

УДК 346.7

DOI <https://doi.org/10.32782/ln.2025.26.33>**Черненко О.А.***кандидат юридичних наук,**старший дослідник,**завідувачка кафедри правознавства**ПВНЗ «Фінансово-правовий коледж»,**старший науковий співробітник**НДІ приватного права і підприємництва**імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України**ORCID ID: 0000-0001-5184-333X*

ДЕВЕЛОПЕРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Вступ. Підприємництво є основою соціально-економічного розвитку будь-якої держави, адже воно відіграє ключову роль у формуванні ринкової економіки, створенні робочих місць та підвищенні добробуту населення. Саме підприємницька діяльність сприяє ефективному використанню ресурсів, упровадженню інновацій, розвитку конкуренції та підвищенню якості товарів та послуг. Підприємництво у сфері будівництва нерухомості викликає особливу зацікавленість, адже під впливом запозичення інноваційних зарубіжних бізнес-практик воно трансформується, виокремлюючи девелоперську діяльність як самостійний вид підприємницької діяльності. Девелоперська діяльність поступово стає ключовим чинником розвитку міського простору, сприяючи підвищенню ефективності використання земельних ресурсів і створенню конкурентного ринку нерухомості. Водночас така трансформація вимагає належного правового врегулювання, що забезпечить прозорість, захист інтересів інвесторів і стабільність будівельного бізнесу в умовах економічної невизначеності.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Сфера будівництва викликає значний інтерес як серед підприємців, так і серед

науковців. Деякі аспекти пов'язані з девелоперською діяльністю розглядалися в працях таких вчених як О. А. Беляневич, О. М. Вінник, В. В. Поєдинок, В. В. Резнікова та інших. Хоча інтерес науковців до девелоперської діяльності зростає, значна частина її аспектів усе ще залишається малодослідженою.

Метою статті є дослідити сутність та правову природу девелоперської діяльності в Україні в умовах війни, а також визначити основні економіко-правові виклики та перспективи розвитку девелоперського ринку.

Виклад основного матеріалу. Поняття «девелопмент» прийшло з англійської практики (*real estate development*), що в перекладі означає «вдосконалення, розвиток нерухомості».

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 прак-

тичної реалізації діяльності із революційно якісного поліпшення стану об'єктів нерухомості [1, с. 34].

З визначення девелопменту виходить, що девелоперська компанія займається розвитком проектів нерухомості, обираючи місце забудови та притягуючи інвестиції. Суть девелопменту зводиться до вибору оптимального часу для реалізації проекту, використання будівельних ноу-хау, розробки оригінальних фінансових схем, ефективної організації роботи з підрядниками і, власне, будівництва. Інакше кажучи, девелопмент – це ефективна організація та управління інвестиційно-будівельним проектом. Зводзячи воєдино усі наявні визначення, девелопмент можна описати як вміння створити не просто об'єкт нерухомості, але й об'єкт, який задовольнить попит на ринку [2].

Американські науковці Р.Пейзер та А.Фрай до поняття девелопменту включають економічний ризик і визначають його як процес збільшення вартості об'єкту шляхом управління ризиком девелопменту. Тут можна відмітити, що ризик дійсно притаманний девелопменту, як бізнесу, пов'язаному з довгостроковими капіталовкладеннями. Проте ряд зарубіжних аналітиків наголошують на тому, що його можливо уникнути, якщо уважно стежити за циклами розвитку ринку і розпочати свій проект на стадії стагнації, коли починають намічатись перші ознаки підйому [3].

На думку В. В. Рєзнікової, девелопмент – це сфера управління «чужим бізнесом», нерухомістю, будівництвом, що орієнтована на збільшення вартості об'єктів нерухомості й принесення ними основних та/або додаткових доходів завдяки зміні основних засад господарювання щодо такої нерухомості, оцінки ризиків, використання й реалізації наявних можливостей розвитку, вдалого вкладення капіталу. Девелопмент, з погляду його матеріально-речового змісту, охоплює два основні складники – проведення будівельних та інших робіт щодо об'єктів нерухомості

(в тому числі землі); зміну функціонального використання відповідних об'єктів нерухомості [4, с. 116].

Перш за все варто відмітити, що головними учасниками процесу девелопменту є девелоперські компанії – компанії, які в класичному розумінні є головними замовниками і забудовниками проекту. Сьогодні на ринку України працює ціла низка компаній, які позиціонують себе як девелопери, але часто не задіяні в повному циклі девелопменту. Як правило, компанія обирає собі одну або декілька функцій девелопменту. Тобто в залежності від того, який саме обсяг функцій беруть на себе девелоперські компанії, на Заході їх класифікують за трьома напрямками: 1) девелопери-інвестори – компанії, котрі самі інвестують свої проекти; 2) fee-девелопери (чисті девелопери) – компанії, які ведуть тільки девелоперську діяльність без інвестицій; 3) змішані девелопери – девелопери, чия діяльність передбачає незначні інвестиції [2].

Незважаючи на активний розвиток девелоперської діяльності, її поняття 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.

Нині в Україні девелоперська діяльність та пов'язані з нею відносини регулюються низкою нормативно правових актів:

– міжнародні – Сеульська Конвенція про заснування Багатостороннього агентства з гарантій інвестицій від 11 жовтня 1985 року, Вашингтонська Конвенція про порядок вирішення інвестиційних спорів між державами та іноземними особами від 18 травня 1965 року, Директива Європейського Парламенту і Ради 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 року про енергозбереження будівель, Регламент (ЄС) № 305/2011 від 9 березня 2011 року щодо встановлення гармонізованих умов для розміщення на ринку будівельної продукції;

– національні – Земельний кодекс України від 25.10.2001 року №2768-III, Закон

України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 року № 2780-ХІІ, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року №3038-VI, Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 року №687-XIV, Закон України «Про інвестиційну діяльність» від 18 вересня 1991 року №1560-ХІІ тощо.

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 проектів, 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 [1, с. 25, 43, 57, 103, 113, 199].

На думку Б.В. Деревянка, девелоперська діяльність передбачає організацію здійснення професійним суб'єктом господарювання 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 їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості [5].

Отже, 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 [6, 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 або девелоперськими компаніями, 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 [7, с. 237–238].

До основних ознак девелоперської діяльності відносять:

- підприємницький характер – девелоперська діяльність є підприємницькою діяльністю з усіма особливостями, притаманними останній (самостійність, ініціативність, систематичність, ризиковий характер, цільове спрямування на одержання прибутку та досягнення економічних і соціальних результатів тощо);

- комплексність, що виявляється в наданні низки взаємопов'язаних і водночас відносно самостійних послуг з метою досягнення кінцевого результату;

- оперативність – полягає в необхідності динамічного та своєчасного реагування на зміну законодавства, мети замовника, попиту на кінцевий результат, виникнення непередбачуваних обставин тощо, з метою мінімізації можливих витрат, забезпечення високого рівня ефективності проекту та досягнення запланованого кінцевого результату;

- організаційно-контрольне спрямування – полягає в організації виконання спеціалізованими суб'єктами повного комплексу дій та заходів на кожному етапі якісного перетворення нерухомості та здійснення одночасного контролю за результатами виконаних робіт та наданих послуг, їхньою повнотою, якістю, вчасністю тощо [6, с. 121].

Погіршення економічних умов і зростання рівня невизначеності середовища вітчизняного будівельного бізнесу розпочалося ще в 2020 році пандемією COVID-19 і подальшою світовою фінансово-економічною кризою. Повномасштабна збройна агресія проти нашої держави в 2022 році критично загострила становище на будівельному ринку, велика кількість компаній була змушена скоротити діяльність через втрату фізичних активів, зниження попиту та непередбачуваність ситуації. Мобілізація працівників та міграція населення до безпечних регіонів створюють дефіцит кваліфікованих кадрів. Будівельна галузь особливо залежить від професіоналів у сфері проектування, інженерії та фізичної праці. Це ускладнює виконання існуючих контрактів і початок нових проектів [8].

Наразі ринок нерухомості в Україні перебуває у стані нестабільності, оскільки в усіх його сегментах спостерігається суттєве зниження попиту та пропозиції. Це створює додаткові економічні й політичні ризики для країни. Значна частина наявних активів пошкоджена або зруйнована, що потребує значних інвестицій у відновлення.

Українські девелопери стикаються з гострим дефіцитом фінансових ресурсів, тому основними напрямками їхньої діяльності стають: фокусування на об'єктах економ-класу, забезпечення будівель автономними системами енергопостачання, облаштування безпечних укриттів і зручних бомбосховищ, створення локальних «пунктів незламності» та центрів психологічної підтримки, а також залучення коштів від міжнародних фінансових фондів.

Економічні наслідки війни, такі як девальвація валюти, інфляція та зменшення інвестицій, суттєво впливають на будівельні компанії. Забезпечення фінансування нових проектів стає складнішим, а замовники часто відмовляються від запланованих ініціатив.

Водночас, зниження інвестицій у будівництво та розвиток нерухомості створює серйозні виклики для розвитку сектора та віднов-

лення економічної стабільності країни. Ринок нерухомості України переживає складні часи, і подальші перспективи залежатимуть від вирішення економічних та політичних проблем, що виникли внаслідок конфлікту.

Запровадження дієвих механізмів антикризового управління в будівельній галузі дасть змогу підприємствам адаптуватися до нових реалій, забезпечуючи стабільність, продуктивність і якість будівельного процесу. Антикризове управління повинно бути інтегрованим процесом, що охоплює фінансові, операційні та людські ресурси підприємства. Важливо відпрацювати не лише реактивний механізм, а й застосування проактивних антикризових стратегій, що забезпечить вищу стабільність і конкурентоспроможність, навіть в умовах системних потрясінь. Під час війни та післякризового відновлення в Україні зростає значення державної участі, міжсекторної взаємодії та інституційної підтримки [9].

Для ефективного відновлення країни необхідно вже зараз починати планувати інвестиції в будівництво, адже цей процес може зайняти багато часу. Слід зазначити, що Законом України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» від 17 грудня 2020 року № 1116-ІХ з метою стимулювання залучення інвестицій передбачено надання державних гарантій. Така підтримка покликана підвищити інвестиційну привабливість країни, мінімізувати ризики для інвесторів і забезпечити реалізацію стратегічно важливих проектів у різних галузях економіки. Особливе значення ці механізми мають для будівельного сектору, де залучення капіталу є ключовою умовою відновлення інфраструктури та розвитку девелоперської діяльності.

Так, зокрема ч. 1 ст. 10 зазначеного закону передбачено, що за спеціальним інвестиційним договором інвестор із значними інвестиціями та/або заявник зобов'язуються реалізувати інвестиційний проект із значними інвестиціями, що відповідає вимогам, встановленим цим Законом, за рахунок власних

та/або залучених коштів, а Кабінет Міністрів України та орган місцевого самоврядування (якщо він є стороною спеціального інвестиційного договору) зобов'язуються в межах своїх повноважень забезпечувати стабільність умов провадження інвестором із значними інвестиціями господарської діяльності для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями та надати державну підтримку у формі та на умовах, визначених цим Законом та спеціальним інвестиційним договором.

Спеціальний інвестиційний договір укладається на строк, погоджений сторонами, але не більше ніж на 15 років. Спеціальним інвестиційним договором визначаються форма та обсяг державної підтримки, що надається інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями протягом строку дії спеціального інвестиційного договору (ч. 2, ч. 3 статті 10 закону).

Вже відомо, що низка країн-партнерів та компаній планують долучитися до відбудови українських міст. Залучення західних спеціалістів буде гарним знаком для інвесторів у плані подальшого просування України та початком створення нових проектів та впро-

вадження інноваційних технологій в будівельній галузі. І чим швидше це станеться, тим активніше відроджуватиметься галузь [10].

Висновки. Таким чином, незважаючи на поширену практику здійснення девелоперської діяльності в Україні, вона залишається позбавленою належного нормативно-правового регулювання. Відсутність законодавчого визначення поняття «девелопмент» та «девелоперська діяльність» ускладнює регулювання відносин між учасниками будівельного ринку та створює правову невизначеність для інвесторів і забудовників.

Для стабілізації девелоперської діяльності та забезпечення ефективного відновлення будівельної галузі необхідно: удосконалити нормативно-правову базу з чітким визначенням понять і механізмів девелоперської діяльності, стимулювати інвестиції через податкові пільги, державні гарантії та міжнародне партнерство та створити умови для повернення та підготовки кваліфікованих кадрів у будівельній сфері. Розвиток девелоперської діяльності в Україні безпосередньо залежить від політичної стабільності, ефективності реформ у сфері містобудування та здатності держави забезпечити прозорість і передбачуваність правового середовища.

Анотація

У статті досліджено сучасні тенденції розвитку підприємництва у сфері будівництва нерухомості в Україні, зосереджено увагу на становленні девелоперської діяльності як самостійного виду господарської діяльності.

Зазначено, що девелопмент являє собою комплекс управлінських, фінансових та організаційних процесів, спрямованих на підвищення вартості об'єктів нерухомості, ефективне використання ресурсів і залучення інвестицій. Розкрито матеріально-речовий зміст девелопменту, який охоплює будівельні роботи, зміну функціонального призначення об'єктів та їх ринкову трансформацію. Виявлено, що чинне законодавство України не містить визначення девелоперської діяльності, а наукові дослідження з цієї теми залишаються фрагментарними. Розглянуто ознаки девелоперської діяльності, серед яких – підприємницький характер, комплексність, оперативність, організаційно-контрольне спрямування.

Окреслено основні проблеми функціонування будівельного сектору в умовах економічної нестабільності, спричиненої пандемією COVID-19, глобальною кризою та повномасштабною війною проти України. Наголошено на наслідках зниження попиту, руйнування активів, дефіциту кваліфікованих кадрів і зменшення обсягів інвестицій. Економічні наслідки війни, такі

як девальвація валюти, інфляція та зменшення інвестицій, суттєво впливають на будівельні компанії. Забезпечення фінансування нових проєктів стає складнішим, а замовники часто відмовляються від запланованих ініціатив. Зниження інвестицій у будівництво та розвиток нерухомості створює серйозні виклики для розвитку сектора та відновлення економічної стабільності країни.

Зроблено висновок, що розвиток девелоперської діяльності в Україні безпосередньо залежить від політичної стабільності, ефективності реформ у сфері містобудування та здатності держави забезпечити прозорість і передбачуваність правового середовища. Отже, для забезпечення сталого розвитку будівельної галузі та ефективного відновлення країни необхідно вдосконалити нормативно-правову базу, законодавчо визначити поняття девелоперської діяльності, активізувати інвестиційну політику шляхом податкових стимулів, державних гарантій та міжнародного партнерства.

Ключові слова: господарська діяльність, підприємництво, девелопер, девелопер будівництва, девелоперська діяльність, інвестування, будівництво, організація будівництва.

Chernenko O.A. Development activities under war conditions: legal aspects

Summary

The article examines current trends in the development of entrepreneurship in the field of real estate construction in Ukraine, focusing on the establishment of development (developer) activity as an independent type of economic activity.

It is noted that development represents a complex of managerial, financial, and organizational processes aimed at increasing the value of real estate assets, ensuring efficient resource use, and attracting investment. The material and substantive nature of development is revealed, encompassing construction works, changes in the functional use of real estate objects, and their market transformation. It has been established that the current legislation of Ukraine does not define the concept of development activity, and academic research on this issue remains fragmented. The main features of development activity are identified, including its entrepreneurial nature, complexity, dynamism, and organizational-control orientation.

The article outlines the main challenges facing the construction sector under conditions of economic instability caused by the COVID-19 pandemic, the global financial crisis, and the full-scale war against Ukraine. It emphasizes the consequences of declining demand, destruction of assets, shortage of qualified personnel, and reduced investment volumes. The economic impacts of the war – such as currency devaluation, inflation, and decreasing investment – have significantly affected construction companies. Securing financing for new projects has become increasingly difficult, while clients often withdraw from planned initiatives. The decline in investment in construction and real estate development creates serious challenges for the growth of the sector and the restoration of the country's economic stability.

It is concluded that the development of real estate projects in Ukraine directly depends on political stability, the effectiveness of urban planning reforms, and the state's ability to ensure transparency and predictability of the legal environment. Therefore, to achieve sustainable development of the construction industry and support effective national recovery, it is necessary to improve the regulatory framework, legally define the concept of development activity, and stimulate investment through tax incentives, state guarantees, and international partnerships.

Key words: economic activity, entrepreneurship, developer, real estate developer, development activity, investment, construction, organization of construction

Список використаних джерел:

1. Бляхарський Я.С. Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності: дис. ... докт. філософії у галузі права. Хмельницький, 2021. 270 с. URL: <https://abstracts.donnu.edu.ua/article/view/11049>
2. Білоброва Т.О. Девелопмент на ринку нерухомості України. *Науковий вісник Полтавського університету споживчої кооперації України*. 2008. № 4(31). С. 54–59. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/300237912.pdf>
3. Дегтяр О.В. Особливості діяльності девелопера на ринку нерухомості. *Маркетинг в Україні*. 2006. №5. С.14–18.
4. Рєзнікова В. В. Правове регулювання посередництва на ринку нерухомості. *Університетські наукові записки*. 2011. № 3. С. 107–121.
5. Дерев'янко 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.
6. Бляхарський Я. С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2. С. 111–124.
7. Бляхарський Я. С. Визначення девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. *Університетські наукові записки*. 2020. № 3–4 (75–76). С. 234–248. DOI: <https://doi.org/10.37491/UNZ.75-76.25>.
8. Ракицька С. О., Степанковська В. І. Система антикризового управління будівельними підприємствами в умовах воєнного стану. *Сталий розвиток економіки*. 2025. № (3 (54)). С.108–114. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2025-54-16>
9. Жовтяк Г. А., Богданов Р. Жовтяк А. Проблеми та перспективи розвитку будівельної галузі України в умовах війни. *Економіка та суспільство*. 2024. №(62). DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-62-128>
10. Що допоможе будівельній галузі пережити 2023 рік: думка фахівців. *Нерухомість 24*: вебсайт. URL: https://realestate.24tv.ua/shhodopomozhe-budivelnyy-galuzi-perezhiti-2023-rik-dumka-fahivtsiv_n2239796.

Дата надходження статті: 10.08.2025

Дата прийняття статті: 18.08.2025

Опубліковано: 29.09.2025