

УДК 332.83(477)

Свистун Л.А., к.е.н., доцент
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка
ORCID 0000-0002-6472-9381
e-mail: milapoltava@rambler.ru

Глушко А.Д., к.е.н.
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка
ORCID 0000-0002-4086-1513
e-mail: glushk.alina@gmail.com

Штепенко К.П.
Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка
e-mail: shtepenkokaterina85@gmail.com

Правові аспекти організації передпроектної стадії девелоперського проекту на ринку нерухомості України

Анотація. У статті визначено місце девелоперських компаній на ринку нерухомості в межах їх функціонального призначення. На основі системного підходу до дослідження складних соціально-економічних систем сформовано алгоритм реалізації інвестиційно-будівельних проектів в Україні. Охарактеризовано правові аспекти організації передпроектної стадії девелоперського проекту на ринку нерухомості в Україні. Запропоновано напрями вдосконалення нормативно-правового забезпечення реалізації інвестиційно-будівельної діяльності у сфері нерухомості.

Ключові слова: інвестиційно-будівельна діяльність, девелоперська компанія, девелоперський проект.

Svystun L.A., PhD, Associate Professor
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

Glushko A.D., PhD
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

Stepenko K.P.
Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University

Legal aspects of the organization of the pre-project stage of the real estate development project in Ukraine

Abstract. The article defines the place of real estate developers in the realm of their functional purpose. Based on a systematic approach to the study of complex socio-economic systems, an algorithm for implementing investment and construction projects in Ukraine is formed. The legal aspects of the organization of the pre-project stage of real estate development in the real estate market in Ukraine are described. Are offered directions of perfection of normative-legal providing of realization of investment-building activity in real estate sphere.

Key words: investment-building activity, development company, development project.

Ринок нерухомості у нинішній час є особливою формою ринкових відносин. Ефективне функціонування ринку нерухомості правомірно визначити індикатором рівня розвитку економічної системи країни. Інвестиційна діяльність у сфері нерухомості здатна забезпечити розширене відтворення національної економіки, підвищення добробуту суспільства. На сьогоднішній день провідними учасниками на ринку нерухомості в Україні є девелоперські компанії, які забезпечують реалізацію інвестиційно-будівельних проектів та формують споживчу вартість об'єктів нерухомості.

Ефективність будь-якої діяльності, в тому числі інвестиційно-будівельної, забезпечується якістю організації її процесу та сприятливістю правового середовища. У вітчизняній практиці організація реалізації девелоперських проектів передбачає передпроектну та проектну підготовку. Ключові задачі, що вирішуються на етапі передпроектної підготовки – розробка завдань на проектування, розробка, узгодження та затвердження початково-дозвільної документації та отримання дозволу на будівництво.

Проектна підготовка будівництва передбачає здійснення чотирьох основних кроків:

1. Передпроектне опрацювання і (або) розробка, узгодження і затвердження архітектурно-містобудівного рішення – архітектурного проекту.
2. Розробка, узгодження, експертиза і затвердження проектної документації проекту, затвердженої частини робочого проекту.
3. Розробка робочої документації.
4. Оформлення дозволу і ордера на здійснення будівельно-монтажних та земельних робіт.

На основі вищезазначеного доцільно стверджувати про довготривалість та складність процедур передпроектної та проектної підготовки будівництва.

Одним із напрямів підвищення ефективності реалізації інвестиційно-будівельних проектів правомірно визначити вдосконалення правових аспектів організації девелоперської діяльності, зокрема спрощення дозвільно-погоджувальних процедур у сфері містобудування на законодавчому рівні.

У 2017 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності», який змінив порядок оформлення дозвільних документів на будівництво для всіх учасників будівельного ринку і виключив можливості для маніпуляцій: було скасовано категорії складності, об'єкти будівництва розділено на класи наслідків (незначний, середній і значний). Для кожного класу встановлено свою дозвільну процедуру, межі та критерії перевірок.

Згідно з зазначеним Законом замість 5 категорій складності впроваджено класифікацію об'єктів будівництва за трьома класами наслідків (відповідальності) на:

1. Об'єкти із незначними наслідками (відповідають I та II категоріям, передбаченими законодавством).
2. Об'єкти із середніми наслідками (III та IV категорії).
3. Об'єкти із значними наслідками (V категорія) [1].

Було скасовано декларацію про початок виконання підготовчих/будівельних робіт як дозвільний документ. Проте, декларації, зареєстровані до набрання Законом чинності, залишилися чинними до завершення будівництва.

З моменту прийняття зазначених змін підготовчі та будівельні роботи виконуються на підставі:

- 1) повідомлення про початок виконання підготовчих/будівельних робіт (для об'єктів із незначними наслідками);

2) дозволу на виконання будівельних робіт (для об'єктів із середніми та значними наслідками).

Впровадження законодавчих змін у сфері містобудування сприяло спрощенню процедури будівництва деяких об'єктів (житлові будинки до 4 поверхів, невеликі адміністративні будівлі). Закон дозволив будувати такі об'єкти на підставі повідомлення, а не декларації про початок виконання будівельних робіт, що дало можливість розпочинати будівництво на наступний день після подачі повідомлення.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» спрямований на боротьбу із заниженням забудовниками категорії складності з IV на III. Законодавчі зміни більш за все торкнулися об'єктів, які були віднесені до III категорії складності. Зокрема, з 2017 року будівництво таких об'єктів підлягає ліцензуванню, вимагає отримання дозволу на виконання будівельних робіт, а проектна документація підлягає обов'язковій експертизі.

Проведене реформування дозвільної системи у будівництві дозволило Україні піднятися на 105 пунктів у рейтингу Світового банку Doing Business за показником «отримання дозволу на будівництво». Згідно з даними Світового банку у 2016 році країна посідала 140-ве місце за цим критерієм, а у 2017 році вийшла на 35-те, випередивши США і Фінляндію.

Проте на сьогоднішній день актуальним залишається питання необхідності подальшого вдосконалення дозвільної системи у будівництві.

Основними напрямками вдосконалення організаційних аспектів реалізації інвестиційно-будівельних проектів правомірно визначити спрощення дозвільно-погоджувальних процедур шляхом:

1) зменшення кількості дозвільних і погоджувальних процедур, скорочення часу їх проходження та переліку необхідних документів;

2) запровадження у дозвільній системі у будівництві принципів мовчазної згоди, єдиного вікна та організаційної єдності;

3) здійснення окремих видів господарської діяльності без отримання документа дозвільного характеру на основі декларації відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства;

4) персоніфікації відповідальності суб'єктів архітектурної діяльності, поступового переходу від ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єкта архітектури, до професійної атестації виконавців окремих видів робіт;

5) дерегуляції господарської діяльності шляхом передачі частини функцій з державного регулювання та контролю самоврядним організаціям [2, 3].

Впровадження зазначених змін дозволить спростити дозвільні та погоджувальні процедури у будівництві, адаптувати регуляторну політику України до європейських стандартів, забезпечити сприятливі умови для ведення бізнесу, розвитку будівельної та суміжних галузей.

Література

1. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності» // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2017. – № 9. – ст.68.

2. Glushko A.D. Directions of Efficiency Increase of State Regulatory Policy in Ukraine World Applied Sciences Journal 27 (4): 448-453, 2013 DOI: 10.5829/idosi.wasj.2013.27.04.13656

3. Suchman, D.R.. Managing a Development Company/ Diane R. Suchman // Real Estate Development. – 1987. - №12. – p. 13-18.