

УДК 347.214.2 (477)

Іванов Андрій Валентинович,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ДВІ МОДЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Постановка проблеми. Всебічне наукове дослідження питань, пов'язаних з забезпеченням цивільно-правового регулювання девелопменту нерухомості в Україні, а зокрема із законодавчим оформленням адаптованих до українського ринку нерухомості моделей девелопменту нерухомості, становить значний інтерес, оскільки системне застосування механізмів девелопменту нерухомості в існуючих економічних і соціальних реаліях України дозволить вивести ринок нерухомості та цивільний обіг в цілому на якісно новий рівень та забезпечити його подальший прогресивний розвиток.

Стан дослідження теми. Незважаючи на фактичне застосування окремих механізмів девелопменту нерухомості в Україні, переважна більшість питань, пов'язаних зі здійсненням девелоперської діяльності, залишається малодослідженою. Українська цивілістична наука не має відповідей на найбільш нагальні питання, які ставить перед нею наявна практика в сфері девелопменту нерухомості. Але разом з тим ряд наукових досліджень, в тому числі дисертаційних, представлений у вітчизняній економічній науці.

Метою цього дослідження є аналіз існуючих в світовій практиці моделей девелопменту нерухомості і з'ясування можливості їх застосування в умовах української правової та економічної дійсності та необхідності їх адаптування у відповідності до вимог українського ринку нерухомості, а також розробка українських термінологічних аналогів для відповідних іноземних понять.

Виклад основного матеріалу. Цивільно-правове регулювання суспільних відносин, пов'язаних зі створенням і функціонуванням ринку нерухомості в Україні має принципове значення для забезпечення законності і справедливості цієї базової частини цивільного обігу. Саме високий рівень формалізації й упорядкування відносин в сфері нерухомості здатний забезпечити необхідний захист суб'єктивних прав учасників відносин привласнення нерухомості й подальшого володіння, користування і розпорядження нею.

Як ми вже зазначали, стан ринку нерухомості як системного конструктивного елементу цивільного обігу визначається впливом двох підсистем факторів. Перша така підсистема являє собою сукупність пов'язаних взаємообумовлених відносин зі створення об'єктів нерухомості, а друга система в свою чергу представлена відносинами, які пов'язані з операціями з нерухомістю. Рух ринку нерухомості в напрямку прогресивного розвитку значною мірою залежить від ступеня упорядкування вищевказаних підсистем суспільних відносин, а також від доцільності і правильності регулювання окремих аспектів цих підсистем. Необхідність чіткого цивільно-правового регулювання ринку нерухомості пояснюється в першу чергу об'єктивною соціальною, а також суто ринковою вартісною цінністю об'єктів нерухомості у порівнянні з іншими матеріальними об'єктами цивільного права.

Одним з найбільш дієвих механізмів забезпечення як створення, так і подальшого функціонування ринку нерухомості, який має всі можливості якісно змінити в кращу сторону український цивільний обіг в цілому, виступає девелопмент нерухомості, що за своєю сутністю представляє собою обмежений за часом, ресурсами та масштабами процес, результатом якого є концептуально новий об'єкт нерухомості [1, с. 162]. Девелопмент нерухомості як складна багаторівнева система правовідносин, в рамках яких здійснюються ініціативна, координуюча та контролююча діяльність особливого суб'єкта підприємницької діяльності – девелопера, а також професійна діяльність інших спеціалізованих суб'єктів, спрямована на комплексну реалізацію проектів створення або реконструкції об'єктів нерухомості з метою забезпечення якомога більшого росту цінності і вартості зазначених об'єктів нерухомості та отримання у зв'язку з цим прибутку [2, с. 198], функціонує в Україні вже достатньо давно. Але, незважаючи на це, українське законодавство не передбачає ніякого спеціального правового регулювання для даного цивільно-правового інституту. Що в свою чергу тягне за собою зниження темпів

поширення застосування девелопменту нерухомості, а також неможливість досягнення його основних соціальних та економічних цілей.

Для забезпечення ефективного правового регулювання конкретних суспільних відносин законодавець повинен мати чітке і повне уявлення про усі можливі форми прояву даних суспільних відносин. Зважаючи на це, для дослідження питань створення оптимального правового регулювання девелопменту нерухомості в Україні необхідно визначитися з наявними в теорії і практиці цивільного права різновидами даного поняття, їх особливостями і значенням.

Світова цивілістична наука визнає наявність двох базових моделей девелопменту нерухомості:

1. Fee development;
2. Speculative development;

Критерієм виділення зазначених моделей виступає наявність самостійної фінансової участі девелопера в здійснюваному проекті, і як наслідок – наявність або відсутність фінансових ризиків для девелопера. Зважаючи на вказаний критерій поділу, зазначені моделі відрізняються за характером дій девелопера, механізмом отримання прибутку, розподілом ризиків суб'єктів та стадійністю.

Кожна з цих моделей є значною мірою універсальною і може застосовуватися до усіх з можливих різновидів девелоперської діяльності. Для більш глибокого системного розуміння сутності відносин девелопменту нерухомості та можливих шляхів і механізмів їх цивільно-правового регулювання для кожної з зазначених моделей девелопменту доцільним вбачається навести декілька практично обумовлених класифікацій девелопменту нерухомості. Так в залежності від різновиду об'єкта нерухомості, що створюється або реконструюється можна виділити:

1. Девелопмент будівель та споруд.
2. Девелопмент земельних ділянок (land development).

Крім того, в залежності від цільового призначення об'єктів, що створюються або реконструюються, відрізняють:

1. Девелопмент житлової нерухомості, який включає в себе девелопмент елітної житлової нерухомості, девелопмент житлової нерухомості бізнес-класу, девелопмент житлової нерухомості економ-класу.

2. Девелопмент нежитлової нерухомості, який включає в себе девелопмент промислової нерухомості, девелопмент торгівельної нерухомості, девелопмент нерухомості розважального і туристичного призначення.

Ще однією класифікацією девелопменту нерухомості виступає його поділ в залежності від джерела інвестування. За цим критерієм можна виділити:

1. Девелопмент нерухомості з приватним інвестуванням.

2. Девелопмент нерухомості з публічним інвестуванням (кошти державного бюджету України або місцевих бюджетів).

Необхідним вбачається зазначити, що назви вищевказаних моделей девелопменту нерухомості не мають відповідних термінологічних аналогів в теорії і практиці українського цивільного права. Така ситуація ще раз яскраво підкреслює недослідженість правового інституту девелопменту нерухомості в Україні і породжує нагальну потребу розробки і наступного законодавчого закріплення понятійно-категоріального апарату для вказаного правового інституту. Даний процес має стати початком нормативного оформлення девелопменту нерухомості в Україні, яке забезпечить його подальше активне використання в сфері наповнення цивільного обігу об'єктами нерухомості і наступного здійснення широкого кола операцій з даними об'єктами.

При цьому важливо розуміти, що елементи будь-якого понятійно-категоріального апарату мають відображати сутнісне навантаження визначених за їх допомогою явищ, враховувати як формальну, так і змістовну їх сторони, вміщувати в собі їх внутрішні системні зв'язки. Зважаючи на це, для розробки українських цивільно-правових аналогів назв моделей девелопменту нерухомості, необхідно розібратися в сутності вказаних моделей.

Так, перша модель девелопменту нерухомості, а саме Fee development передбачає, що девелопер не приймає самостійної фінансової участі в інвестуванні проекту девелопменту. Друга ж модель – Speculative development, навпаки, передбачає, що девелопер особисто за свій рахунок частково або рідше повністю здійснює інвестування проекту девелопменту.

З цієї принципової відмінності між зазначеними моделями девелопменту нерухомості витікає, що в разі використання моделі «Speculative development» девелопер несе на собі частину фінансових ризиків або всі ризики, пов'язані з можливим невиконанням договору. В свою чергу в разі використання моделі «Fee development» девелопер не несе особистих фінансових ризиків. При цьому в обох цих моделях девелопер виступає як підприємець, що ініціює та управляє процесом реалізації проекту девелопменту нерухомості, є головною діючою особою в проекті та координує діяльність інших учасників проекту [3, с. 116].

Враховуючи проведений загальний аналіз існуючих моделей девелопменту нерухомості і спираючись на їх змістовне навантаження та різницю в ньому, вбачається доцільним введення в теорію і практику українського цивільного права наступ-

них термінів для позначення існуючих моделей девелопменту:

1. Для позначення моделі «Speculative development» вводиться термінологічна конструкція «Девелопмент нерухомості з інвестиційною квазіалеаторністю правового статусу девелопера».

2. Для позначення моделі «Fee development» вводиться термінологічна конструкція «Девелопмент нерухомості без інвестиційної квазіалеаторності правового статусу девелопера».

Зазначені термінологічні конструкції пропонуються, виходячи з тих міркувань, що принциповим аспектом наявності або відсутності самостійної фінансової участі девелопера в інвестуванні проекту девелопменту нерухомості виступають відповідно наявність або відсутність його особистого ризику власними коштами в даному проекті. Критерій такої ризиковості відображений у вказаних конструкціях через поняття інвестиційної квазіалеаторності. Для забезпечення розуміння змістовного навантаження і доцільності використання поняття «інвестиційна квазіалеаторність» необхідним вбачається наведення спочатку визначення поняття «алеаторність».

Алеаторність (від. лат. «aleator» – азартний гравець) – ознака того чи іншого процесу, яка характеризує його суб'єктів, як носіїв певних ризиків, що пов'язані з неможливістю точного визначення ступеню прояву позитивних і негативних наслідків даного процесу на його початку. В цивільному праві поняття алеаторності застосовується до правочинів. Алеаторним правочином виступає орієнтований на вдачу, збіг обставин, випадок тощо правочин, в якому загальний розмір чи можливість самого існування зустрічного надання на момент укладення невідомі, що поставлено в залежність від включеного до юридичних умов цього правочину випадкового юридичного факту (дія або подія) і може викликати негативний (програші, збитки, шкода), позитивний (виграш, вигода, прибуток) або нульовий економічний результат [4, с. 66]. Іншими словами, позитивний або негативний ефект від алеаторного правочину для кожної зі сторін на момент його укладення є невідомим і залежить від певного випадку, який може наступити або не наступити. Девелопмент нерухомості як складна багаторівнева система відносин передбачає, що девелоперська діяльність принесе максимальний прибуток у випадку забезпечення девелопером найкращих умов розвитку конкретного проекту нерухомості. Таке забезпечення охоплює ініціативну, координуючу і контролюючу діяльність девелопера щодо розробки ідеї і концепції майбутнього об'єкту нерухомості, здійснення проектних робіт, організації фінансування, підбору

генерального підрядника та субпідрядників, проведення закупівлі матеріалів і здійснення будівництва, реалізації об'єкту девелопменту. На всіх цих етапах може виникати велика кількість різноманітних ризиків, переважну кількість з яких несе на собі саме девелопер. Тобто кінцевий результат девелопменту нерухомості, а відповідно і прибуток замовника і девелопера, залежать від збігу ряду умов. Проте майже всі вони значною мірою залежать від професіоналізму девелопера як суб'єкта девелоперської діяльності. З цього витікає, що позитивний, негативний або нульовий ефект договору девелопменту хоча й залежить від збігу ряду умов, але не можна говорити, що такий збіг є випадковістю, оскільки сам девелопер повинен організувати зазначений збіг, що власне і становить основну його задачу та характеризує його компетентність на ринку нерухомості. Виходячи з наведених міркувань, вбачається доцільним характеризувати договір девелопменту нерухомості як квазіалеаторний. При цьому модель «Speculative development» на відміну від «Fee development» характеризується для девелопера додатковою ризиковістю, пов'язаною з його особистою участю в фінансуванні майбутнього об'єкту нерухомості. Для позначення такої ризиковості і вводиться термін «інвестиційна квазіалеаторність правового статусу девелопера».

Необхідним вбачається відзначити, що для українського ринку нерухомості є можливим використання обох моделей девелопменту нерухомості, кожна з яких займе своє місце в ньому і забезпечить прогресивний розвиток певної його сфери.

Розроблені в даній роботі українські аналоги існуючих англійських термінів відображають зміст і сутність моделей девелопменту нерухомості і можуть бути застосовані в подальшому в наукових дослідженнях.

Висновок. Таким чином, резюмуючи проведені в даній статті дослідження, можна відзначити, що проблематика правового оформлення інституту девелопменту нерухомості в Україні є актуальною, становить значний практичний інтерес і потребує детальної всебічної наукової розробки. Необхідним вбачається проведення в наступних наукових роботах детального системного правового аналізу існуючих моделей девелопменту нерухомості як окремих субінститутів саме українського цивільного права, тобто їх розгляд в системі українського цивільного обігу, з його вимогами і особливостями. Таке наукове дослідження моделей девелопменту нерухомості дасть змогу забезпечити адаптування механізмів девелопменту до умов української правової дійсності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Рач В.А. Ціннісно-орієнтовані стратегічні виховні рішення в проектах девелопменту нерухомості / В.А. Рач // Управління проектами та розвиток виробництва : зб. наук. пр. – 2009. – № 3 (31). – С. 161-168.
2. Гладка О.М. Зацікавленість ключових учасників проекту девелопменту нерухомості в цінності продукту протягом його життєвого циклу / О.М. Гладка // Управління проектами та Розвиток виробництва : зб. наук. пр. – 2009. – № 4(32). – С. 114-118.
3. Іванов А.В. Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття, ознаки, необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання / А.В. Іванов // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – 2014. – № 16. – С. 197-200.
4. Тімуш І.С. Поняття ризикового договору в цивільному праві / І.С. Тімуш // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 2. – С. 65-66.

Іванов Андрій Валентинович

ДВІ МОДЕЛІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

У статті проведено загальний аналіз визнаних світовою теорією і практикою цивільного права моделей девелопменту нерухомості, виділені їх основні відмінності, розглянуті питання класифікації девелопменту нерухомості. Також в статті запропоновано українські аналоги англійських термінів, що використовуються для позначення існуючих моделей девелопменту нерухомості, та проаналізовано окремі моменти, що стосуються перспектив застосування вказаних моделей в Україні і необхідності їхньої адаптації до української правової дійсності.

Ключові слова: девелопмент нерухомості, моделі девелопменту нерухомості, класифікація девелопменту нерухомості, алеаторний девелопмент нерухомості, координаційний девелопмент нерухомості.

Іванов Андрей Валентинович

ДВЕ МОДЕЛИ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ

В статье проведен общий анализ признанных мировой теорией и практикой гражданского права моделей девелопмента недвижимости, выделены их основные отличия, рассмотрены вопросы классификации девелопмента недвижимости. Также в статье предложены украинские аналоги англоязычных терминов, используемых для обозначения существующих моделей девелопмента недвижимости, и проанализированы отдельные моменты, касающиеся перспектив применения указанных моделей девелопмента в Украине и необходимости их адаптации к украинской правовой действительности.

Ключевые слова: девелопмент недвижимости, модели девелопмента недвижимости, классификация девелопмента недвижимости, алеаторный девелопмент недвижимости, координационный девелопмент недвижимости.

Ivanov Andrii Valentynovych

TWO MODELS OF THE REAL ESTATE DEVELOPMENT IN UKRAINE

The article gives a general analysis of the models of real estate development, world recognized by world theory and practice of civil law, highlighting their main differences, issues of classification of real estate development. The article also suggested Ukrainian counterparts of English terms used to refer the existing models of real estate development, and review some of the points regarding the prospects for the use of these models of development in Ukraine and the need to adapt them to the Ukrainian legal reality.

Keywords: real estate development, models of real estate development, classification of real estate development, speculative development, fee development.