



Ярослав БЛЯХАРСЬКИЙ<sup>1</sup>

## ВИЗНАЧЕННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЯК ОКРЕМОГО ВИДУ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Досліджується девелоперська діяльність у сфері будівництва як окремий вид економічної діяльності. Здійснено спробу наукового порівняння та зіставлення понять «девелоперська діяльність» та «економічна діяльність». Наголошено на відсутності нормативно-правового регулювання девелоперської діяльності, що призводить до невизначеності правовідносин в окресленій сфері, зокрема в частині вибору суб'єктами господарювання, що здійснюють девелоперську діяльність, основного та додаткових видів економічної діяльності відповідно до Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010» (КВЕД). Проведено аналіз практики визначення суб'єктами господарювання, які здійснюють девелоперську діяльність, основних видів економічної діяльності відповідно до КВЕД. Обґрунтовано необхідність включення девелоперської діяльності як виду економічної діяльності до КВЕД, оскільки така діяльність за своїм змістом на сьогодні не може бути повною мірою віднесена до жодного з наявних у КВЕД класів. Наведено аргументи про те, що клас КВЕД 41.10 «Організація будівництва будівель» хоча й визначається на практиці основним видом економічної діяльності для суб'єктів, що здійснюють девелоперську діяльність, проте не охоплює в повному обсязі змісту девелоперської діяльності. На підтвердження такої позиції автором розкрито*

<sup>1</sup> старший викладач кафедри трудового, земельного та господарського права, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, [jaroslavblaharskij@gmail.com](mailto:jaroslavblaharskij@gmail.com), <https://orcid.org/0000-0003-3348-1683>.



*наукове і законодавче визначення поняття «організація будівництва», здійснено порівняння спільних та відмінних ознак категорій «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель». Наголошено на неузгодженості понять, що використовуються в класі КВЕД 41.10 «Організація будівництва будівель». На підставі отриманих результатів проведеного дослідження запропоновано внести зміни до класу КВЕД 41.10 «Організація будівництва будівель» та доповнити його новим абзацом наступного змісту: «організація в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням будівель, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних будівель (девелоперська діяльність)».*

**Ключові слова:** девелоперська діяльність, девелопмент, економічна діяльність, організація будівництва будівель, КВЕД.

Сфера будівництва викликає значний інтерес як серед науковців, так і суб'єктів господарської діяльності, адже вона не лише забезпечує суспільні потреби в житлі, об'єктах інфраструктури, будівлях, спорудах та їх комплексах, але й виступає джерелом отримання прибутків суб'єктами господарювання. При цьому в умовах жорсткої конкуренції та економії ресурсів на перший план виступає пошук найбільш оптимальних варіантів освоєння земельних ділянок, придатних для забудови, а також використання вже наявних об'єктів нерухомості, якісне перетворення яких дасть можливість підвищити їхню ринкову вартість чи інвестиційну привабливість. Останній підхід є особливо актуальним у великих містах, де спостерігається висока щільність забудов, а відповідно практично відсутні земельні ділянки, на яких можливо здійснити нове будівництво.

Водночас сьогодні практично в кожному населеному пункті існує значна кількість будівель та споруд, побудованих ще кілька десятиліть тому, які фактично не використовуються за своїм основним призначенням у зв'язку зі своєю непристосованістю до вимог сучасності або використовуються з досить низькою рентабельністю. Звісно, такий стан речей, з одного боку, вкрай не вигідний для власників окресленої категорії об'єктів нерухомості, а з іншого — їх знесення для здійснення нового капітального будівництва було б також економічно не обґрунтованим. Цілком логічно, що найбільш виправданим шляхом у таких випадках є проведення реконструкції чи низки інших будівельних робіт, які дозволять застарілим об'єктам нерухомості набути нових якісних характеристик і в результаті принести значно більший прибуток власникам. Однак, розуміючи всю складність спеціального законодавства та безпосередньо процесу будівництва, не кожен власник наважується самостійно його здійснювати, адже, в такому випадку необхідно буде не лише розробити концепцію, але й організувати взаємодію та контролювати діяльність цілої низки розріз-



нених суб'єктів, залучених до будівельного процесу, дотримуватись законодавчо визначених процедур, що вимагає наявності спеціальних знань та фінансового забезпечення.

Зрозуміло, що для досягнення окресленої мети в такій багаторівневій та різновекторній діяльності, що включає безліч відособлених стадій та етапів, доцільним та найбільш виправданим є залучення на договірних засадах професійних суб'єктів господарської діяльності, які б зуміли забезпечити організацію всього будівельного процесу в інтересах замовника, залучення необхідних для цього коштів, здійснення представництва, виконання інших супутніх робіт та надання послуг. За такого підходу одна господарська структура здійснюватиме функції з комплексного забезпечення професійної підготовки концепції будівельного проекту (як обмеженої в часі, ресурсах та вимогах якості унікальної сукупності процесів, направленої на створення нової цінності) в цілому та його оцінки, оформлення всіх необхідних документів на земельну ділянку для її подальшої забудови, організації проходження дозвільних процедур, проектування, будівельного процесу, інвестування, маркетингу, експлуатації, реалізації готового об'єкта нерухомості тощо. А це, у свою чергу, сприяє пришвидшенню та покращенню якості взаємодії і комунікації між усіма залученими до реалізації проекту суб'єктами, значному скороченню витрат на всіх етапах будівництва, терміну окупності інвестицій, підвищенню їхньої прибутковості, поліпшенню споживчих характеристик і ринкової вартості створених об'єктів нерухомості та ін.

Вищезгадана практика організації будівельного процесу, яка має чітко визначену мету щодо створення чи якісного перетворення об'єктів нерухомості, підвищення їхньої ринкової вартості та/чи інвестиційної привабливості прийшла в Україну з інших економічно розвинутих держав, які мають тривалу історію розвитку девелопменту. Натомість, у нашій країні така діяльність досі залишається частиною інвестиційної та будівельної галузі, роблячи перші кроки в напрямку виділення в самостійний вид господарської діяльності.

Зважаючи на вказане, виникає потреба здійснення ґрунтовних досліджень в окресленій сфері з урахуванням особливостей ринку нерухомості, що склався в країні. Науковцям та практикам потрібно об'єднати зусилля та закласти базові орієнтири для розробки комплексного нормативно-правового регулювання окремого виду господарської діяльності. З урахуванням наукових поглядів і законодавчих положень зарубіжних країн та з метою створення чіткого категоріального апарату, який дасть змогу однозначно розуміти змістовне навантаження понять та відобразити специфіку їх використання у господарсько-правових відносинах, інноваційну підприємницьку діяльність, яка є предметом дослідження, на нашу думку, слід називати девелоперською.

Девелоперська діяльність як один з аспектів розуміння поняття девелопменту нерухомості неодноразово ставала предметом досліджень зарубіжних науковців з економічно-розвинутих країн, зокрема таких як: П. Хілі, Т. Гор, Д. Ніколсон, Д. Адамс, С. Гай, Д. Хеннебері, М. Болл, Е. Коячетто, Р. Пейзер, А. Фрей та ін. Дослідження окремих аспектів окресленої



проблематики можна віднайти в наукових доробках вчених з пострадянських держав, зокрема таких як: П. А. Мазаєв, Ю. О. Бакрунов, М. А. Котлярів, Д. А. Бартенев, Т. В. Гауб, В. В. Панарін, С. А. Сагайдак, І. М. Сегасєв, В. А. Сидоров, О. Ю. Юркіна, С. Н. Максимов, О. С. Голубова, І. І. Петров, І. І. Мазур, В. Д. Шапіто та деяких інших. Серед вітчизняних науковців, які прямо чи опосередковано торкалися тематики, пов'язаної з девелоперською діяльністю, можна назвати: Т. О. Білоброву, О. М. Гладку, Є. А. Поліщук, Є. В. Бондаренко, І. В. Яценко, А. В. Іванова, В. В. Резнікову, А. С. Фесун, В. А. Рач та ін. Проте переважна більшість наукових пошуків вищевказаних авторів здійснювалась у напрямках, пов'язаних з управлінням діяльністю підприємства, капітальним будівництвом, містобудуванням тощо. Господарсько-правовий аспект девелоперської діяльності, тобто її дослідження як предмета господарсько-правового регулювання, на сьогодні залишається фактично поза увагою теоретиків. Крім того, саме поняття девелоперської діяльності не відоме чинному національному законодавству, а в доктрині господарського права згадується лише окремими дослідниками, які в основному обмежуються його стислим визначенням та розкриттям найбільш загальних ознак.

Дослідження має на меті визначення місця девелоперської діяльності у сфері будівництва серед інших видів економічної діяльності та розробку пропозицій щодо внесення девелоперської діяльності до Національного класифікатора України «Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010» (КВЕД), який набув чинності після прийняття наказу Держспоживстандарту України від 11 жовтня 2010 р. № 457 [1].

Виклад основного матеріалу дослідження з новим обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Науковий та законодавчий вакуум в окресленій сфері абсолютно не зіставляється з поширеною практикою цілком успішного здійснення суб'єктами господарювання діяльності, яка за своїм змістом та ознаками є девелоперською. У цьому контексті відзначимо, що здійснений аналіз вітчизняної та зарубіжної наукової літератури дає підстави вважати, що девелоперська діяльність — це підприємницька діяльність, спрямована на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, 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 [2, с. 111–124]. Девелоперська діяльність у сфері нерухомості як підприємницька діяльність є самостійною, ініціативною, систематичною, на власний ризик господарською діяльністю, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями), яких у науковій літературі досить часто називають девелоперами [3, с. 14] або девелоперськими компаніями [4; 5], з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку. Девелоперська діяльність передбачає не безпосередньо якісні перетворення в об'єктах нерухомості, а організацію повного комплексу юридичних та фактичних дій, спрямованих на забезпечення здійснення таких перетворень силами третіх спеціалізованих суб'єктів за



рахунок замовника та/або коштів залучених інвесторів з можливим використанням власних фінансових потужностей девелопера.

За всіма ознаками девелоперська діяльність є господарською діяльністю, тобто діяльністю суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність (ч. 1 ст. 3 Господарського кодексу України [6]). Крім того, враховуючи положення ч. 2 ст. 3 та ст. 42 Господарського кодексу України, девелоперська діяльність є підприємництвом (підприємницькою діяльністю), оскільки здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) як самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.

Для здійснення девелоперської діяльності суб'єкту господарювання необхідно під час його створення та державної реєстрації внести відповідні відомості про основний та додаткові види економічної діяльності до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Таким чином, виникає необхідність зіставлення понять «господарська діяльність» та «економічна діяльність». Легальне визначення економічної діяльності міститься в розділі 4 «Терміни та визначення понять» КВЕД, де вказується, що економічна діяльність — це процес виробництва продукції (товарів і послуг), який здійснюють з використанням певних ресурсів: сировини, матеріалів, устаткування, робочої сили, технологічних процесів тощо.

У вітчизняних наукових джерелах поняття «економічна діяльність» трапляється доволі рідко. Найбільш змістовною, на наш погляд, є дефініція, запропонована О. Чумак, яка під економічною діяльністю пропонує розуміти сукупність процесів, здійснювану під час використання капіталу (фінансування) відповідно до чинного законодавства й спрямовану на створення додаткової вартості використаних ресурсів шляхом виробництва товарів (продукції, робіт, послуг, видобутку ресурсів) відповідно до мети підприємства (соціальна, виробнича, технологічна, глобалізаційна тощо) для їх споживання суспільством. При цьому автор вказує, що прибуток не є основним критерієм здійснення економічної діяльності, оскільки виготовлення суспільно значимих товарів має на меті інші завдання, ніж комерційне підприємство [7, с. 108].

На нашу думку, поняття «економічна діяльність» є категорією, що покликана задовольняти потреби економіки, економічної теорії та в цілому розкривається через категорію процесу виробництва, абстрагуючись від правових аспектів. Натомість, поняття «господарська діяльність» адаптоване для потреб юридичної сфери використання. Таким чином, поняття «господарська діяльність» є вужчим за поняття «економічна діяльність» та може розглядатися як її вид.

Незважаючи на певну неоднозначність у зіставленні вищевказаних понять, під час державної реєстрації створення юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців у відповідних заявах, форми яких затверджені наказом Міністерства юстиції України від 18 листопада 2016 р. № 3268/5 [8],



обов'язково вказуються основний і декілька додаткових видів економічної діяльності, від яких планують отримувати дохід. Перелік останніх міститься в КВЕД, яка є статистичним інструментом для впорядкування економічної інформації. Основним призначенням КВЕД є визначення та кодування основних та другорядних видів економічної діяльності юридичних осіб, відокремлених підрозділів юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців. Крім того, КВЕД призначений забезпечувати статистичний облік підприємств і організацій за видами економічної діяльності; проведення державних статистичних спостережень економічної діяльності й аналізу статистичної інформації на макrorівні (складання показників національних рахунків — рахунків виробництва й утворення доходу, таблиці «витрати-випуск»); зіставлення національної статистичної інформації з міжнародною через застосування єдиної статистичної термінології, статистичних одиниць і принципів визначення та змінення видів економічної діяльності підприємств і організацій [1].

Хоча КВЕД не завжди відповідає всім потребам користувачів за межами статистичної системи, у зв'язку з чим можуть виникнути суперечності щодо юридичного використання його кодів, проте вказана класифікація використовується для низки інших юридичних сфер, зокрема в соціальному та податковому регулюванні, ліцензуванні, системі тарифів тощо. У цьому контексті є досить суперечливим твердження, що міститься в самій КВЕД про те, що код виду діяльності не створює прав чи обов'язків для підприємств і організацій, не спричинює жодних правових наслідків. До прикладу, п.п. 7 п.п. 298.2.3 Податкового кодексу України фактично вимагає від платників єдиного податку всіх груп відмовитися від спрощеної системи оподаткування під час здійснення видів діяльності, не зазначених у Реєстрі платників єдиного податку [9]. Водночас, щоб внести дані про новий вид діяльності (код КВЕД) до Реєстру платників єдиного податку, необхідно спочатку внести інформацію про такий вид діяльності до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР).

Іншою, не менш важливою проблемою може стати ризик виникнення судових процесів, пов'язаних з визнанням договорів, укладених на здійснення суб'єктом господарювання виду діяльності, інформація про який не внесена до ЄДР або не зазначена в установчому документі, недійсними. Щоправда, варто відзначити, що, враховуючи положення чинного законодавства, такі вимоги слід вважати безпідставними. У п. 3.8 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 11 прямо зазначалося, що цивільна правоздатність юридичної особи, за загальним правилом, є універсальною, тобто відповідна особа здатна мати такі ж цивільні права та обов'язки, як і фізична особа, крім тих, які за своєю природою можуть належати лише людині (ч. 1 ст. 91 ЦК України), а відтак вправі вчиняти будь-які не заборонені законом правочини. Тому сама лише відсутність у статутних документах чи в положеннях, якими регулюється діяльність, суб'єктів господарювання, записів щодо можливості здійснення ними певної діяльності та відповідно вчинення тих чи інших правочинів не тягне за собою визнання таких правочинів за їх учас-





тю недійсними. Винятки із зазначеного правила встановлюються законом [10]. Водночас на практиці досить часто мають місце судові рішення про визнання договорів недійсними у зв'язку з відсутністю в ЄДР відомостей про вид економічної діяльності, яку здійснює суб'єкт господарювання, необхідний для укладення і виконання конкретного договору [11; 12].

Таким чином, аби уникнути в подальшому негативних наслідків та можливих судових спорів суб'єктам господарювання, які планують здійснювати девелоперську діяльність, необхідно під час їхньої державної реєстрації правильно визначити вид економічної діяльності. Оскільки чинна КВЕД не містить такого виду економічної діяльності як девелоперська, то на практиці означені суб'єкти вказують найближчий за змістом вид економічної діяльності, яким є «Організація будівництва будівель» (секція F, розділ 41, група 41.1, клас 41.10), що включає розроблення проектів з будівництва житлових і нежитлових будівель шляхом об'єднання фінансових, технічних і фізичних засобів для їх реалізації з метою подальшого продажу. До прикладу, такий вид економічної діяльності зазначений як основний для цілої низки юридичних осіб, що позиціонують себе як девелопери, зокрема: ТОВ «Імпера Девелопмент» (ідентифікаційний код: 43809912); ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» (ідентифікаційний код: 34347602); ТОВ «Фірма «Девелопер» (ідентифікаційний код: 25413476<sup>2</sup>) та ін.

Однак, як підкреслюється в самій КВЕД, якщо зазначену вище діяльність проводять не з метою подальшого продажу будівель і споруд, а задля їх експлуатації (наприклад, оренди приміщень у цих будівлях, здійснення виробничої діяльності), у цьому разі одиницю класифікують в інших секціях залежно від виду економічної діяльності, що виконується (операції з нерухомими майном — у секції L, виробництво — у секції S тощо).

При цьому в науковій літературі під поняттям «організація будівництва», за загальним, правилом розуміють взаємозалежну систему підготовки до виконання окремих видів робіт, встановлення й забезпечення загального порядку на будівельному майданчику, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів для забезпечення ефективності і якості виконання окремих видів робіт або будівництва об'єктів [14, с. 7; 15, с. 7]. На думку інших авторів, організація будівництва — це взаємозв'язана система підготовки до будівництва, встановлення і забезпечення загального порядку, черговості й термінів виконання робіт, постачання всіма видами ресурсів, для забезпечення ефективності і якості будівельного комплексу (будівництво промислового підприємства, містобудівний комплекс або житловий мікрорайон). Організація будівництва повинна забезпечити спрямованість всіх організаційних, технічних і технологічних рішень на досягнення кінцевого результату — введення в експлуатацію об'єктів з необхідною якістю і у встановлені терміни [16, с. 5].

Цілком зрозуміло, що ні вказаний у КВЕД перелік структурних елементів поняття «організація будівництва будівель», ні наукові визна-

<sup>2</sup> Інформація наведена за відкритими даними, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань [13].



чення категорії «організація будівництва» не охоплюють у повному обсязі змісту девелоперської діяльності, адже в ході останньої забезпечується набагато ширший комплекс дій та заходів різнопланового характеру, що включають організацію сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням, реконструкцією чи іншим якісним перетворенням об'єктів нерухомості. При цьому така діяльність має чітко виражену специфічну мету. Зважаючи на це, вважаємо за необхідне провести порівняльний аналіз змісту та характерних ознак таких понять як «девелоперська діяльність» та «організація будівництва будівель» з метою вироблення пропозицій щодо подальшого вдосконалення категоріального апарату, який використовується у КВЕД.

Розпочнемо із окреслення спільних ознак, якими є організаційно-контролююча спрямованість; сфера діяльності — будівництво; комплексність та неоднорідність змісту діяльності; поетапність; частково збігаються шляхи досягнення кінцевого результату, які полягають в об'єднанні фінансових, технічних і фізичних засобів.

Водночас окреслені категорії мають досить значні відмінності. По-перше, різною є мета здійснення кожного з указаних видів діяльності. Так, окрім отримання прибутку, що характерно для будь-якого виду підприємницької діяльності, основною метою організації будівництва є подальший продаж будівель і споруд, що прямо вказано у КВЕД. Наявність іншої мети є підставою для класифікації такої одиниці в інших секціях, залежно від виду економічної діяльності, що виконується. Водночас метою девелоперської діяльності є створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок) задля підвищення їх ринкової вартості та/чи інвестиційної привабливості. При цьому, наявність чи відсутність мети подальшого продажу замовником об'єктів нерухомості, створених чи якісно перетворених у результаті девелоперської діяльності, не відіграє вирішальної ролі для визначення змісту останньої. Така мета береться до уваги в основному для вироблення найбільш оптимальної концепції реалізації конкретного девелоперського проєкту. При цьому, під девелоперським проєктом у сфері будівництва слід розуміти обмежену в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальну сукупність взаємопов'язаних процесів, спрямованих на організацію створення нових чи якісного перетворення існуючих об'єктів нерухомості (в тому числі — земельних ділянок), підвищення їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості.

По-друге, виходячи з буквального тлумачення змісту норми, закріпленої в класі 41.10 КВЕД, можна зробити висновок про те, що суб'єкт, який здійснює розроблення та реалізацію проєктів з будівництва, набуває право власності на результати будівництва, адже відповідно до визначеної в класі 41.10 КВЕД мети такої діяльності будівлі і споруди підлягають подальшому продажу. Відповідно до ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України (ЦК України) розпоряджатися майном має право власник. Крім того, згідно з ч. 1 ст. 658 ЦК України, відчужити товар шляхом продажу також має право лише власник, за винятком примусового продажу та інших





випадків, встановлених законом [17]. Натомість, суб'єкти, які здійснюють девелоперську діяльність, відповідно до її змісту не набувають права власності на результати будівництва, оскільки діють за винагороду (на підставі договору) в інтересах замовника. Відповідно вони не мають права від свого імені відчужувати нерухомість, створену/перетворену в результаті своєї діяльності. Водночас доводиться констатувати, що станом на сьогодні, у зв'язку з відсутністю належного наукового обґрунтування та законодавчого регулювання окреслених правовідносин, досить часто до девелоперської помилково також відносять класичну будівельну діяльність суб'єкта, що цілеспрямовано набуває статусу замовника з метою отримання прибутку завдяки створенню чи якісному перетворенню об'єктів нерухомості, підвищенню їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості. Однак, на нашу думку, в такому випадку хоча й має місце фізичний процес девелопменту нерухомості як матеріального процесу її якісного перетворення, проте він відбувається саме в рамках таких видів економічної діяльності як «Організація будівництва будівель» (клас 41.10 групи 41.1 розділу 41 секції F), «Будівництво житлових і нежитлових будівель» (клас 41.20 групи 41.2 розділу 41 секції F) тощо.

По-третє, аналізуючи зміст поняття організації будівництва будівель, можна помітити, що воно сконструйоване для потреб класичної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва — замовником та підрядником (генеральним підрядником). У такій системі передбачається, що замовник є ініціатором будівництва, самостійно співпрацює з органами державної влади та місцевого самоврядування, підрядниками, постачальниками тощо та безпосередньо виконує організаційно-контролюючі функції на всіх етапах реалізації будівельного проекту. Натомість, девелоперська діяльність передбачає наявність складної системи взаємовідносин між суб'єктами будівництва, яка фактично звільняє замовника від особистого виконання низки функцій, залишаючи йому право контролю над усіма процесами в ході будівництва. В інтересах замовника в такій системі діє девелопер, який бере на себе організацію сукупності дій щодо розробки, оцінки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування будівельного проекту тощо. Таким чином, участь замовника в окресленому процесі зводиться до мінімуму. Крім того, відносини між девелопером та майбутнім замовником будівництва можуть виникати ще до набуття останнім такого юридичного статусу, наприклад, на етапах виникнення ідеї, розробки, оцінки, окреслення шляхів фінансування тощо можливого будівництва чи іншого якісного перетворення об'єктів нерухомості. У цьому контексті зазначимо, що відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замовник — це фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву [18]. Дещо інше визначення міститься в абз. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність», відповідно до якого замовник — це фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва



або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування [19]. Однак з обох визначень стає зрозуміло, що статусу замовника суб'єкт набуває з моменту подання до компетентних органів у встановленому законодавством порядку відповідної заяви (клопотання).

По-четверте, виходячи зі змісту класу 41.10 КВЕД, він охоплює тільки організацію будівництва житлових і нежитлових будівель. Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд, затвердженого наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 р. № 507, будівлі — це споруди, що складаються з основних/опорних та огорожувальних або сполучених (опорно-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [20]. До житлових будівель належать будинки одноквартирні, будинки з двома та більше квартирами як масової, так і індивідуальної забудови, а також гуртожитки. До нежитлових будівель — готелі, ресторани та подібні будівлі; будівлі офісні, торговельні; будівлі транспорту та засобів зв'язку; будівлі промислові та склади; будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення; будівлі нежитлові інші (будівлі сільськогосподарського призначення, для культової та релігійної діяльності, в'язниці, армійські казарми та ін.) [21]. Слід також відзначити, що під спорудами чинне законодавство розуміє будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [20]. Натомість, девелоперська діяльність може здійснюватися не лише щодо будівель, а й щодо земельних ділянок та інших об'єктів будівництва. До останніх, відповідно до абз. 5 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [18], відносяться будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їхні комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

У цьому контексті варто відзначити суперечливість положень КВЕД. Так, в описі секції F «Будівництво» вказується, що до неї відносять: «... діяльність із розроблення проектів з будівництва будівель і споруд ...», проте надалі в цій секції така діяльність визначається лише в розділі 41 «Будівництво будівель» (клас 41.10 «Організація будівництва будівель»), відповідно в розділі 42 «Будівництво споруд» про неї також не згадується.

По-п'яте, на відміну від організації будівництва будівель девелоперська діяльність завжди повинна здійснюватися на підставі договору, що неодноразово підкреслювалось у наукових дослідженнях [22, с. 741; 23, с. 10–11, 145–160; 24, с. 25–30]. Так, замовник у ході здійснення діяльності щодо організації будівництва будівель може або самостійно виконувати весь комплекс організаційних, координаційних, контрольних та низки інших функцій, або залучити на договірних засадах для їх виконання у повному обсязі або частково інших професійних суб'єктів. Натомість, для здійснення девелоперської діяльності в будь-якому випадку необхідним є визначення взаємних прав та обов'язків між замовником будівництва, який володіє речовими правами на земельну ділянку, та девелопером, що



діятиме в інтересах замовника. Без укладення відповідного договору в девелопера не буде жодних підстав здійснювати свою діяльність щодо об'єкта нерухомості/об'єкта будівництва.

Окремо слід наголосити на неоднозначності та невизначеності понять, які використовує КВЕД для опису класу 41.10, що може призводити до спотворення їхнього змісту та неправильного розуміння. Використовується категорія «розроблення проєктів з будівництва». Водночас словосполучення «проєкти з будівництва» може мати декілька смислових навантажень. По-перше, його можна розуміти як певну сукупність взаємопов'язаних процесів, які спрямовані на створення нової конкретно визначеної цінності в ході будівництва. По-друге, вказане поняття може сприйматись як концепція, задум який дає уявлення про основні особливості, функціональне призначення, кількісні та якісні характеристики тощо будівлі, яка буде створена в результаті будівництва. По-третє, дефініції поняття «проєкт будівництва» та «проєкт» містяться в чинному законодавстві та мають зовсім інший зміст. Так, відповідно до п. 2 Порядку затвердження проєктів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 560 під терміном «проєкт будівництва» слід розуміти проєктну документацію на будівництво об'єктів та комплексів (будов), розроблену для нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту на таких стадіях проєктування, як техніко-економічне обґрунтування, техніко-економічний розрахунок, ескізний проєкт, проєкт, робочий проєкт [25]. Під проєктом будівництва в п. 1.2 Регламенту підготовки до розгляду в центральному апараті Міністерства матеріалів на засідання президії науково-технічної ради, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24 вересня 2010 р. № 366, розуміється проєктна документація, розроблена для нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту будинків, споруд, технічного переоснащення об'єктів виробничого призначення на таких стадіях проєктування: «ескізний проєкт», «техніко-економічне обґрунтування», «техніко-економічний розрахунок», «проєкт», «робочий проєкт», «робоча документація» [26]. У свою чергу, відповідно до абз. 6 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 р. № 687–XIV проєкт — це документація для будівництва об'єктів архітектури, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних і кошторисних розрахунків, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні рішення, вартісні показники конкретного об'єкта архітектури, та відповідає вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил [19].

Узагальнюючи, можна дійти до висновку, що девелоперська діяльність не охоплюється повною мірою жодним із законодавчо-закріплених на сьогодні видів економічної діяльності, що не відповідає викликам сьогодення. Саме тому вважаємо за необхідне переглянути положення класу 41.10 КВЕД та погодити його з вимогами сучасних тенденцій у сфері будівництва. Тим більше, сама КВЕД містить норму про те, що система статистичних класифікацій не статична і тому, зважаючи на зміни у сві-



товій економіці та суспільстві, виникає потреба в перегляді центральних статистичних класифікацій. Перегляд статистичних класифікацій здійснюють принаймні один раз на 5–10 років [1].

З моменту прийняття чинної КВЕД пройшло вже більше десяти років, а тому, зважаючи на невпинний розвиток суспільних відносин у цей проміжок часу, окремі її положення вимагають перегляду. При цьому, слід враховувати, що правила класифікації специфічних видів діяльності, в тому числі будівництва, містяться в Методологічних основах та поясненнях до позицій Національного класифікатора ДК:2010 «Класифікація видів економічної діяльності», затверджених наказом Держкомстату від 23 грудня 2011 р. № 396 [27]. Так, відповідно до п. 81 вказаного нормативного акта підрядники, тобто одиниці, що здійснюють діяльність за винагороду або на контрактній основі, зазвичай класифікуються як одиниці, що роблять ту ж саму продукцію або послуги за власний рахунок за окремими винятками, до яких входить будівництво. У нормі вказується, що у випадку передачі будівельних робіт іншому виконавцю замовника слід класифікувати у класі 41.10, а підрядника — у класі 41.20. Враховуючи вказане, а також те, що у зміст девелоперської діяльності не входить безпосереднє виконання будівельних робіт, вважаємо, що вказану діяльність також слід класифікувати в класі 41.10 КВЕД.

Подібний підхід використано також у Класифікації видів економічної діяльності Європейського Співтовариства (Rev. 2) (NACE), упровадженої Регламентом (ЄС) Європейського парламенту та ради від 20 грудня 2006 р. № 1893/2006 [28], на основі якої створено чинну КВЕД. До класу 41.10 NACE з назвою «Development of building projects» входить розроблення проектів з будівництва житлових і нежитлових будівель шляхом об'єднання фінансових, технічних і фізичних засобів для їх реалізації з метою подальшого продажу. До цього класу на практиці серед іншого відносять Estate company — (development & selling), Property developer, Property owning/developing, Real estate projects development [29].

За результатами нашого дослідження можна констатувати, що, незважаючи на поширену практику здійснення девелоперської діяльності в Україні, вона залишається повністю позбавленою нормативно-правового регулювання. Такий вид діяльності не передбачено також у КВЕД, що негативно впливає на утвердження як самостійного виду економічної діяльності. Зважаючи на це, пропонуємо доповнити клас 41.10 КВЕД абзацом такого змісту: «організація в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням будівель, підвищенням їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних будівель (девелоперська діяльність)».

Подальші дослідження окресленої проблематики можуть бути спрямовані на розкриття правової природи та змісту девелоперської діяльності, історії її зародження та становлення на території України, розро-



бку наукового підґрунтя для формування належного нормативно-правового регулювання вказаного виду господарської діяльності тощо.

#### Список використаних джерел

1. Класифікація видів економічної діяльності ДК 009:2010. Наказ Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3qSH32D>.
2. *Бляхарський Я. С.* «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2 (66). С. 111–124.
3. *Мазур І. І., Шапиро В. Д., Ольдерогге Н. Г.* Девелопмент. Москва : Экономика, 2004. 521 с.
4. *Діба М. І., Поліщук Є. А.* Девелоперські компанії на інвестиційному ринку України. Київ : КНЕУ, 2011. 422 с.
5. *Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А.* Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. *Бізнес Інформ*. 2015. № 9. С. 234–238.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436–IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 462.
7. *Чумак О.* Економічна діяльність підприємств: сутність, концептуальна парадигма, регулювання. *Економічний дискурс*. 2019. Вип. 2. С. 104–112.
8. Про затвердження форм заяв у сфері державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань. Наказ Міністерства юстиції України від 18.11.2016 р. № 3268/5. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/30O5Eet>.
9. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13 (№ 13–14, № 15–16, № 17). Ст. 112.
10. Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними. Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 29.05.2013 р. № 11. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3vqXTtb>.
11. Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду України від 06.06.2018 р. у справі № 922/3699/17. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <http://bit.ly/3s5Iv2Y>.
12. Ухвала Вищого адміністративного суду України від 18.05.2017 р. у справі № К/800/13843/16. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL : <http://bit.ly/3lj6F7O>.
13. Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. *Міністерство юстиції України*. URL : <http://bit.ly/3rT7ouN>.
14. Основи технології і організації будівельного виробництва: конспект лекцій для студентів 3, 4 курсів зі спеціальності 5.06010115 «Опорядження будівель і споруд та будівельний дизайн» денної форми навчання / уклад. С. М. Данилік. Любешів : Любешівський технічний коледж Луцького НТУ, 2015. 46 с.
15. Тексти лекцій з курсу «Організація будівництва» / укл.: В. О. Мельман, О. І. Голуб, Т. Г. Молодченко-Серебрякова. Харків : ХНАМГ, 2006. 70 с.
16. *Колонтаєвський О. П.* Конспект лекцій з курсу «Організація будівництва». Харків : ХНАМГ, 2009. 145 с.





17. Цивільний кодекс України. Закон України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461.
18. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 р. № 3038–VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
19. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999 р. № 687–XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1999. № 31. Ст. 246.
20. Державний класифікатор будівель та споруд: ДК 018-2000. Наказ Держстандарту України від 17.08.2000 р. № 507. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3lndnK7>.
21. Роз'яснення щодо заповнення форм державного статистичного спостереження № 1-буд «Інформація про одержання дозвільного документа на виконання будівельних робіт» та № 2-буд «Звіт про реалізацію дозвільного документа на виконання будівельних робіт». Роз'яснення Державної служби статистики України від 28.11.2012 р. № 18/1-12/3. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3qSHCJN>.
22. Лазарев О. В. Понятие девелопмента недвижимости в российском праве. *Молодой ученый*. 2015. № 8 (88). С. 739–744.
23. Мазав П. А. Гражданско-правовые средства регулирования девелоперской деятельности в Российской Федерации. Дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2011. 204 л.
24. Еришов О. Г. Девелоперский договор в строительстве: правовая природа, понятие и признаки. *Нотариус*. 2013. № 6. С. 25–30.
25. Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 р. № 560. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3vv8Hq3>.
26. Про затвердження Регламенту підготовки до розгляду у центральному апараті Міністерства матеріалів на засідання президії науково-технічної ради. Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 24.09.2010 р. № 366. *IAC Консультант*. URL : <http://bit.ly/3ln7zjt>.
27. Методологічні основи та пояснення до позицій національного класифікатора ДК 009:2010 «Класифікація видів економічної діяльності». Наказ Державного комітету статистики України від 23.12.2011 р. № 396. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3eFhkIG>.
28. Стосовно впровадження Статистичного класифікатора видів економічної діяльності NACE ред. 2 та внесення змін до Регламенту Ради (ЄС) № 3037/90, а також до деяких Регламентів ЄС щодо певних областей статистики. Регламент (ЄС) № 1893/2006 Європейського Парламенту та Ради від 20.12.2006 р. *Верховна Рада України. Законодавство України*. URL : <http://bit.ly/3rS9JKE>.
29. TNV Certification Pvt. Ltd. (NACE Code Revision 02.xls). *TNV System Certification Pvt. Ltd*. URL : <https://bit.ly/3rSEHSP>.

Надійшла до редакції 12.10.2020





Yaroslav BLIAKHARSKYI

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

### Definition of Development Activity as a Separate Type of Economic Activity

*The article is devoted to the research of development activities in the field of construction of buildings as a separate type of economic activity. An attempt is made to scientifically compare and contrast the concepts of «development activity» and «economic activity». The absence of legal regulation of development activities is noted, which leads to the uncertainty of legal relations in this area. In particular, this concerns the developer's choice of the main and additional types of economic activities in accordance with the National Classifier of Ukraine «Classification of Economic Activities DK 009:2010» (hereinafter — «NACE»). The analysis of practice of developer's choice of the main types of economic activities in accordance with the NACE is conducted in the article. The necessity of defining development activities as a type of economic activity in the NACE is substantiated, since such activities, in terms of their content, today cannot be fully attributed to any of the classes existing in the NACE. To confirm this position, the author reveals the scientific and legislative definition of «construction organization», compares the common and distinctive features of the categories «development» and «organization of building construction». Emphasis is placed on the inconsistency of the concepts used in class NACE 41.10 «Organization of building construction». The article provides arguments that the class of NACE 41.10 «Organization of building construction», although it is determined by the main type of economic activity for developers in practice, but it does not fully cover the content of development activities. Based on the results of the research, it is proposed to amend the class of NACE 41.10 «Organization of building construction» and supplement it with a new paragraph as follows: «organization in the interests of the customer of a set of actions for the development, direct implementation and attraction to financing of projects related to the creation or qualitative transformation of buildings, increasing their market value and investment attractiveness through the comprehensive preparation of a land plot for further development, construction of new or reconstruction of existing buildings (development activities)».*

**Keywords:** *development activity, development, economic activity, organization of building construction, NACE.*