

Дерев'янку Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука.* К.: Талком, 2021. С. 61–66.

Дерев'янку Б. В.

доктор юридичних наук, професор

ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ ЯК НОВИЙ ПОТЕНЦІЙНИЙ ТА РЕАЛЬНИЙ ВИД ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Протягом декількох останніх років активізувалися процеси, спрямовані на скасування чинності Господарського кодексу України (далі – ГК України) [1] та окремих спеціальних законів і підзаконних актів, що визначають правовий режим діяльності окремих видів суб'єктів господарювання, зокрема підприємств та господарських товариств. Різноманітні види господарської діяльності пропонується регулювати нормами Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), покликаного згідно із частиною 1 статті 1 «Відносини, що регулюються цивільним законодавством» врегульовувати лише особисті немайнові та майнові відносини (цивільні відносини), засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників [2]. Відносини ж у сфері господарювання є значно складнішими за особисті немайнові та майнові, що є предметом регулювання цивільним законодавством. Ці відносини поряд із досягненням приватних інтересів спрямовані на досягнення інтересів публічних. Регулювання відносин у господарській сфері, в економіці є набагато складнішим, ніж відносини, які можуть врегульовуватися цивільним законодавством. І загалом, розвиток людства, науково-технічний прогрес, зміни в організації виробництва викликають перманентну появу нових видів господарської діяльності, що потребують окремого складного, часто комплексного регулювання, що може і повинно спиратися на загальні стандарти, вироблені теорією права та способами регулювання у межах спеціального господарського законодавства.

Нещодавно, а саме наприкінці 2019 року нами було наведено лише чотири відносно нових види господарської діяльності, які найближчим часом можуть бути легалізовані (як у випадку із видобутком («майнінгом») криптовалюти чи діяльністю у сфері грального бізнесу), запроваджені (як генерування енергії та використання у господарській діяльності засобів виробництва, що використовують енергію води та світла; а також видобуток корисних копалин на інших планетах) [3, с. 81]. З моменту оприлюднення наведеного виступу та опублікування тез доповіді менш як за рік було прийнято (14 липня 2020 року) та

Деревянко Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука. К.: Талком, 2021. С. 61–66.*

набрано чинності (13 серпня 2020 року) Законом України «Про державне регулювання діяльності щодо організації та проведення азартних ігор», яким було дано тлумачення відповідним визначенням, диференційовано види грального бізнесу, схарактеризовано види суб'єктів грального бізнесу й особливості їх правового статусу, визначено органи контролю, запроваджено ліцензування та ін. [4]. Тобто інформація у наших тезах доповіді виявилася «пророчою» або, скоріше, передбачуваною та прогнозованою. Так само достатньо швидко може бути легітимізована у межах господарського законодавства і діяльність із: - видобутку енергії за допомогою застосування водневих двигунів внутрішнього згоряння та стимулювання масового виробництва в Україні автомобілів із такими двигунами; - видобутку корисних копалин або ресурсів на інших планетах, у раніше недоступних місцях або у раніше неможливий спосіб тощо. Очевидно, що ще швидше будуть легалізовані операції із видобутку, вирахування, «майнінгу» одиниць криптовалюти. Такі операції сьогодні активно проводять окремі громадяни і суб'єкти господарювання. Уже зараз їм у більшій або меншій мірі притаманні ознаки, що характеризують фактичну економічну сутність як правосуб'єктне утворення – 1) наявність єдиної назви та визначеність організаційно-правової форми суб'єкта господарювання; 2) майнова відокремленість; 3) наявність господарських прав та обов'язків; 4) відповідальність за результати господарювання [5, с. 170-171]. У «майнерів» сьогодні відсутня ознака «Легітимність існування в якості суб'єкта господарювання» [5, с. 170-171] та ознаки, сформульовані В.С. Щербіною як «Вид та організаційна (організаційно-правова) форма суб'єкта» і «Порядок утворення (набуття статусу) і державної реєстрації суб'єкта» [6, с. 7-8], з яких перша є неповним синонімом ознаки «наявність єдиної назви та визначеність організаційно-правової форми суб'єкта господарювання», а друга – синонімом ознаки «Легітимність існування в якості суб'єкта господарювання». Тобто сьогодні лише легітимації не вистачає «майнерам» для відкритого здійснення нового офіційно визнаного (саме після легітимації) виду господарської діяльності – «майнінгу» криптовалюти. Тим більше, що у Верховній Раді України вже знаходиться декілька відповідних законопроектів. Нові види господарської діяльності регулюватимуться спеціальним законодавством із одночасним внесенням загальних норм до ЦК України та ГК України згідно з предметами регулювання відносин цими кодексами.

Найближчим часом не можна виключати стрімкої появи нових видів господарської діяльності, як схожих із попередньо наявними і легалізованими, так

Деревянко Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука.* К.: Талком, 2021. С. 61–66.

і абсолютно нових та революційних. Підприємницька діяльність є фундаментом соціально-економічного зростання України, а тому вимагає належного нормативно-правового регулювання, яке б враховувало мінливі фактори розвитку відносин у різних сферах господарювання. Сьогодні в Україні і світі з'являються нові види господарської, а в її межах підприємницької діяльності. Їх поява може бути викликана як новаціями науково-технічного прогресу, так і новаціями в інтенсивному типі господарювання, коли покращується сам процес виробництва і на основі відомих видів господарської діяльності виникають нові.

У контексті викладеного вище особливий інтерес становить підприємництво у сфері будівництва нерухомості, яке на фоні запозичення інноваційних зарубіжних практик ведення бізнесу зазнає трансформації в напрямку виділення девелоперської діяльності як окремого виду підприємницької діяльності. Ця діяльність передбачає організацію здійснення професійним суб'єктом господарювання 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 їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості.

Зараз девелоперська діяльність фактично регулюється загальними положеннями господарського законодавства та не має окремого спеціального правового визначення і регулювання. Разом з тим, наявність на розгляді у Верховній Раді України законопроектів, які містять окремі положення, пов'язані з девелоперською діяльністю та суб'єктами її здійснення, свідчить про гостроту цієї проблематики та практичну необхідність розробки науково обґрунтованих положень щодо її системного й узгодженого законодавчого закріплення.

Девелоперська діяльність уже була предметом досліджень низки зарубіжних науковців, проте в Україні досі не отримала належного висвітлення, зокрема, в частині господарсько-правового регулювання. Значна кількість українських вчених, зокрема економістів, юристів, певна частина з яких є представниками господарсько-правових шкіл, досліджувала окремі елементи девелоперської діяльності. Проте окремих комплексних досліджень саме девелоперської діяльності, а не господарської діяльності у сфері будівництва, до сьогодні проведено не було. Винятком може бути хіба що «свіже» дисертаційне дослідження, проведене Я.С. Бляхарським та захищене 30 вересня 2021 року [7]. Зважаючи на новизну та унікальність цього дослідження, слід приділити увагу аналізу його найбільш революційних положень.

Деревянко Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука.* К.: Талком, 2021. С. 61–66.

Так, визначальною для характеристики поняття «девелоперська діяльність» як виду господарської діяльності є категорія «девелопмент нерухомості», яка вживається у трьох самостійних значеннях: 1) як вид підприємницької діяльності (девелоперська діяльність), тобто власне часто і є синонімом поняття девелоперської діяльності; 2) як матеріально-технічне якісне перетворення нерухомості, тобто як фізичний процес; 3) як управлінський процес, тобто як діяльність із організації та практичної реалізації діяльності із революційно якісного поліпшення стану об'єктів нерухомості [7, с. 25, 34, 102, 199].

Загалом для чіткого практичного і нормативного розмежування між собою понять «девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність» Я.С. Бляхарський запропонував девелоперську діяльність розуміти як підприємницьку діяльність девелопера, спрямовану 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 їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції існуючих об'єктів нерухомості [7, с. 25, 43, 57, 103, 113, 199]. Поряд із цим визначенням Я.С. Бляхарським надається дуже схоже із ним визначення поняття «девелопер» [7, с. 25, 43, 113, 199, 201]. Надання такого визначення та порівняння його й виокремлення від подібних категорій, які використовуються для позначення різних суб'єктів будівництва [7, с. 113-119], є значним позитивом. Проте, напевно є потреба у надмірному навантаженні законодавчих актів схожими визначеннями понять, нехай і нових. Уявляється, що достатньо було б після пропозиції нового поняття «девелоперська діяльність» визначити, що «девелопер» це суб'єкт господарювання, який здійснює таку діяльність, а далі надати його характеристики, зокрема і в законодавстві. Стосовно визначення основних положень правового забезпечення нового виду господарської діяльності – девелоперської діяльності, слід повернутися до того, з чого починалися тези доповіді. Доцільним і раціональним у цьому напрямку буде реалізація пропозицій із неодноразово згадуваного дисертаційного дослідження Я.С. Бляхарського, за якими можна буде на державному рівні: 1) включити окрему главу до ГК України щодо визначення правових засад здійснення девелоперської діяльності; 2) запровадити до Класифікатора видів економічної діяльності ДК 009:2010 девелоперської діяльності як окремого виду; 3) внести зміни і доповнення до спеціальних Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності» [8],

Деревянко Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука. К.: Талком, 2021. С. 61–66.*

«Про інвестиційну діяльність» [9], «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [10], «Про страхування» [11], спрямованих на визначення місця девелопера серед учасників будівництва, визначення його прав, обов'язків та відповідальності тощо.

Не менш важливим є нормативне закріплення у нормах законодавчих актів, зокрема і в ГК України та ЦК України, положень про девелоперський договір; його види; істотні умови – предмет, ціну, строк, розмір очікуваного (орієнтовного) обсягу підвищення ринкової вартості та/або інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості, створеного чи отриманого в результаті їх якісного перетворення; порядок залучення до реалізації девелоперського проєкту грошових коштів інвесторів, набувачів майнових прав на об'єкт нерухомості; а також додатково для девелоперського договору з інвестиційним елементом – порядку розподілу між сторонами прав на об'єкт нерухомості, на який спрямовано девелоперську діяльність [7, с. 26, 27, 28, 158, 174, 195-197, 204-205].

Реалізація наведених вище пропозицій щодо визнання девелоперської діяльності новим видом господарської, а в її межах підприємницької діяльності, сприятиме ефективнішій роботі самих потенційних девелоперів, більш ефективному регулюванню і контролю такої діяльності, підвищенню доходів потенційних замовників, девелоперів-виконавців, державного і місцевих бюджетів. Зрозуміло, що буде достатньо складно реалізувати на сучасному соціально-політико-економічному етапі розвитку держави викладеного у кількох попередніх абзацах. У цьому зв'язку є важливим навести запропонований нами два роки тому напрям легітимації нових або фактично існуючих, проте нелегітимованих видів господарської діяльності: 1) можливість здійснення нових видів діяльності має бути законодавчо забезпечена господарським законодавством України. На першому етапі може бути застосовано правило аналогії закону; 2) пізніше у будь-якому разі має бути розширене різнорівневе та різногалузеве господарське законодавство. Сьогодні не на часі говорити про декодифікацію господарського законодавства. Прогресом буде його рекодифікація у бік підвищення якості регулювання і збільшення обсягів та змісту [3, с. 81].

Список використаних джерел:

1. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18-22. Ст. 144.

Деревянко Б.В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. *Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни. Збірник матер. міжнар. наук.-практ. конф. За заг. ред.: В.В. Поєдинок, С.Я. Вавженчука.* К.: Талком, 2021. С. 61–66.

2. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 40–44. Ст. 356.
3. Деревянко Б.В. Нові види господарської діяльності як резерв розширення предмета регулювання господарським законодавством. *Правове забезпечення соціально-економічного розвитку: стан та перспективи.* Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої 35-річчю кафедри господарського права Донецького національного університету імені Василя Стуса (м. Вінниця, 11–12 жовтня 2019 р.). Наук. ред. А. Г. Бобкова, А. М. Захарченко. Вінниця: Донецький національний університет імені Василя Стуса, 2019. С. 80–81. URL: <http://dspace.puet.edu.ua/handle/123456789/7462>
4. Про державне регулювання діяльності щодо організації та проведення азартних ігор: Закон України від 14 липня 2020 року № 768-IX. *Голос України.* №№ 141-142 від 12 серпня 2020 року.
5. Деревянко Б.В. Про порівняння господарської діяльності з видобутком криптовалюти («майнінгом») та здійсненням операцій із нею. *Право України.* 2018. № 5. С. 164–175.
6. Щербина В. С. Суб'єкти господарського права: монографія / В. С. Щербина. К.: Юрінком Інтер, 2008. 264 с.
7. Бляхарський Я.С. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності: дис. ... докт. філософії у галузі права. Хмельницький, 2021. 270 с.
8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України.* 2011. № 34. Ст. 343.
9. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України.* 1991. № 47. Ст. 646.
10. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19 червня 2003 року № 978-IV. *Відомості Верховної Ради України.* 2003. № 52. Ст. 377.
11. Про страхування: Закон України від 7 березня 1996 року № 85/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України.* 1996. № 18. Ст. 78.