DOI 10.37491/UNZ.78.18
УДК 346

Ярослав БЛЯХАРСЬКИЙ[1]

МІСЦЕ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО ДОГОВОРУ СЕРЕД ДОГОВОРІВ У БУДІВЕЛЬНІЙ ГАЛУЗІ

Здійснено порівняльну характеристику девелоперського договору та інших подібних до нього договірних конструкцій, що можуть використовуватись суб'єктами господарювання у сфері будівництва. Подано визначення девелоперського договору та звертає увагу на те, що жоден з поіменованих у чинному законодавстві України договорів повністю не відображає специфіки девелоперських відносин. Водночас девелоперський договір за своїм змістом містить ознаки (елементи), характерні для низки інших договорів, зокрема: агентського, концесійного, про спільну діяльність, простого товариства, управління майном, доручення, комісії, підряду тощо. Зроблено висновок, що достатньо часто девелоперський договір розкривається через конструкцію агентського договору. Відтак доводиться, що такий підхід є недостатньо обґрунтованим шляхом виокремлення низки спільних та відмінних ознак вказаних договорів. Аналогічною є ситуація з договорами доручення та комісії, правові конструкції яких лише частково можуть задовольнити потреби замовника та девелопера у врегулюванні відносин між ними. Констатується, що девелоперський договір слід також відрізняти від досить подібного за своїм змістом концесійного договору, правове регулювання якого передбачено Законом України «Про концесію» від 03.10.2019 р. № 155–IX. Там, відмінності полягають у предметі, порядку укладення та виконання договорів, обов'язковій наявності в концесійному договорі публічно-правового елементу та низки інших аспектів.

[1] старший викладач кафедри трудового, земельного та господарського права, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова, *Jaroslavblaharskij@gmail.com*, https://orcid.org/0000-0003-3348-1683.

© Бляхарський Я. С., 2020

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua

Наголошується, що девелоперський договір також не може бути зведений до конструкції договору про спільну діяльність, договору простого товариства та договору на управління майном. Водночас окремі ознаки (елементи) останніх можуть бути передбачені в девелоперському договорі. Наголошується, що девелоперський договір слід відрізняти від підрядних договорів у сфері будівництва, насамперед, за їхнім предметом, що обумовлює наявність низки інших відмінних ознак. Так, девелоперський договір не передбачає безпосереднього виконання девелопером будівельних робіт, на відміну від підрядних договорів. У свою чергу, останні не передбачають надання замовнику послуг, які є предметом девелоперського договору.

Ключові слова: девелоперський договір, агентський договір, концесійний договір, договір про спільну діяльність, девелоперська діяльність, девелопмент.

www.unz.univer.km.ua Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 199-209.

Девелоперські відносини передбачають наявність певного правового зв'язку між їхніми суб'єктами — замовником і девелопером. Такий зв'язок полягає в наділенні відповідних суб'єктів системою взаємних прав і обов'язків та визначенні належних, можливих і необхідних моделей поведінки шляхом укладення девелоперського договору. Проте, зважаючи на характер взаємовідносин між його сторонами, можна констатувати, що жоден з поіменованих у Цивільному кодексі України (ЦК України) [1] та Господарському кодексі України (ГК України) [2] договорів повністю не відображає специфіки таких відносин. Водночас девелоперський договір, по суті, містить ознаки (елементи), характерні для низки інших договорів, зокрема: агентського договору, договорів управління майном, концесії, доручення тощо.

Відсутність прямої регламентації такого договору в чинному законодавстві зумовлює об'єктивну необхідність вироблення сторонами договірних конструкцій, які б забезпечували належний захист їхніх прав та законних інтересів та відображали специфіку відносин. Саме тому, залежно від мети договірного регулювання, обсягу й розподілу прав та обов'язків між замовником та девелопером, сторони самостійно визначають, який договір вони мають намір укласти. При цьому вони керуються положеннями ст. 6 ЦК України та принципом свободи договору (ст. 627 ЦК України), який дозволяє укладати поіменовані й непоіменовані договори, а також договори, що містять елементи різних видів договорів — змішані договори (ст. 628 ЦК України) [1].

Користуючись такою можливістю, суб'єкти девелоперських відносин на практиці тяжіють до укладення самостійно розроблених ними непоіменованих змішаних договорів, які в повному обсязі врегульовують відносини між замовником та девелопером. Назви таких договорів у кожному конкретному випадку визначаються на розсуд сторін, виходячи з їхнього змісту. Найбільш поширеними є такі назви: «девелоперський договір», «договір

про організацію будівництва», «договір про забудову земельної ділянки», «договір про передачу функцій замовника» тощо.

Саме поняття девелоперського договору на сьогодні залишається малодослідженим. Зазвичай його правову природу розглядають через призму інших поіменованих у чинному законодавстві договорів, які лише частково можуть задовольнити потреби сторін девелоперського договору. Зважаючи на вказане, виникає гостра необхідність здійснення порівняльної характеристики девелоперського та подібних договорів з метою виокремлення їхніх спільних та відмінних ознак.

Проблематика договірного регулювання девелоперських відносин у будівництві на сьогодні є вкрай малодослідженою. В окремих аспектах вказане питання порушувалось у наукових напрацюваннях когорти вчених з пострадянських держав, таких як: О. С. Голубова, О. М. Дюкова, О. Г. Єршов, Д. Р. Зайнулліна, О. В. Лазарєв, П. А. Мазаєв, І. І. Мазур, С. Н. Максимов та деяких інших. Серед вітчизняних науковців, які безпосередньо досліджували чи опосередковано торкались тематики, пов'язаної з договірним регулюванням девелоперських відносин у будівництві, можна назвати А. В. Іванова, Є. А. Поліщук, Г. І. Семенову. Водночас відсутні спеціальні дослідження девелоперського договору, зокрема і через призму порівняння означеного договору з іншими договірними конструкціями, що можуть використовуватись суб'єктами господарювання у сфері будівництва.

Дослідження спрямоване на здійснення порівняльної характеристики девелоперського та подібних договорів з метою обґрунтування необхідності законодавчого закріплення норм, спрямованих на врегулювання девелоперських договірних відносин.

Дослідивши наукову літературу з порушеної проблематики, можна дійти до висновку, що більшість дослідників уникає формування авторських дефініцій девелоперського договору, або надає їх у досить сумнівних та неповних формулюваннях [3, с. 32; 4, с. 185; 5, с. 29]. На нашу думку, під девелоперським слід розуміти договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша сторона (девелопер) зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання, в тому числі третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проєктів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їхньої ринкової вартості й інвестиційної привабливості. Девелоперський договір може поділятися за ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проєкту на два основних види — простий та змішаний.

Для формування науково обґрунтованої конструкції девелоперського договору в будівництві необхідно здійснити його порівняння з подібними договорами (агентським, концесійним, про спільну діяльність, простого товариства, управління майном, доручення, комісії, підряду тощо). Насамперед, спробуємо виокремити спільні та відмінні ознаки девелоперського та агентського договорів, оскільки в науковій літературі висловлюється

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua

позиція про доцільність використання для юридичного оформлення девелоперських правовідносин між сторонами саме конструкції агентського договору [3, с. 145–160]. Так, відповідно до ч. 1 ст. 297 ГК України за агентським договором одна сторона (комерційний агент) зобов'язується надати послуги другій стороні (суб'єкту, якого представляє агент) в укладенні угод чи сприяти їх укладенню (надання фактичних послуг) від імені цього суб'єкта й за його рахунок [2].

Таким чином, спільними між девелоперським та агентським договорами є такі ознаки, як: предмет обох договорів передбачає надання послуг; послуги можуть включати укладення угод чи сприяння їх укладенню; діяльність здійснюється в інтересах замовника/ суб'єкта, якого представляє агент; діяльність здійснюється (за девелоперським договором — може здійснюватися) за рахунок замовника/ суб'єкта, якого представляє агент; послуги надаються за плату та ін.

Однак, незважаючи на зовнішню подібність вказаних договорів, вони характеризується низкою особливостей, основні з яких полягають у такому. По-перше, девелоперський договір укладається лише у сфері будівництва, тоді як агентський договір може стосуватись будь-яких інших напрямків діяльності суб'єктів господарювання.

По-друге, сторонами агентського договору можуть бути лише суб'єкти господарювання. Натомість, замовник за девелоперським договором необов'язково повинен бути суб'єктом господарювання. Досить часто замовниками виступають фізичні особи — власники речових прав на земельні ділянки, які не володіють спеціальними знаннями у сфері будівництва, а тому потребують професійної допомоги девелопера.

По-третє, відповідно до ч. 3 ст. 295 ГК України не можуть визнаватися комерційними агентами ті підприємці, які діють у чужих інтересах, проте роблять це від власного імені [2]. Натомість, девелопер може діяти як від імені замовника, так і від власного імені в інтересах замовника.

По-четверте, замовник за девелоперським договором не дає девелоперу чітко визначених доручень на вчинення ним низки конкретних дій, чи укладення вичерпного переліку правочинів, оскільки інтерес замовника полягає в досягненні кінцевого результату (отримання завершеного будівництвом об'єкта, капіталізації інвестицій, отримання найбільшого доходу тощо). Саме для цього він залучає професійного суб'єкта, який повинен бути вільним у виборі та застосуванні засобів досягнення відповідного результату. Девелопер на всіх стадіях реалізації девелоперського проєкту не пов'язаний дорученнями замовника та приймає рішення самостійно в загальних межах, передбачених предметом девелоперського договору.

По-п'яте, на відміну від агента в агентському договорі, девелопер безпосередньо виконує низку послуг, що виходять за межі укладення чи сприяння в укладенні угод (здійснення діяльності щодо аналізу ринку нерухомості, складання концепції девелоперського проєкту, розробка системи контролю, організація отримання комплексу дозвільних документів на будівництво, координація та контроль у процесі здійснення будівництва та багато іншого).

www.unz.univer.km.ua Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 199-209.

По-шосте, замовник заінтересований у встановленні відповідальності девелопера за невиконання чи неналежне виконання договірних зобов'язань залученими останнім третіми особами (делькредере). Натомість, ч. 2 ст. 303 ГК України виключає таку відповідальність агента у випадку, якщо інше не буде прямо обумовлено сторонами в договорі [2].

Схожою є ситуація з договорами доручення та комісії (щодо сфери укладення, обсягу прав та обов'язків сторін тощо), правові конструкції яких лише частково можуть задовольнити потреби замовника та девелопера у врегулюванні відносин між ними. Зокрема, як вказує О. Г. Єршов, чистий девелоперський договір у будівництві не може бути зведений до звичайного договору доручення, оскільки в результаті вчинення визначених довірителем юридично значимих дій відповідні права та обов'язки виникають не в особи, в чиїх інтересах дії вчинялися, а в того, хто їх здійснював, в цьому випадку — в девелопера. Крім того, девелопер, на відміну від повіреного, в основному діє від свого імені [5, с. 28–29]. У свою чергу, договір комісії також не може задовольнити всі потреби девелоперських відносин, оскільки, крім обов'язку укласти договори з іншими учасниками будівництва в інтересах замовника, девелопер виконує низку інших юридично значимих дій.

Девелоперський договір слід також відрізняти від концесійного договору, правове регулювання якого передбачено Законом України «Про концесію» № 155-IX від03.10.2019 року [6]. Так, відповідно до положень п. 8 ч. 1 ст. 1 вказаного Закону концесійний договір укладається між концесіонером та концесіедавцем і визначає порядок та умови реалізації на умовах концесії відповідного проєкту. У свою чергу, концесією визнається форма здійснення державно-приватного партнерства. Таке партнерство передбачає надання концесіедавцем концесіонеру відокремлено або у їх поєднанні прав на: 1) створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення) об'єкта концесії; 2) управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії; 3) надання суспільно значущих послуг у порядку та на умовах, визначених концесійним договором. Концесія передбачає також передачу концесіонеру переважної частини операційного ризику. Останній охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції (п. 11 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про концесію») [6].

Як вказує М. П. Киртока, визначальною відмінністю концесійного договору від будь-якого іншого цивільно-правового (господарського) є те, що він є підставою надання концесіонерові виключних прав на здійснення концесійної діяльності. При цьому, як зауважує автор, джерелом таких прав виступає не стільки позиція концесіедавця як власника концесійного майна, скільки його статус органу публічної влади [7, с. 35]. Так, відповідно до п. 7 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про концесію» концесіедавцями можуть виступати держава в особі відповідних державних органів чи визначені Кабінетом Міністрів України органи, державні підприємства, установи, організації; Автономна Республіка Крим (АР Крим) в особі Ради Міністрів АР Крим; територіальна громада в особі виконавчого органу місцевого самоврядування; господарські товариства, в яких сто відсотків акцій

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua

(часток) належать державі, АР Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, в якому сто відсотків акцій (часток) належать державі [6]. Отже, з боку концесієдавця завжди присутній публічно-правовий елемент. Також існують вимоги щодо правового статусу концесіонера, яким відповідно до п. 10 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про концесію» може бути тільки юридична особа — резидент України [6]. Натомість, правова природа девелоперського договору не передбачає наявності подібних обмежень щодо його сторін.

Наступна відмінність полягає в предметі концесійного та девелоперького договорів.

Зокрема, з аналізу положень Закону України «Про концесію» випливає, що предмет концесійного договору може передбачати надання концесієдавцем концесіонеру права на:

1) створення та/або будівництво об'єкта концесії;

2) управління об'єктом концесії;

3) надання суспільно значущих послуг.

Тобто концесіонер отримує право самостійно створювати, здійснювати будівництво (виконувати будівельні роботи), управляти об'єктом концесії, на відміну від девелопера, який безпосередньо не виконує відповідні функції, а забезпечує встановлення опосередкованих господарських зв'язків, необхідних для організації, управління та координування сукупності дій третіх осіб, спрямованих на створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості, підвищення їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості. Девелоперський договір також не передбачає надання девелопером суспільно значущих послуг споживачам.

З вказаного вище випливає така особливість концесійного договору, як наявність у ньому помітно вираженої та зафіксованої в тексті суспільно-корисної мети, суспільного блага, публічного інтересу тощо [7, с. 35]. Натомість, девелоперський договір, насамперед, покликаний забезпечувати особисті, приватні інтереси сторін та вигодонабувачів, має специфічну мету й лише опосередковано сприяє досягненню суспільно-корисної мети.

Окремо слід зауважити, що концесійні договірні відносини можуть супроводжуватись укладенням низки інших правочинів, спрямованих на забезпечення виконання умов концесійного договору. Так, відповідно до ст. 94 Земельного кодексу України [8] та ст. 32 Закону України «Про концесію» [6] у випадках, коли для реалізації мети концесійного договору потрібна земельна ділянка, то вона передається в оренду концесіонеру на строк договору концесії (крім концесії на будівництво та подальшу експлуатацію автомобільних доріг). Згідно з п. 4 ст. 24, ст. 29, ст. 37 Закону України «Про концесію» для виконання концесійного договору між концесієдавцем, концесіонером та кредитором (кредиторами) може бути укладено прямий договір, який визначатиме порядок та умови заміни концесіонера, передбачатиме пов'язані з такою заміною зобов'язання сторін, виконання фінансових зобов'язань концесіонера перед кредитором (кредиторами) та низку інших положень, спрямованих на недопущення розірвання концесійного договору [6]. Також Закон України «Про концесію» передбачає можливість укладення між концесіонером та кредитором (кредиторами) або

www.unz.univer.km.ua Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 199-209.

їхніми представниками договору про фінансування, спрямованого на врегулювання питань фінансування проєкту, що здійснюється на умовах концесії [6].

На відміну від вказаного, девелоперський договір не передбачає переходу за окремим правочином права користування (оренди) на земельну ділянку до девелопера. Інші договірні конструкції, подібні до прямого договору та договору про фінансування, можуть за бажанням сторін використовуватись у ході реалізації девелоперського проєкту, проте вони не є обов'язковими чи необхідними.

Окреслені вище відмінності між девелоперським та концесійним договором є основними та не претендують на вичерпність, оскільки низка особливостей полягає також у процедурі укладення вказаних договорів, обсязі прав та обов'язків сторін, здійсненні платежів на користь сторін, наявності державної підтримки тощо.

Девелоперський договір слід також відрізняти від договору про спільну діяльність та договору простого товариства. Так, відповідно до ст. 1130 ЦК України за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти для досягнення певної мети, що не суперечить закону, без створення юридичної особи [1]. Спільну діяльність можна здійснювати у двома способами: на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без об'єднання вкладів учасників. Таким чином, спільна діяльність за своєю суттю представляє спільне господарювання суб'єктів, засноване на об'єднанні вкладів учасників, у вигляді простого товариства чи без такого об'єднання на підставі договору про спільну діяльність.

Узагальнюючи основні загальнопонятійні ознаки спільної діяльності, М. Р. Габріадзе, відносить до них:

1) наявність мети, що є спільною для всіх без винятку учасників такої діяльності;

2) наявність в усіх учасників вказаної діяльності спільної мотивації та чіткого наміру діяти разом;

3) здійснення індивідуальних діяльностей кожного з учасників у рамках єдиного цілого процесу;

4) поділ єдиного процесу діяльності на відокремлені функціонально пов'язані між собою операції з їхнім чітким розподілом між усіма учасниками;

5) координацію індивідуальних діяльностей усіх учасників спільної діяльності;

6) настання спільного кінцевого результату для всіх учасників;

7) перебування та функціонування всіх учасників спільної діяльності в єдиному просторово-часовому вимірі [9, с. 64].

Виходячи з вказаного, можна виділити такі відмінності між девелоперським договором та договором про спільну діяльність. По-перше, в замовника та девелопера за простим девелоперським договором відсутня ознака спільності мети, а за змішаним девелоперським договором спільність мети наявна лише частково, зважаючи на заінтересованість девелопера в отриманні майнових прав на об'єкт нерухомості, на який

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua

спрямовано девелоперську діяльність. По-друге, за девелоперським договором не відбувається поєднання індивідуальних дій сторін, оскільки функції сторін у всіх випадках чітко визначені: в замовника виникає основний обов'язок оплатити послуги девелопера, а в девелопера — надати девелоперську послугу. По-третє, за девелоперським договором не відбувається поділу єдиного процесу спільної діяльності на відокремлені функціонально пов'язані між собою операції з їхнім чітким розподілом між усіма учасниками, оскільки весь процес надання девелоперської послуги здійснює одна сторона — девелопер. По-четверте, за девелоперським договором не має місце настання для сторін спільного кінцевого результату, в будь-якому випадку результат для замовника та девелопера, зважаючи на сукупність їхніх прав та обов'язків за договором, буде відрізнятись. По-п'яте, сторони девелоперського договору не неділені взаємними правами щодо координації діяльності один одного, проте замовник має право контролювати діяльність девелопера. По-шосте, договір про спільну діяльність, на відміну від девелоперського, має чітко виражену фідуціарність. По-сьоме, девелоперський договір не передбачає ведення окремої системи бухгалтерського обліку та звітності щодо діяльності його сторін.

Окремо слід вказати, що особливістю договору простого товариства є те, що він вважається багатосторонньою угодою, оскільки воля сторін спрямована на досягнення єдиної для всіх мети і в зв'язку з цим збігається, а це означає, що кожен з учасників договору перебуває у взаємовідносинах зі всіма іншими учасниками [10, с. 64]. При цьому майно простого товариства складається з внесеного учасниками майна, яким вони володіли на праві власності, а також виробленої внаслідок спільної діяльності продукції та одержаних від такої діяльності доходів. Вказане майно вважається спільною частковою власністю, якщо інше прямо не встановлено в договорі або законі [10, с. 65]. Внеском у просте товариство можуть бути також права на чуже майно, проте спільна часткова власність щодо майна, яким учасник володіє на іншій, крім права власності, підставі не виникає [11, с. 15]. Водночас девелоперський договір (у тому числі змішаний) не передбачає об'єднання вкладів його сторін та виникнення спільної часткової власності на таке майно та вироблену внаслідок спільної діяльності продукцію й одержані від такої діяльності доходи. За змішаним девелоперським договором замовник та девелопер набувають майнові права як одноосібні власники на чітко визначене майно (частку в об'єкті нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність).

Девелоперський договір слід також відрізняти від договору на управління майном, правовому регулюванню якого присвячено гл. 70 ЦК України [1]. Як вказує І. В. Венедіктова, суть договірної конструкції довірчого управління майном полягає в тому, що дотримання суб'єктивних прав та обов'язків щодо зберігання майна в належному стані й одержання доходів від нього поручається іншій особі з тією умовою, що вона буде піклуватися про відповідне майно, виконувати з ним фактичні та юридичні дії і за це отримувати винагороду, тоді як прибуток від цього майна одержуватиме власник майна або вказаний ним вигодонабувач [12, с. 7]. Авторка також зауважує, що мета договору управління майном характеризується своєю

www.unz.univer.km.ua Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 199-209.

спрямованістю, а саме: утримання останнього в належному стані, збільшення майнової маси, одержання прибутків від його використання [13, с. 91–92]. Водночас мета девелоперського договору, як уже вказувалось вище, є дещо іншою.

Також відрізняється предмет вказаних договорів (у розумінні предмета, який включає не тільки майно, а й вчинення юридичних і фактичних дій). Зокрема, за девелоперським договором, девелопер фактично не здійснює управління майном, а виконує низку дій, які передбачають встановлення опосередкованих господарських зв'язків, необхідних для організації, управління та координування сукупності дій третіх осіб, спрямованих на створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості, підвищення їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості.

Відповідно до ч. 2 ст. 1029 ЦК України договір управління майном може засвідчувати виникнення в управителя права довірчої власності на майно, яке було отримане ним в управління [1]. Водночас девелоперський договір не передбачає такої можливості.

Відповідно до ч. 2 ст. 1020 ЦК України предметом договору управління майном не можуть бути грошові кошти [1]. Винятком є випадки, коли право здійснювати управління грошовими коштами прямо встановлено законом. У цьому контексті, враховуючи специфіку піднятої проблематики, окремий інтерес становлять положення Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19 червня 2003 р. № 978–IV [14] (Закон України № 978–IV). Так, відповідно до абз. 4 ст. 2 вказаного Закону за договором управління майном установник управління передає управителю в довірчу власність майно з метою досягнення визначених ним завдань з одночасним встановленням обмежень щодо окремих дій управителя з управління відповідним майном. Надалі управитель має право укласти із забудовником договір, за яким останній зобов'язується збудувати та ввести в експлуатацію в установленому законодавством порядку один або декілька об'єктів будівництва, з наступним переданням об'єктів інвестування установникам фонду у строки та на умовах, визначених Законом № 978–IV, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель, у свою чергу, зобов'язується здійснювати фінансування будівництва відповідних об'єктів на умовах договору (ч. 1 ст. 9 Закону України № 978–IV) [14]. Головною особливістю суб'єктного складу вищевказаного договору управління майном є те, що управитель — це фінансова установа, яка отримала в установленому порядку ліцензію й діє від свого імені в інтересах довірителя, здійснюючи управління залученими коштами на умовах, визначених законодавством, правилами фонду та договором [15, с. 215]. З наведеного можна зробити висновок про те, що правовідносини з управління майном в окреслених випадках будуть винесені за межі договірних відносин між замовником та девелопером.

Насамкінець, відзначимо, що девелоперський договір слід відрізняти від підрядних договорів у сфері будівництва, насамперед, за їхнім предметом. Так, девелоперський договір не передбачає безпосереднього виконання девелопером будівельних робіт, на відміну від підрядних договорів.

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua

У свою чергу, останні не передбачають надання замовнику послуг, які є предметом девелоперського договору. З цього випливає й низка інших концептуальних відмінностей окреслених договорів.

Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що девелоперські відносини сторін не можуть бути повністю охоплені жодним із поіменованих у чинному законодавстві договорів. При цьому, девелоперський договір слід чітко відмежовувати від таких договірних конструкцій, як: агентський та концесійний договори, договори про спільну діяльність, простого товариства, управління майном, доручення, комісії, підряду тощо. Подальші наукові дослідження можуть бути спрямовані на визначення правового статусу сторін девелоперського договору, його істотних умов, специфіки предмета, особливостей укладення та виконання тощо.

Список використаних джерел

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV. *Верховна Рада України. Законодавство України.* URL : http://bit.ly/2w1seVb.
2. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436–IV. *Верховна Рада України. Законодавство України.* URL : http://bit.ly/2SwQRRX.
3. *Мазав П. А.* Гражданско-правовые средства регулирования девелоперской деятельности в Российской Федерации. Дисс. … канд. юрид. наук : 12.00.03. Москва, 2011. 204 л.
4. Предпринимательское право. Правовое регулирование отраслей реального сектора / под ред. Г. Ф. Ручкиной. 2-е изд. Москва : Юрайт, 2017. 255 с.
5. *Ершов О. Г.* Девелоперский договор в строительстве: правовая природа, понятие и признаки. *Нотариус*. 2013. № 6. С. 25–30.
6. Про концесію. Закон України від 03.10.2019 р. № 155–IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2019. № 48. Ст. 325.
7. *Киртока М. П.* Державне регулювання концесійної діяльності в Україні. Дис. … канд. наук держ. упр. : 25.00.02. Київ, 2020. 242 арк.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–III. *Верховна Рада України. Законодавство України.* URL : https://bit.ly/3bvab8m.
9. *Габріадзе М. Р.* Особливості цивільно-правового регулювання спільної діяльності. *Право і суспільство*. 2020. № 3. С. 62–67.
10. *Назаренко Д. Б.* Договір простого товариства як форма державно-приватного партнерства. *Правова держава.* 2011. № 13. С. 63–67.
11. *Юровська Г. В.* Договір простого товариства у цивільному праві України. Автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2010. 19 с.
12. *Венедіктова І. В.* Договір довірчого управління майном в Україні. Харків : Консум, 2004. 216 с.
13. *Венедіктова І. В.* Договір довірчого управління майном як форма реалізації правового інституту довірчого управління майном в Україні. Дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків, 2003. 207 арк.
14. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю. Закон України від 19.06.2003 р. № 978–IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 52. Ст. 377.
15. *Шовкопляс Г. М.* Особливості правового регулювання договору управління майном у будівництві житла. *Проблеми законності*. Харків, 2008. Вип. 98. С. 212–219.

Надійшла до редакції 13.11.2020

www.unz.univer.km.ua Університетські наукові записки, 2020, № 6 (78), С. 199-209.

Yaroslav BLIAKHARSKYI
Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law

Place of the Development Agreement among the Contracts in the Construction Industry

The article is devoted to the implementation of the comparative characteristics of the development agreement and other similar contractual structures that can be used by businesses in the field of construction. The author provides the author's definition of the development agreement and draws attention to the fact that none of the agreements named in the current legislation of Ukraine fully reflects the specifics of the development relationship. At the same time, the development agreement in its content contains features (elements) characteristic of a number of other agreements, in particular, agency, concession, joint venture, simple partnership, property management, power of attorney, commission, contract, etc. In the article it is concluded that in the scientific literature, the development agreement is often disclosed through the construction of the agency agreement. However, such a position, according to the author, is unfounded, which is proved by a distinguishing number of common and distinctive features of these agreements. The situation is similar with power of attorney and commission agreements, the legal constructions of which can only partially satisfy the needs of the customer and the developer in settling relations between them. The author argues that the development agreement should also be distinguished from a rather similar in content concession agreement, the legal regulation of which is provided by the Law of Ukraine «On Concession» № 155-IX of 03.10.2019. In particular, the differences are in the subject, the procedure for concluding and executing agreements, the mandatory presence of a public law element in the concession agreement and a number of other aspects. In the article it is emphasized that the development agreement also cannot be reduced to the construction of a joint venture agreement, a simple partnership agreement and a property management agreement. However, some features (elements) of the latter may be given in the development agreement. The author emphasizes that the development agreement should be distinguished from agreements in the field of construction, primarily in their subject, which determines the presence of a number of other distinctive features. Thus, the development agreement does not provide for the direct performance of construction work by the developer, in contrast to agreements. In turn, the latter do not provide for the provision of services to the customer, which are the subject of the development agreement.

***Keywords**: development agreement, agency agreement, concession agreement, joint venture agreement, development activity, development.*

Університетські наукові записки, 2020, №6 (78), С. 199-209. www.unz.univer.km.ua