

**ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ У БУДІВНИЦТВІ:
ГОСПОДАРСЬКО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ****DEVELOPMENT ACTIVITY IN CONSTRUCTION:
ECONOMIC AND LEGAL ASPECT****Крупельницький В.Л., аспірант кафедри господарського
та адміністративного права***Донецький національний університет імені Василя Стуса**orcid.org/0009-0008-1368-0953*

Стаття присвячена аналізу девелоперської діяльності та її господарсько-правовій інтерпретації на основі суб'єктно-функціонального розуміння процесу господарювання у будівництві.

Простежено багатовимірність категорії «девелопмент» у сфері будівництва як комплексного явища, що поєднує підприємницьку, професійну, управлінську, організаційно-інвестиційну та матеріально-виробничу складові.

З'ясовано, що девелопмент у будівництві (в економіко-правовому аспекті) реалізується як форма управлінського процесу, зміст якого становлять професійні практики керування внутрішнім і зовнішнім середовищем суб'єкта господарювання. Такі практики спрямовані на організацію ресурсів, господарської діяльності та відносин учасника процесу будівництва, ґрунтуються на відповідних підходах у девелопменті і виражаються як цілеспрямований управлінський вплив на діяльність господарюючого суб'єкта в межах інвестиційно-будівельного проекту.

Запропоновано розглядати інвестиційно-будівельний проект у девелопменті як систему господарських рішень, спрямованих на організацію будівництва, що реалізується через п'ять основних функціональних категорій: організаційно-регламентні, виробничо-майнові, контрольно-аналітичні, оперативні-директивні та стратегічно-планові рішення. Наведено структуру складових планово-розрахункової документації інвестиційно-будівельного проекту в девелопменті, що формується на основі стратегічно-планових рішень.

З'ясовано, що девелопмент у будівництві поєднує містобудівні та економічні аспекти розвитку територій, забезпечуючи узгодження публічних і приватних інтересів, що зумовлює покладення на девелопера очікувань щодо їх реалізації у процесі та результатах будівельного виробництва об'єкта. Узгодження цих інтересів забезпечується через систему нормативно-правових актів, господарських зобов'язань, містобудівної документації, технічних регламентів, що визначають правові та економічні засади господарської діяльності у сфері будівництва.

Запропоновано на основі суб'єктно-функціонального розуміння процесу господарювання у будівництві розглядати девелопера як суб'єкта, діяльність якого спрямована на забезпечення та виконання господарських функцій учасників процесу будівництва. З'ясовано, що девелопер може діяти як виробнича одиниця у складі господарюючого суб'єкта або як самостійний учасник господарських відносин, спроможний виконувати власні функції, частину функцій інших учасників або забезпечувати їх. Визначено типи діяльності девелопера у будівництві, результатом яких є господарські рішення з організації будівництва, які впроваджуються в господарську поведінку учасника процесу будівництва.

Запропоновано правове визначення категорії девелопера будівництва, суб'єкта девелоперської діяльності у будівництві та девелоперської діяльності. Визначено можливість покладення на девелопера будівництва обов'язку гарантувати результати своєї діяльності та нести відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов наданих гарантій.

Ключові слова: девелопмент, девелопер будівництва, господарські зобов'язання, будівельне виробництво, девелоперська діяльність.

The article is devoted to the analysis of development (developer) activity in construction and its commercial-legal interpretation, based on the subject-functional understanding of the economic process in construction.

The multidimensional nature of the "development" category in construction is traced as a complex phenomenon that combines entrepreneurial, professional, managerial, organizational-investment, and material-production components.

It has been established that, in its economic dimension, development in construction functions as a form of managerial process, the content of which is defined by professional practices of managing the internal and external environment of a business entity. These practices are aimed at organizing resources, economic activities, and relations among participants in the construction process, based on development approaches, and are expressed through targeted managerial influence on the activities of the business entity within an investment-construction project.

It is proposed to consider the investment-construction project in development as a system of economic (managerial) decisions aimed at organizing construction through five main functional categories: organizational-regulatory, production-property, control-analytical, operational-directive, and strategic-planning decisions. The structure of the planning and calculation documentation of the investment-construction project in development is presented, which is formed on the basis of strategic-planning decisions.

It has been determined that development in construction integrates urban planning and economic aspects of territorial development, ensuring the alignment of public and private interests, which leads to the imposition of expectations on the developer regarding their realization in the process and outcomes of construction production. The coordination of these interests is ensured through a system of legal acts, commercial obligations, urban planning documentation, and technical regulations that define the legal and economic foundations of economic activity in the field of construction.

Based on the subject-functional understanding of the economic process in construction, it is proposed to regard the developer as a subject whose activity is aimed at ensuring and/or performing the economic functions of construction participants. It is determined that a developer may operate either as a production unit within a business entity or as an independent participant in economic relations, capable of performing its own functions, part of the functions of other participants, or ensuring their fulfillment.

The types of developer activity in construction are defined, and it is established that their result consists of economic decisions on the organization of construction, which are implemented in the business behaviour of the construction process participants.

Legal definitions of the "developer of construction," "subject of development activity in construction," and "development activity" are proposed. The possibility is substantiated of assigning to the developer a legal duty to guarantee the results of their activity and liability for failure or improper fulfilment of the guaranteed conditions.

Key words: development, construction developer, commercial obligations, construction production, development activity.

Постановка проблеми. Девелопмент у будівництві є складним міждисциплінарним явищем, що поєднує правові, підприємницькі, управлінські, фінансово-інвестиційні, архітектурно-інженерні та власне будівельні компоненти. 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; відтак постає завдання на основі розроблених підходів розкрити економіко-правову сутність девелоперської діяльності як господарської діяльності у будівництві, окреслити структуру її типів та ключові ознаки у системі господарських відносин, а також з'ясувати результати й вплив цієї діяльності на учасників процесу будівництва.

Аналіз останніх досліджень. 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 дослідження 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. та Резнікової В.В. 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.

Мета дослідження. Метою статті є обґрунтування організаційно-майнового змісту девелоперської діяльності у будівництві, зокрема: уточнити поняття девелопера в будівництві як учасника відносин у сфері господарювання; виокремити та охарактеризувати типи девелоперської діяльності; визначити її результати, як такі, що належать до впровадження у господарській діяльності учасників процесу будівництва; обґрунтувати, що показники фінансової результативності господарюючого суб'єкта є критерієм оцінювання ефективності результатів господарської діяльності девелопера у процесі будівництва.

Виклад основного матеріалу. 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 проєкту; (ґ) 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 власником. 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 [1, с. 106].

Петраш О.П. визначає девелопмент як інтегральну структурну інновацію, що поєднує суміжні напрямки підприємницької діяльності в сфері нерухомості, інвестицій та будівництва [2, 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 тільки підвищення вартості нерухомого майна, що є наслідком, а не кінцевою метою управління, але й забезпечення його сталого комплексного розвитку. [3, 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 [4 с. 61; 5, с. 124; 6 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 [7, 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 проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, 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 [8, с. 107]. Доповнюючи цей підхід, Білоброва Т.О. розглядає девелопмент як процес реалізації підприємницького задуму, суть якого полягає у виборі оптимального часу для реалізації проекту, використанні будівельних ноу-хау, розробці оригінальних фінансових схем, ефективній організації роботи з підрядниками і, власне, здійсненні будівництва [9, с. 55].

У цілому на ринку нерухомості 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 проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості [10, с. 35]. Професійна складова девелопменту, за спостереженням Бушуєва С.Д., реалізується через побудову і впровадження системи управління девелоперським проектом, що охоплює: організацію структури девелоперської компанії; організацію групи управління девелоперськими проектом; організацію управління за фазам життєвого циклу девелоперського проекту та організацію управління девелоперським проектом на фазі будівництва [11, 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 затратами і виконанням виробничих завдань, нагляд за послідовністю їх виконання, забезпечення ресурсів і виконання робіт у відведені терміни тощо [12, с. 8].

Необхідність залучення фахівців із різних сфер знань (фінансово-інвестиційного планування, архітектурного та інженерного проектування, кошторисної справи, будівельного менеджменту, маркетингу тощо) свідчить про професійний характер девелопменту на ринку нерухомості. 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 у девелопменті, як форми 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 господарю-

вання; 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 сфери відповідальності 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 процес.

За визначенням Фесуна А.С. девелопмент є формою організації інвестиційного проекту 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 [13, 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 функцій між учасниками процесу будівництва, умови кадрового, майнового, технологічно-виробничого забезпечення будівництва на різних етапах; (ґ) фінансово-інвестиційний блок, що містить інформацію про джерела фінансування, структуру та графік витрат, прогнозовані фінансові результати, показники рентабельності, ліквідності та інші індикатори фінансової ефективності проєкту; (д) 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; (е) 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 [7, с. 9; 14, 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 прогноуються 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, сучасних 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.

У свою чергу суб'єктом, на якого покладаються очікування щодо комплексного розгортання будівельного виробництва з урахуванням публічних і приватних інтересів, іменують девелопера 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) [15].

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 будівель-

ного 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 [16, с. 59; 17, с. 11; 18, с. 448; 19, 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 функції господарюючого суб'єкта у процесі будівництва. Функції, у свою чергу, конкретизуються у господарських зобов'язаннях щодо забезпечення та/або здійснення будівельного виробництва об'єкта будівництва.

У межах власної 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, спираючись на 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 [20, 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; [21, 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 [22, с. 25].

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 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 і 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 для користі 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 – на користь інших виробничих одиниць (органів управління, структурних підрозділів або уповноважених осіб) 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 (в складі господарських відносин) 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 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.

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 господар-

ській 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 формує майновий інтерес учасника процесу будівництва, який виступає економічною основою його господарської поведінки у процесі спорудження об'єкта будівництва. Зміст цього інтересу потребує узгодження з публічним інтересом та іншими приватними інтересами набувачів майнових благ, які отримують вигоду від результатів будівельного виробництва. Узгодження зазначених інтересів забезпечується публічною умовою в господарській діяльності учасника процесу будівництва. Такою є умова 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 з реалізації своїх правомочностей щодо результату будівельного виробництва об'єкта будівництва.

У свою чергу, публічна умова визначає господарську потребу у створенні, передачі, набутті, перерозподілі 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.

Висновок. 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 інтенсифікації 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 будівництва і введення у експлуатацію об'єкта будівництва.

Підсумовуючи проведений аналіз, з метою практичного впровадження його результатів, пропонуємо визначити у Законі України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», 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, закінчення будівництвом та введення у експлуатацію об'єкта будівництва відповідно до нормативно-правових актів, зобов'язань і нормативних вимог у сфері 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, проєктування 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 щодо організації будівництва об'єкта.

ЛІТЕРАТУРА

1. 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: 10.10.25).
2. Петраш О. П. Дослідження та аналіз перспектив діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Сталій розвиток економіки. 2015. № 1. с. 37–41. – URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/sre_2015_1_6 (дата звернення: 10.10.25).
3. 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: 10.10.25).
4. Фісуненко П. А., Легостаєв І. М. Моделі взаємодії зі стейкхолдерами в управлінні девелоперськими проєктами. 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_ekon_2023_34\(73\)_2_12](http://nbuv.gov.ua/UJRN/UZTNU_ekon_2023_34(73)_2_12) (дата звернення: 10.10.25).
5. Сизова Н. Д., Долгова Н. Г. Економіко-математичні моделі управління на передінвестиційній стадії девелоперського проєкту. Збірник наукових праць Харківського університету Повітряних сил. 2011. Вип. 3. с. 124–130. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/ZKhUPS_2011_3_31 (дата звернення: 10.10.25).
6. 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: 10.10.25).
7. Азарова І. Б. Характерні особливості та класифікація девелоперських проєктів. Управління розвитком складних систем. 2017. Вип. 32. с. 6–16. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Urss_2017_32_3 (дата звернення: 10.10.25).
8. 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: 10.10.25).
9. 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: 10.10.25).
10. Поліщук Є. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.08. ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». Київ. 2009. URL : <https://nrat.ukrintei.ua/searchdoc/0409U004246/> (дата звернення: 10.10.25).
11. Бушуєв С. Д., Мгбере Ч. Організаційні форми управління девелоперськими проєктами в динамічному оточенні. Управління проєктами та розвиток виробництва. 2010. № 1. с. 5–13 (дата звернення: 10.10.25).
12. Столбова М. А. Морфогенез системи управління діяльністю девелоперської компанії. Вісник Сумського національного аграрного університету. 2016. Вип. 4. с. 8–11. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_ekon_2016_4_3 (дата звернення: 10.10.25).
13. Фесун А. С. Цільове фондуювання як альтернативний інструментарій інвестування девелоперських проєктів. Бізнес Інформ. 2014. № 5. с. 106–110. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2014_5_20 (дата звернення: 10.10.25).
14. 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: 10.10.25).
15. 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 10.10.2025).
16. 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: 10.10.25).
17. 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: 10.10.25).
18. Тугай О. А. та ін. Організаційно-технологічна модель «Проєкт–будова–результат» – сучасний інструмент організації багатостадійної взаємодії девелопера із замовником будівельного проєкту. Містобудування та територіальне планування. 2010. – Вип. 36. с. 448–452. URL : http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2010_36_65 (дата звернення: 10.10.25).
19. 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.nuova.od.ua/archive/16/16_2014.pdf#page=197 (дата звернення: 10.10.25).
20. 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: 10.10.25).
21. 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/Chas_2016_21_15 (дата звернення: 10.10.25).
22. 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: 10.10.25).

Дата першого надходження рукопису до видання: 15.10.2025
Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 14.11.2025
Дата публікації: 28.11.2025