухомості. Для розуміння економічної доцільності та високого рівня соціальної корисності девелопменту нерухомості необхідним вбачається розібратися у змістовному навантаженні цього поняття.

Сам термін «девелопмент нерухомості» на даний момент достатньо важко назвати новим для української економіки, оскільки перші компанії, діяльність яких була пов'язана з девелопментом нерухомості почали з'являтися ще в середині дев'яностих. Але незважаючи на цей факт, поняття «девелопмент нерухомості» все ще залишається малодослідженим в Україні і єдиного комплексного визначення цього поняття ні економічна, ні юридична українська наука не розробили. Також не вироблено і не напрацьовано єдиних підходів і вимог, які б висувалися до процесів девелопменту нерухомості. Це в значній мірі пов'язано з тим, що девелопмент в Україні хоча й почав з'являтися практично від моменту проголошення її незалежності, проте широкого розповсюдження за весь цей час він так і не набув, причиною чого виступили достатньо великі економічні ризики, які в значній мірі обумовлені відсутністю правого регулювання девелопменту нерухомості в Україні.

На практиці у сфері капітального будівництва та операцій з нерухомістю в Україні використовуються одночасно два поняття: «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність у сфері нерухомості». Зазначені поняття зазвичай прийнято вважати тотожними, але слід зауважити, що їх ототожнення не є в повній мірі коректним. Для підтвердження цього факту проаналізуємо спочатку термін «девелопмент нерухомості», оскільки він є дослівно запозиченим з іноземного економічного досвіду, в якому виражений словосполученням «real estate development» і має певне конкретне змістовне навантаження. При цьому саме слово «development» використовується в транслітерованій формі «девелопмент» без заміни його на український аналог. В перекладі з англійської мови слово «development» означає «розвиток», також це слово може перекладатися як «розробка», «створення», «забудова» тощо, але найбільш уживаним це слово є саме у значенні «розвиток» і це не випадково.

Під девелопментом нерухомості зазвичай розуміють певну діяльність, яка передбачає якісні зміни в об'єкті нерухомості і забезпечує, як правило, підвищення його вартості [1, 5]. Для отримання більш глибокого розуміння поняття «девелопмент нерухомості» доцільним вбачається сформулювати систему ознак даного поняття. Так до ознак девелопменту нерухомості зокрема належать:

1. Системний характер (полягає в тому, що девелопмент нерухомості становить складну ціліс-

ну сукупність врегульованих, взаємопов'язаних, спрямованих на комплексний розвиток нерухомості правовідносин з широким колом можливих суб'єктів);

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

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

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

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

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

Таким чином, виходячи з наведених вище ознак девелопменту нерухомості, можна надати наступне комплексне визначення поняття «девелопмент нерухомості». Девелопмент нерухомості це складна багаторівнева система правовідносин, в рамках якої здійснюється ініціативна, координуюча та контролююча діяльність особливого суб'єкта підприємницької діяльності – девелопера, а також професійна діяльність інших спеціалізованих суб'єктів, спрямована на комплексну реалізацію проектів створення або реконструкції об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого росту цінності і вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку.

Центральним і основним учасником описаної системи виступає безпосередньо девелопер – підприємець, який ініціює, організує та контролює реалізацію проектів розвитку нерухомості.

На девелопера в процесі здійснення ним девелоперської діяльності покладаються наступні функції:

1. Пропонування найкращого варіанту розвитку нерухомості з можливих;

2. Взаємодія з державними органами та органами місцевого самоврядування в рамках узгоджувальних та дозвільних процедур;

3. Забезпечення оптимальної схеми фінансування проекту розвитку нерухомості;

4. Залучення, фінансування та контроль за роботою підрядників;

5. Реалізація створеного об'єкта нерухомості і повернення інвестованих коштів [2, 51].

Весь комплекс дій, які виконує девелопер відповідно до зазначених функцій власне і становить девелоперську діяльність, а дохід девелопера – це частина приросту вартості нерухомості, який виникає в результаті реалізації проектів девелопменту [3, 191]. Разом з тим для виконання ряду завдань, що потребують спеціальних знань та навичок, девелопер залучає інших професійних суб'єктів підприємницької діяльності у сфері капітального будівництва, які володіють відповідними знаннями та навичками. Також залучення допоміжних учасників у процесі девелопменту нерухомості відбувається для здійснення окремих видів робіт, які можуть проводити лише ліцензовані у встановленому законом порядку суб'єкти підприємницької діяльності, у разі, якщо сам девелопер відповідних ліцензій не має. Тобто поняття «девелоперська діяльність» є вужчим за змістом, ніж поняття «девелопмент нерухомості». Окрім власне девелоперської діяльності, поняття «девелопмент нерухомості», як пояснювалося вище, включає в себе всю систему правовідносин, які виникають в процесі соціально-економічного розвитку територій та нерухомості [2, 47], зокрема професійну діяльність залучуваних девелопером допоміжних суб'єктів та адміністративно владну діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування.

Отримані результати проведеного в даній статті аналізу поняття «девелопмент нерухомості», які забезпечили розуміння змістовного навантаження даного поняття, дозволяють констатувати, що саме девелопмент нерухомості як складна багаторівнева система розвитку нерухомості та інфраструктури дає змогу реально забезпечити задоволення широкого кола різноманітних суспільних потреб шляхом формування принципово нового у якісному розумінні ринку комерційної, житлової та інших видів нерухомості.

Висновок. Як вже зазначалося вище, однією з основних проблем функціонування девелопменту

нерухомості в Україні виступає повна відсутність спеціального правового регулювання. Іншими словами девелоперська діяльність в Україні здійснюється в умовах суцільної прогалини в її правовому регулюванні. Чинне законодавство не містить навіть визначення поняття «девелопмент нерухомості». Але незважаючи на таку ситуацію та усі витікаючі з неї ризики, безсумнівна соціальна доцільність та ефективність девелоперської діяльності, а також її висока прибутковість зумовили спроби застосування аналогії закону для її правового регулювання. Власне на низці результатів таких спроб, а також на основоположному принципі цивільного права «дозволено все, що прямо не заборонено законом» на даний момент і засновується механізм правового регулювання девелопменту нерухомості в Україні. Так, наприклад, для регулювання девелоперської діяльності використовуються договори доручення та агентські договори, які в повній мірі не можуть упорядкувати всі її аспекти. Крім того, достатньо широкого розповсюдження здобуло використання непроіменованих не передбачених цивільним кодексом України договорів, які в різних варіаціях об'єднують в собі окремі елементи двох вищевказаних договорів та договору управління майном тощо. Доволі часто такі договори називають договорами девелопменту нерухомості. Проте єдиної уніфікованої системи вимог, гарантій, прав і обов'язків та відповідальності сторін, окремі подібні договори не мають. Така ситуація вимагає якомога скорішого внесення до Цивільного кодексу України системи норм, які б регулювали відносини девелопменту нерухомості, встановлювали б чіткі механізми здійснення девелоперської діяльності і головне закріплювали б наявність договору девелопменту нерухомості з його особливими істотними умовами, відповідальністю та правами і обов'язками сторін. Це дозволило б належним чином впорядкувати відносини у сфері девелопменту нерухомості в Україні і, як наслідок, забезпечити підвищення ефективності здійснення девелоперської діяльності і поступове збільшення кількості девелоперських компаній, що в свою чергу сприятиме прогресивному розвитку ринку якісної нерухомості, налагодженню сучасної ефективної інфраструктури та наповненню державного бюджету України за рахунок нових податкових надходжень. Власне в цьому і полягає основне завдання девелопменту. Розвиток в широкому сенсі.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дюкова О.М. Управление развитием недвижимости: Учебное пособие / О.М. Дюкова, Н.И. Пасяда. – СПб. : «Изд-во СПбГУЭФ», 2009. – 100 с.
2. Казаков А.А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии // Вестник удмуртского университета. – 2008. – № 2. – С. 47-52.
3. Максимов С.Н. Управление девелопментом как бизнесом: стратегический аспект // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 3 (35). – С. 191-195.

Іванов Андрій Валентинович

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ЯК БАЗОВИЙ МЕХАНІЗМ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРЕСИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ПОНЯТТЯ, ОЗНАКИ, НЕОБХІДНІСТЬ І ПЕРСПЕКТИВИ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

Сформульовано і запропоновано юридичне визначення девелопменту нерухомості, виділені ознаки девелопменту нерухомості, встановлено співвідношення понять «девелопмент нерухомості» і «девелоперська діяльність у сфері нерухомості», обґрунтовано необхідність законодавчого врегулювання відносин девелопменту нерухомості в Україні.

Ключові слова: девелопмент нерухомості, девелоперська діяльність у сфері нерухомості, соціальна і виробнича інфраструктура, ознаки девелопменту нерухомості, ринок операцій з нерухомістю, цивільний оборот, договір девелопменту нерухомості.

Иванов Андрей Валентинович

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ КАК БАЗОВЫЙ МЕХАНИЗМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОГРЕССИВНОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ, НЕОБХОДИМОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Сформулировано и предложено юридическое определение девелопмента недвижимости, выделены признаки девелопмента недвижимости, установлено соотношение понятий «девелопмент недвижимости» и «девелоперская деятельность в сфере недвижимости», обоснована необходимость законодательного урегулирования отношений девелопмента недвижимости в Украине.

Ключевые слова: девелопмент недвижимости, девелоперская деятельность в сфере недвижимости, социальная и производственная инфраструктура, признаки девелопмента недвижимости, рынок операций с недвижимостью, гражданский оборот, договор девелопмента недвижимости.

Ivanov Andrii Valentynovych

REAL ESTATE DEVELOPMENT IN UKRAINE AS A BASIC MECHANISM FOR THE PROGRESSIVE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET: CONCEPT, FEATURES, NECESSITY AND PROSPECTS OF CIVIL-LAW REGULATION

A legal definition of real estate development was formulated and proposed, real estate development features were pointed out, ratio between the concepts «real estate development» and «development activities in real estate sphere» was determined, the necessity of legislative regulation of relations of real estate development in Ukraine was substantiated.

Keywords: real estate development, development activities in real estate sphere, social and industrial infrastructure, features of real estate development, the market of real estate operations, civil turnover, real estate development contract.