



образования, организации образовательного процесса, правового регулирования управления системой образования и экономики образования и т. п.;

3) учебную дисциплину, которая преподается в высших учебных заведениях. Для становления образовательного права в Украине необходимо его научное и кадровое обеспечение, включение образовательного права в учебные планы в юридических и педагогических высших учебных заведениях и на факультетах соответствующих направлений подготовки. Студенты должны овладеть юридической терминологией, правильно её использовать, верно оформлять процессуальную документацию, приобретать знания об образовательной системе Украины.

Список использованной литературы:

1. Ягофаров Д.А. Правовое регулирование системы образования / Д.А. Ягофаров. – М., 2004. – 211 с.
2. Образовательное право в системе российского права / Е.М. Русакова // Юридическое образование и наука. – 2010. – № 3. – С. 22–25.
3. Ягофаров Д.А. Моделирование образовательного нормотворчества (К постановке проблемы теоретического исследования) / Д.А. Ягофаров // Право и образование. – 2008. – № 11. – С. 4–12.
4. Барабанова Е.В. Проблемы и перспективы развития законодательства об образовании / Е.В. Барабанова // Право и образование. – 2006. – № 3. – С. 22–26.
5. Андреева Д.Е. Место правового регулирования общественных отношений в области образования в современной системе права Украины / Д.Е. Андреева // Вестник Запорожского национального университета (юридические науки). – 2011. – № 1. – С. 11–15.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Иваний Елена Николаевна – кандидат педагогических наук, доцент, и. о. заведующего кафедрой права и международных отношений Сумского государственного педагогического университета имени А.С. Макаренку

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Ivaniy Elena Nikolayevna – Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor, Acting. Head of the Department of Law and International Relations of Sumy State Pedagogical A.S. Makarenko University

ivaniy.elena@gmail.com

УДК 347.45/.47

ПРАВООТНОШЕНИЯ В СФЕРЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, СТРУКТУРА

Андрей ИВАНОВ,

аспирант кафедры гражданского права
Национального университета «Одесская юридическая академия»

Аннотация

В статье рассмотрено и проанализировано понятие правоотношений в сфере девелопмента недвижимости в Украине, проведена структуризация этого крупного массива правоотношений, проанализирована структура девелоперских правоотношений, а также обоснована необходимость законодательного урегулирования отношений девелопмента недвижимости в Украине.

Ключевые слова: девелопмент недвижимости, правоотношения в сфере девелопмента недвижимости, девелоперская деятельность в сфере недвижимости, договор подряда, договор девелопмента недвижимости, проектные работы.

LEGAL RELATIONS IN THE SPHERE OF REAL ESTATE DEVELOPMENT: CONCEPT, TYPES, STRUCTURE

Andrey IVANOV,

Postgraduate of the Chair of Civil Law of the
National University “Odessa Law Academy”

Summary

The article considers and analyzes the concept of legal relations in the sphere of real estate development in Ukraine, structured this large body of legal relations, analyzed the structure of development legal relations, and substantiated the need for legislative regulation of relations of real estate development in Ukraine.

Key words: real estate development, legal relations in sphere of real estate development, development activities in real estate sphere, work agreement, real estate development contract, design work.

Вводная часть. Динамика развития потребительского рынка в сфере оборота недвижимого имущества, характеризующаяся довольно стремительным ростом спроса на объекты, обладающие более высокими качественными характеристиками в сравнении с основным массивом недвижимого имущества, являющегося содержательным наполнением гражданского оборота в его текущем состоянии, ставит новые задачи и задает новые стандарты для сферы капитального строительства.

Коммерческие субъекты, занимающиеся первоначальным наполнением и реновацией рынка недвижимого имущества, находясь в условиях современного гражданского оборота, развивающегося под влиянием широкого круга постоянно эволюционирующих факторов, для сохранения конкуренто-

способности вынуждены использовать наиболее эффективные и актуальные в текущих условиях способы и модели реализации своей предпринимательской деятельности. В выигрышном положении закономерно оказываются те предприниматели, которые обеспечивают наполнение рынка товаром, в наибольшей степени соответствующим требованиям конечных и промежуточных потребителей.

На фоне активного влияния описанных факторов актуальным и эффективным способом осуществления деятельности по созданию и восстановлению объектов недвижимости выступает девелопмент недвижимости. Девелоперские проекты могут быть разными по масштабам реализации, по срокам выполнения, по объемам инвестиций, по типу создаваемых продуктов [1, с. 2], что позволяет применять ме-



ханизмы девелопмента недвижимости в широком кругу сфер общественной жизни, требующих возведения либо реконструкции тех или иных объектов недвижимости. Организовывая юридические и технические процессы, являющиеся обязательными элементами любого проекта в сфере капитального строительства, наиболее оптимальным способом, девелопер достигает в конечном итоге наиболее благоприятного для себя и заказчика коммерческого результата, а также обеспечения удовлетворения интересов и требований конечных приобретателей создаваемого либо реконструируемого недвижимого имущества.

Для обеспечения должного, действительно эффективного функционирования девелопмента недвижимости в Украине необходимо в первую очередь надлежащее правовое поле для осуществления девелоперской деятельности в ее взаимосвязи с рядом смежных процессов сферы капитального строительства. Задачей правового регулирования в целом выступает упорядочивание тех или иных общественных отношений, приведение их в состояние системности и стабильности. Право, а в особенности те правовые предписания, которые призваны упорядочивать коммерческую деятельность, должно четко и своевременно реагировать на объективные изменения в общественных, в частности, экономических процессах, предполагающих своим содержанием взаимодействие между теми или иными субъектами общественных отношений. Таким образом, для понимания, научного обоснования и выбора наиболее оптимальных способов и методов, подходящих для осуществления правового регулирования тех или иных процессов, необходимо проведение детального анализа самих требующих упорядочивания общественных отношений.

Целью статьи является всестороннее исследование с позиций общей теории права и общетеоретической цивилистики проблематики правоотношений в сфере девелопмента недвижимости в Украине и последующее научное обоснование наиболее эффективных подходов к регулированию девелоперской деятельности в ее системной связи со смежными видами коммерческой деятельности в сфере капитального строительства.

Для достижения поставленной цели в статье детально анализируется содержательное наполнение процессов девелопмента недвижимости с точки зрения представленных в них разновидностей правоотношений. Кроме того, поставленная цель достигается через правовой анализ структуры девелоперских правоотношений и смежных правоотношений, реализующихся в процессе девелопмента недвижимости.

Методы и использованные материалы. Для проведения оформленных в статье исследований и достижения поставленной в ней цели использовался достаточно широкий методологический инструментарий. Среди представленных в статье методов научных исследований в первую очередь следует выделить формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод, системный метод, формально-логический метод, метод анализа и синтеза. Также в статье использовались общеправовые методы, в частности, диалектические инструменты познания.

При написании данной статьи использовались действующие нормативно-правовые акты, практические материалы работы ряда девелоперских компаний Одесского региона, справочные материалы, ранее опубликованные научные статьи в области права и экономики, монографии.

Изложение основного материала. Анализируя достаточно широкий спектр правоотношений, которые так или иначе связаны с осуществлением процессов девелопмента недвижимости, следует, прежде всего, исходить из сложности и многоуровневости самого понятия «девелопмент недвижимости», под которым понимается качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости [5, с. 14] и реализуемое через сложную систему взаимосвязанных организационных, юридических и технических процессов, в ходе осуществления которых создается новый объект недвижимости или проводится реконструкция и развитие уже существующего.

Такое наиболее широкое понимание девелопмента недвижимости дает нам представление о его комплексном характере и, соответственно, о входящих в происходящие в рамках девелопмента недвижимости процессы мно-

жества разновидностей общественных отношений, требующих надлежащего правового регулирования. Возвращаясь к пониманию сути девелопмента недвижимости, следует отметить, что системообразующим фактором, позволяющим организовать юридические и технические процессы капитального строительства таким образом, который обеспечит наиболее социально значимый и коммерчески выгодный результат от их осуществления, является непосредственно девелоперская деятельность. Кроме того, при таком способе наполнения рынка недвижимости открываются широкие возможности внедрения действенных механизмов социальной ответственности коммерческих структур, получающих прибыль в сфере капитального строительства путем подготовки и последующей продажи комплексных инвестиционных проектов с заранее оговоренными элементами инфраструктуры, которые инвестор-застройщик в обязательном порядке должен построить в рамках реализации проекта, а также обозначения минимального размера социальной нагрузки (в денежном выражении или в доле площадей) в качестве цены на право реализации проекта, которая и выступает инструментом борьбы между инвесторами [3, с. 40].

Под девелоперской деятельностью, в свою очередь, понимается как раз инициативная, координационная и организующая профессиональная деятельность специального субъекта – девелопера, направленная на осуществление ряда задач по организации процесса реализации проекта создания или реконструкции недвижимости с обеспечением на конечном этапе как можно большего роста стоимости такого объекта.

На девелопера в процессе осуществления им девелоперской деятельности возлагаются следующие функции:

1. Предложение самого лучшего варианта развития недвижимости из возможных;
2. Взаимодействие с государственными органами и органами местного самоуправления в рамках согласовательных и разрешительных процедур;
3. Обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития недвижимости;
4. Привлечение, финансирование и контроль работы подрядчиков;



5. Реализация созданного объекта недвижимости и возвращения инвестированных средств [2, 51].

Именно от профессиональной деятельности девелопера будет зависеть успех либо неудача конкретного девелоперского проекта, который им реализуется. Естественным является тот факт, что такая деятельность реализуется в рамках конкретных правоотношений, к регулированию которых применяются те или иные правовые предписания.

Но, кроме непосредственно руководящей и координирующей деятельности девелопера, в процессах комплексной реализации проектов недвижимости естественно присутствует и целый ряд других видов деятельности, реализуемых с целью достижения поставленной девелопером цели. К таким видам деятельности, в частности, обычно относятся проектные работы, подрядные работы, то есть непосредственно само строительство, деятельность по управлению имуществом и т. д. Каждый из указанных видов коммерческой деятельности реализуется в рамках конкретных правоотношений, выступая содержательным наполнением объекта данных правоотношений.

Таким образом, уже поверхностный анализ составляющих элементов процесса девелопмента недвижимости дает возможность увидеть его комплексный характер и условно разделить реализуемые в его рамках правоотношения на две группы:

1. Правоотношения, непосредственно связанные с девелоперской деятельностью и предполагающие такую деятельность частью своего объекта как составного элемента любого правоотношения;

2. Правоотношения, организуемые девелопером и не предполагающие частью своего объекта девелоперскую деятельность.

Правоотношения, относящиеся к первой группе, можно определить как девелоперские правоотношения, а правоотношения второй группы – как смежные правоотношения, являющиеся предметом прямого влияния и контроля девелопера, но при этом предполагающие своих собственных субъектов с их правовыми статусами, свой объект, не содержащий девелоперской деятельности, и собственную систе-

му прав и обязанностей, формирующую содержание правоотношений и создающую правовую связь между их субъектами.

Для обеспечения лучшего понимания правовых механизмов, которые можно использовать для эффективного упорядочивания и юридического оформления указанных отношений, следует детально рассмотреть вышеуказанные правоотношения.

С точки зрения общей теории права, любое правоотношение представляет собой относительно обособленную систему, состоящую из трех элементов:

1. Субъектов;
2. Объекта;
3. Содержания.

Целесообразно начать анализ девелоперских правоотношений с осмысления их внутренней структуры путем их проецирования на описанную триаду элементов состава правоотношения. Но перед этим необходимо указать на договорную природу девелоперских правоотношений, то есть на их возникновение в классическом виде вследствие заключения договора девелопмента недвижимости как юридического факта, определяющего момент возникновения у субъектов девелоперских правоотношений взаимных прав и обязанностей.

Так, субъектами девелоперских правоотношений, в рамках которых и реализуется девелоперская деятельность, выступают «Заказчик» и непосредственно сам «Девелопер». Именно заказчик, за исключением случаев самостоятельного финансового участия девелопера в проекте, осуществляет первоначальное финансирование проекта и оплату услуг девелопера. При этом необходимо отметить, что, если заказчиком может выступать любое частное, то есть и физическое, и юридическое лицо, и публичные субъекты, то в роли девелопера обязательно должен выступать субъект предпринимательской деятельности, прошедший все необходимые легализационные процедуры в установленном законом порядке.

Объектом девелоперских правоотношений, в свою очередь, согласно общетеоретическому определению объекта правоотношений, является то, по поводу чего непосредственно возникают девелоперские правоотношения.

Объект девелоперских правоотношений представляет собой фактическую сторону данных отношений, выраженную в поведении людей, обеспечивающую объективную связь между их субъектами. Иными словами, объект девелоперских правоотношений выражен в поведенческой системе, состоящей из двух комплексов элементов – деятельности и бездействия девелопера, и деятельности и бездействий заказчика. Очевидно, что принципиальную роль в формировании объекта девелоперских правоотношений играет именно девелоперская деятельность, которая в процессе реализации конкретного девелоперского проекта обычно включает в себя:

1. Приобретение земельного участка, определение его коммерческого потенциала с учетом вариантов развития рынка, конкурентных проектов, степени сложности освоения участка, существующих и будущих ограничений и т. п.;

2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования. Формирование первоначального заключения по формату, объему, площади и функциональному назначению будущего проекта;

3. Разработка макроконцепции объекта и эскизного проекта (стадия «ПП»);

4. Разработка детальной концепции и проекта с внутренними архитектурно-планировочными решениями (стадия «П»);

5. Разработка архитектурного проекта на основе концепции и согласование до получения позитивного заключения госэкспертизы;

6. Получение разрешения на строительство;

7. Строительство объекта;

8. Маркетинг и сдача в аренду по предварительным договорам;

9. Сдача в эксплуатацию и открытие объекта;

10. Инвестиционная продажа готового объекта как бизнеса [4, с. 30].

Содержанием девелоперских правоотношений как обязательственных правоотношений выступает правовая связь между заказчиком и девелопером, выраженная в наделении их системой взаимных прав и обязанностей, в которой каждому субъективному относителю праву каждого из них соответствует корреспондирующая



юридическая обязанность, призванная обеспечить возможность наиболее оптимального воплощения такого права в конкретную возможность в объективной действительности, связанную с получением о вещественного результата, выступающего промежуточной или конечной целью девелоперской деятельности или же действий и бездействий заказчика. Указанная правовая связь юридически оформляет систему фактических поведенческих актов субъектов девелоперских правоотношений и, соответственно, сторон девелоперского договора путем определения должных и возможных моделей поведения для них. Спектр прав и обязанностей, формирующих содержание девелоперских правоотношений в текущей правовой реальности напрямую зависит от конкретного заключенного договора девелопмента недвижимости или же от достаточно часто встречающегося в качестве его замены агентского договора. Такая ситуация объясняется, в первую очередь, тем, что отечественное гражданское право не предусматривает специальных механизмов правового регулирования общественных отношений, возникающих в процессе осуществления девелопмента недвижимости. Также не содержит специального правового регулирования и система хозяйственного права. И хотя в принципиальных моментах, формирующих систему обязанностей девелопера, таких, как обеспечение подготовки проекта будущего объекта недвижимости, осуществление согласовательных процедур, заключение договоров подряда и т. д., девелоперские правоотношения будут сходны по своему содержанию, все же в каждом конкретном случае комплекс прав и обязанностей, которым наделяются субъекты девелоперских правоотношений, может значительно отличаться.

Кроме того, необходимо отметить, что на содержание девелоперских правоотношений влияет и выбранная модель осуществления девелоперской деятельности: девелопмент недвижимости с инвестиционной квазиалеаторностью правового статуса девелопера или же девелопмент недвижимости без инвестиционной квазиалеаторности правового статуса девелопера. От того, какая модель девелопмента недвижимости реализуется, напря-

мую зависят дальнейшие механизмы распределения прибыли от готового проекта, а значит, и имущественные права субъектов правоотношений на удовлетворение своих, заложенных в девелоперский проект, коммерческих интересов.

Выводы. Проведенный правовой анализ содержательного наполнения комплексного понятия «правоотношения в сфере девелопмента недвижимости» и выделение в его рамках собственно девелоперских правоотношений, связанных с непосредственным осуществлением девелоперской деятельности, а также смежных подсистем правоотношений, призванных обеспечить административное, проектное, техническое обеспечение реализации проекта девелопмента, делает очевидной крайнюю необходимость обеспечения специального правового регулирования девелоперских отношений в сфере капитального строительства. Структура девелоперских правоотношений как особого вида договорных правоотношений также представляет собой достаточно сложную в плане правовых статусов субъектов и организации юридических связей между ними систему элементов, что, безусловно, свидетельствует в пользу необходимости внесения соответствующих изменений в Гражданский кодекс Украины путем внедрения в его Особенную часть специальных правовых норм о договорах девелопмента недвижимости. Дальнейшее детальное изучение проблематики девелоперских и смежных с ними правоотношений целесообразно направить в русло обеспечения научного обоснования для совершенствования действующего законодательства в сфере капитального строительства и заполнения существующих в нем пробелов в регулировании девелопмента недвижимости.

Список использованной литературы:

1. Бушуев С.Д., Чинви Обари Мгбере. Организационные формы управления девелоперскими проектами в динамическом окружении / С.Д. Бушуев, Чинви Обари Мгбере // Управління проектами та розвиток виробництва : зб. наук. пр. – 2010. – № 1(33). – С. 5–13.

2. Казаков А.А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии / А.А. Казаков // Вестник удмуртского университета. – 2008. – № 2. – С. 47–52.

3. Коваленко И.И. Социальная нагрузка в девелопменте : баланс интересов / И.И. Коваленко // Commercial Property. – 2006. – № 2(30). – С. 34–40.

4. Коваленко И.И. Специфика украинского девелопмента / И.И. Коваленко // Commercial Property. – 2006. – № 7(35). – С. 30–39.

5. Соболева Е.А. Качественное преобразование недвижимости – предмет и сущность девелопмента / Е.А. Соболева // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2011. – № 3(77). – С. 14–17.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Иванов Андрей Валентинович – аспирант кафедры гражданского права Национального университета «Одесская юридическая академия»

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Ivanov Andrey Valentinovich – Postgraduate of the Chair of Civil Law of the National University “Odessa Law Academy”

ivanov_andrey_valentinovich@ukr.net