

УДК 69.003:332.83

**О.Ю. Беленкова,**

канд. екон. наук, доцент

ORCID: 0000-0002-1142-5237

*Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ*

## **ТЕОРЕТИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ПОНЯТТЯ «СОЦІАЛЬНО ВІДПОВІДАЛЬНИЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

*Здійснено аналіз походження і взаємозв'язку понять «девелопмент», «соціально відповідальний девелопмент», а також визначення відмінностей між поняттями «девелопер», «замовник», «забудовник», «інвестор».*

*Визначено, що у перекладі із англійської мови «Real estate development» означає «розвиток нерухомості», сутність якого полягає в перетворенні (розвитку) об'єктів житлової і нежитлової нерухомості, земельних ділянок тощо з метою збільшення їх цінності. Для об'єктів нерухомості таке перетворення відбувається шляхом нового будівництва, реконструкції, розширення, модернізації, технічного переоснащення, капітального ремонту тощо, при цьому саме поняття «девелопмент» є набагато ширшим за будь-який із зазначених видів будівництва, оскільки включає сам проце зведення об'єкту, дослідження ринку, маркетингове супроводження проекту, розробку, аналіз і впровадження ідеї розвитку об'єкту нерухомості, а також організацію проектування, вибір джерел фінансування, управління проектом і реалізацію його. Тобто девелопмент включає увесь інвестиційно-будівельний цикл – від зародження ідеї до реалізації об'єкта.*

*У вітчизняній законодавчій базі поняття «девелопмент» на даний час відсутнє. Чинне законодавство оперує поняттями «замовник», інколи «забудовник», «інвестор», «генеральний підрядник», «субпідрядник» та інші учасники будівництва. Запропоновано у якості головної ідеї девелопменту використовувати концепцію сталого розвитку – забезпечення задоволення потреб нинішнього покоління, яке не підриває при цьому можливості задоволення потреб майбутніх поколінь. Запропоновано нові поняття «соціально відповідальний девелопмент» – розвиток нерухомості на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості, інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовища, «екологічно орієнтований девелопмент» – розвиток об'єктів нерухомості, які спрямовані на зниження впливу на навколишнє середовище (зелене будівництво, будинки із нульовим енергоспоживанням, використання екологічних матеріалів тощо) і «соціально орієнтований девелопмент» – девелопмент нерухомості спрямований на розвиток соціальної складової (розвиток доступності житла, інфраструктури, доступності для мало мобільних груп населення) тощо*

**Ключові слова:** *ринок нерухомості, девелопмент, корпоративна соціальна відповідальність, соціально відповідальний девелопмент, , забудовники.*

**Постановка проблеми.** Інтеграція України до європейського і світового співтовариств вимагають запровадження сучасних практик взаємодії суспільства, держави та бізнесу, які б дозволили посилити взаємну відповідальність усіх сторін та створити умови для подальшого функціонування країни, заснованого на врахуванні вимог сталого розвитку.

Сьогодні у економічно розвинутих державах світу набула поширення концепція «корпоративної соціальної відповідальності» (КСВ), згідно з якою компанії взаємодіють із усіма стейкхолдерами на добровільній основі із метою вирішення соціальних і екологічних завдань, які виникають під час їх діяльності». Корпоративна соціально-економічна відповідальність є добровільною діяльністю підприємств, спрямованою на дотримання високих стандартів інвестиційної, операційної і фінансової діяльності, соціальних стандартів та роботи з персоналом, мінімізацію шкідливого впливу на навколишнє середовище тощо. Глобальною метою концепції КСВ є вирівнювання існуючих економічних і соціальних диспропорцій в країні, створення довірливих взаємовідносин між бізнесом, суспільством та державою з метою сталого розвитку суспільства.

Наразі в українській будівельній галузі існує безліч проблем із зведенням об'єктів всупереч протестам населення, недотриманням екологічних і соціальних стандартів, створенням «фінансових пірамід» тощо. Перехід на засади корпоративної соціальної відповідальності дозволить відновити довіру потенційних покупців нерухомості, як і інших стейкхолдерів, до учасників будівництва, тому дана тема є актуальною для вітчизняних забудовників, науковців, інших зацікавлених осіб.

**Аналіз літературних джерел.** Вагомий вклад у розвиток теоретичних передумов та формування понять «соціальна відповідальність», «корпоративна соціальна відповідальність» внесли такі українські і зарубіжні вчені, як Р. Аккоф, І. Ансофф, Ю. Благов, А. Берлі, Г. Боуен, О. Гришнова, К. Девіс, Т. Дональдсон, А. Керролл, А. Колот, Ф. Котлер, Н. Лі, М. Ліборакина, С. Перегудов, С. Сеті.

Поняття «девелопмент нерухомості» розглядали у своїх працях А. Гойко, А. Іванов, А. Іванченко, К. Ізмайлова, Л. Гусарова, С. Максимов, П. Пантелеєв, Є. Поліщук, Л. Сорокіна, С. Стеценко, В. Товбич, Т. Цифра, С. Чигасов, Т. Шевченко, В. Шевчук та інші вчені.

Враховуючи внесок цих вчених у розвиток теоретичних основ девелопменту житлової і нежитлової нерухомості, слід зазначити, що наразі потребує уточнення, упорядкування і систематизації ряд теоретичних понять та термінологія девелопменту нерухомості, з урахуванням впливу на розвиток об'єктів нерухомості і саму девелоперську компанію соціально-відповідальної складової.

**Метою статті** є виявлення теоретичних передумов та практичних підходів до формування понять «девелопмент», «соціально відповідальний девелопмент», а також визначення відмінностей між поняттями «девелопер», «замовник», «збудувник», «інвестор».

**Вклад основного матеріалу.** У світовій практиці професійна діяльність спрямована на планування, створення і розвиток нерухомості з метою отримання прибутку та (або) інших вигід прийнято називати девелопментом. У перекладі із англійської мови «Real estate development» означає «розвиток нерухомості», сутність якого полягає в перетворенні (розвитку) об'єктів житлової і нежитлової нерухомості, земельних ділянок тощо з метою збільшення їх цінності. Для об'єктів нерухомості таке перетворення відбувається шляхом нового будівництва, реконструкції, розширення, модернізації, технічного переоснащення, капітального ремонту тощо, при цьому саме поняття «девелопмент» є набагато ширшим за будь-який із зазначених видів будівництва, оскільки включає сам проце зведення об'єкту, дослідження ринку, маркетингове супроводження проекту, розробку, аналіз і впровадження ідей розвитку об'єкту нерухомості, а також організацію проектування, вибір джерел фінансування, управління проектом і реалізація його. Тобто девелопмент включає увесь інвестиційно-будівельний цикл – від зародження ідеї до реалізації об'єкта.

У вітчизняній законодавчій базі поняття «девелопмент» на даний час відсутнє. Чинне законодавство оперує поняттями «замовник», інколи «забудовник», «інвестор», «генеральний підрядник», «субпідрядник» та інші учасники будівництва.

Найближче до поняття «девелопмент» є визначення «замовник», «забудовник». Відповідно до ст.1 Закону України «Про архітектурну діяльність» [3]: «замовник – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування». При цьому до 2011 року у даному законі йшлося про замовника «забудовника», але подвійна термінологія викликала невизначеності, тому цей термін було замінено на єдиний, при чому у ряді законів і підзаконних актів термін «забудовник» залишився (табл.1).

Таблиця 1

## Визначення понять «замовник» і «забудовник» у будівництві

№	Документ	Визначення, функції, права та обов'язки
1	2	3
1	Господарський кодекс України [1]	Ст. 320. <b>Замовник</b> має право, не втручаючись у господарську діяльність підрядника, здійснювати контроль і технічний нагляд за відповідністю обсягу, вартості і якості виконаних робіт проектам і кошторисам. Він має право перевіряти хід і якість будівельних і монтажних робіт, а також якість матеріалів, що використовуються. Ст. 318... <b>замовник</b> зобов'язується передати підряднику затверджену проектно-кошторисну документацію, надати йому будівельний майданчик, прийняти закінчені будівництвом об'єкти і оплатити їх.
2	Цивільний кодекс України [2]	Ст. 876. «...власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є <b>замовник</b> , якщо інше не передбачено договором...» Ст. 875. <b>замовник</b> зобов'язується надати підрядникові будівельний майданчик (фронт робіт), передати затверджену проектно-кошторисну документацію, якщо цей обов'язок не покладається на підрядника, прийняти об'єкт або закінчені будівельні роботи та оплатити їх...»
3	ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» [5]	<b>Замовник</b> - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву. слова "замовник (забудовник)" в усіх відмінках і числах замінити словом "замовник" у відповідному відмінку і числі.
4	ЗУ «Про архітектурну діяльність» [3]	<b>Замовник:</b> має у власності або у користуванні земельну ділянку, подав у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.У тексті Закону слова "замовник (забудовник)" в усіх відмінках і числах замінено словом "замовник" у відповідному відмінку і числі згідно із Законом N 3038-VI ( 3038-17 ) від 17.02.2011.
5	Постанова КМУ від 1 серпня 2005 р. N 668 [9]	<b>Замовник</b> – розміщує замовлення на виконання робіт (будівництво об'єкта), приймає закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплачує їх. ...зобов'язується надати підряднику будівельний майданчик (фронт робіт), передати дозвільну документацію, а також затверджену в установленому порядку проектну документацію (у разі, коли цей обов'язок повністю або частково не покладено на підрядника), прийняти від підрядника закінчені роботи (об'єкт будівництва) та оплатити їх; є власником результату виконаних робіт (об'єкта будівництва), якщо інше не передбачено договором.

Закінчення табл. 1

1	2	3
6	Про планування забудову територій [4]	<b>Замовник</b> – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування
7	ЗУ «Про іпотечне кредитування, ...» [7]	Ст.5 <b>забудовник</b> – особа, яка організовує спорудження нерухомості для власних потреб чи для передачі її у власність іншим особам, або особа, власністю якої стане ця нерухомість після завершення будівництва
8	ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми управління майном ...» [6]	<b>Забудовником</b> може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем...забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, ввести їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду
9	Постанова КМУ від 29.05.2001 № 584 [9]	<b>Забудовник</b> – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів житлового будівництва, або згідно з укладеними договорами має право розпоряджатися житловою площею у будинках, які будуються (реконструюються) (пункт 2)

Із наведених визначень зрозуміло, що замовником можуть бути фізичні або юридичні особи, державні та місцеві органи влади і їх представники. Замовник має у власності або у користуванні земельну ділянку, має намір щодо здійснення будівництва, залучає кошти, замовляє і затверджує проектну документацію, замовляє будівництво об'єкту, отримує дозвіл на будівництво, і несе відповідальність за збудований об'єкт.

Служба замовника – це підрозділ компанії, або окрема юридична особа, яка професійно виконує функції замовника будівництва. Для цього у штаті повинні бути інженери техногляду, виробничо-технічного відділу, кошторисного відділу, юристи, фінансист для контролю грошових потоків. Функції замовника полягають у здійсненні управління будівництвом об'єктів на передпроектній стадії (встановлення основних техніко-економічних показників об'єкту, отримання необхідних дозволів, технічних умов та містобудівних умов та обмежень, проведення інженерно-геологічних та інженерно-геодезичних вишукувань, обстеження технічного стану існуючих об'єктів), на стадії розробки проектної документації (затвердження завдання на проектування, підготовка тендерної документації та проведення тендерів, договори із переможцями тендерів, перевірка якості та узгодження проектних рішень, погодження проекту з місцевими службами, забезпечення проведення експертизи, затвердження проекту), на стадії будівництва (підготовка тендерної документації та проведення тендерів, договори із переможцями тендерів, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, перевірка якості будівництва, відповідного контролю та випробувань, вимог охорони праці, якості матеріалів, термінів, вартості тощо, забезпечення здійснення авторського нагляду та науково-технічного супроводу) та здача об'єкту в експлуатацію.

Відповідно до законодавства, функціями забудовника тісно переплітаються із функціями замовника, так це і нагляд за просуванням проекту, якістю і термінами, забезпечення необхідною документацією, організовує спорудження об'єкта будівництва для власних потреб або для інших осіб.

Інвестор – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування [п. 2, ст. 5, 8].

Досить часто поняття «забудовник», «замовник», «інвестор» та «девелопер» ототожнюються, хоча діяльність девелопера істотно відрізняється від інших, присутніх у сфері нерухомості.

Аналізуючи наведені дефініції, констатуємо, що саме перша з них (замовник) може бути прийнята за основу для порівняння з вмістом терміна "девелопер", так як по суті девелоперська діяльність перетинається з діяльністю замовника, але є значно ширшою, оскільки девелоперська компанія здійснює управління інвестиційним проектом, що включає в себе наступні етапи [10, с. 43]:

- аналіз ринку, визначення сфери інтересів, сектору нерухомості (житлова, торгова, офісна тощо), пошук об'єктів, що можуть мати перспективу збільшення вартості;

- вибір конкретного об'єкту нерухомості або декількох альтернативних об'єктів та їх порівняння;

- аналіз передумов реалізації проекту, вибір виду будівництва (нове будівництво, реконструкція, технічне переоснащення тощо), отримання необхідних дозволів на здійснення будівництва, реконструкції або капітального ремонту будівлі;

- визначення розміру потрібних інвестицій, долі власних та залучених коштів, що спрямовуються на реалізацію проекту, вивчення умов фінансування, вибір форми фінансування, розробка укрупненого плану руху грошових потоків та прогнозування їх потреби, аналіз та вибір механізмів залучення коштів та управління грошовими потоками;

- на конкурсній основі відбір виконавців проектних, будівельних та інших видів робіт, а саме: генерального підрядника та субпідрядників, генерального проектувальника, постачальників, укладення з ними договорів;

- здійснення контролю за фінансуванням етапів проекту, контроль якості та термінів реалізації проекту, контроль діяльності основних учасників проекту;

- продаж або здача в оренду побудованого (реконструйованого або технічно переоснащеного) об'єкта нерухомості або передача його в експлуатацію.

М. Пушкіна зазначає [11, с. 42]: «головною відмінністю девелопера від інвестора є те, що інвестор, як правило, тільки вкладає грошові кошти в проект і в результаті отримує прибуток, у той час як девелопер займається реалізацією всього проекту».

У статті [12] визначено, що «...відмінність між визначенням "забудовник-замовник" і "девелопер" полягає в тому, що замовник-забудовник в українському законодавстві - категорія юридична, а девелопер - термін, що описує рід діяльності, бізнесу...».

В.В. Кущенко описує девелоперів як професійні компанії, що займаються *розвитком* проекту. "Завдання цих компаній – побудувати об'єкт, вдихнути в нього життя і вигідно реалізувати. Девелопер розробляє ідею проекту, формує команду професіоналів, залучає фінансові ресурси і реалізує проект"[13].

С.Н. Максимов зазначає [14]: «Сенс девелопменту полягає в зростанні вартості об'єкта нерухомості, а кваліфікація девелопера, як, і його доходи, визначаються його здатністю максимізувати цей приріст. Це зумовлює цілі девелопера при реалізації проекту: максимізувати приріст вартості (це дає можливість забезпечити привабливість проекту для інвестора) і максимізувати власну частку в цьому прирості. Питання полягає в тому, щоб виявити джерела цього приросту і ефективно їх використовувати».

Поліщук Є.А. зазначає, що [15, с. 9-10]: «Девелопер – це фінансовий посередник на ринку нерухомості, що акумулює кошти інвесторів з метою фінансування проекту розвитку об'єкту нерухомості, виступає автором ідеї, бере на себе відповідальність з організації цього проекту та отримує за це комісійну винагороду. Девелопером може бути як фізична, так і юридична особа».

Девелопер може виступати в ролі замовника, але в цьому випадку його функції будуть значно ширше. Хоча замовник може бути девелопером, а девелопер – не завжди може бути замовником. Наприклад [12]: «...девелоперська компанія створює фірму, забезпечує отримання земельної ділянки під забудову, створює проект, оформляє дозвільні документи на будівництво. Після цього продає проект іншій юридичній особі - компанії, яка зацікавлена вести будівництво на законних підставах, але не хоче сама проходити організаційно-дозвільну фазу...».

Шевченко Т.С. також зазначає, що [23, с. 166]: «У порівнянні з діяльністю замовника та забудовника, сфера діяльності девелопера, навпаки, є більш широкою, оскільки саме девелопер обирає земельну ділянку та бере на себе всі ризики, притаманні реалізації проекту, тоді як замовник отримує вже обрану інвестором ділянку». Кіщенко Т.Є., Гусарова Л.В., Боліла Н.В. зазначають [25]: «Більшість спеціалістів вважають, що девелопмент є найбільш складною з усіх можливих операцій на ринку нерухомості, оскільки в одному процесі суміщені маркетингова, фінансова, будівельна, архітектурна і ріелтєрська діяльність».

Розглянувши різні підходи до «девелопменту нерухомості» можна визначити, що існує досить багато визначень і трактувань (табл. 2). М.А. Котлярів, Дж. Дрейн, А.Б. Бриль та інші розглядають девелопмент нерухомості у трьох аспектах [16, с. 17-18]: «як економічне поняття; як вид підприємницької діяльності; як управлінський процес».

У праці Поліщук Є.А. [15, с.10]: «девелопмент – це професійна діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідеї та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проєктування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості». У праці [17, с.22] зазначається: «девелопмент у проєктах житлової нерухомості, особливо на стадії експлуатації, спрямований не стільки на підвищення вартості (ціни), скільки на управління витратами і доходами, оптимізацію їхнього співвідношення, недопущення надмірних витрат на утримання будинку та передчасного припинення експлуатації і падіння доходів.»

Рашковський О.А. стверджує, що: «Процес девелопменту в його класичному розумінні включає в себе повний цикл робіт: від пошуку земельної ділянки, оформлення необхідної документації, застосування ефективних механізмів фінансування, вибору підрядників, формування маркетингової стратегії та системи продажів. Класичний девелопмент як логічно завершений процес просування проєкту від початкової ідеї до продажу або здачі в оренду кінцевому споживачеві за певну винагороду в Україні практично не представлений».

Товбич В., Панько О.та Дюжев С. наводять види девелоперських компаній у розрізі виконуваних ними функцій [24]:

- інвестор-девелопер – розробляє проєкти для власного користування. Він має для цього необхідний персонал і професійну компетенцію;
- трейдер-девелопер (проміжні інвестори) – вкладають кошти у земельні ділянки, делегують проєктування і будівництво третім особам й продають об'єкт кінцевому інвестору, по можливості – до закінчення будівництва. Вони є забудовниками на визначений час і при цьому беруть ризик девелопменту та

продажу на себе. В Україні у сфері житлового будівництва трейдер-девелопер відомий як забудовник.

- сервіс-девелопер надає послуги девелопменту переважно для забудовника і може мати статус підприємства. При цьому він не зазнає фінансового ризику щодо нерухомості.

Таблиця 2

**Підходи до визначення поняття «девелопмент»**

№ пп	Автор	Визначення
1	Поліщук Є.А. [15]	професійна діяльність на ринку нерухомості, що пов'язана з організацією інвестиційного проекту розвитку об'єктів нерухомості (розробка ідей та концепції проекту, підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, проектування, фінансування, будівництво, маркетинг, управління та реалізація результатів) з метою підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості
2	Пантелєєв П.О. [17]	управління витратами і доходами, оптимізацію їхнього співвідношення, недопущення надмірних витрат на утримання будинку та передчасного припинення експлуатації і падіння доходів
3	Річард Пейзер, Девід Гамільтон [18]	«Девелопмент нерухомості – мистецтво підвищувати цінність нерухомості ...» «Девелопмент як форма підприємницької діяльності виражається в інвестиційному процесі розвитку (створення) об'єктів нерухомості, що включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном та ін...»
4	Cambridge Dictionary [20]	«Девелопмент – це сфера будівництва для отримання прибутку
5	Economic-definition [21]	«Девелопмент – це вид підприємницької діяльності, пов'язаний зі створенням, реконструкцією або зміною існуючого об'єкта нерухомості або земельної ділянки в сфері будівництва багатоквартирних будинків, торгових, офісних, промислових і складських приміщень, з метою отримання прибутку від збільшення їх вартості.
6	Рашковський О. А. [22]	Девелопмент - форма організації інвестиційного проекту в сфері нерухомості, який являє собою сукупність взаємопов'язаних заходів для створення нових активів довгострокового використання з метою подальшого повернення вкладених коштів і отримання доходів.
7.	Кіщенко Т.Є., Гусарова Л.В., Боліла Н.В. [25]	Девелопмент є своєрідною комплексною діяльністю у сферах інвестування, будівництва та нерухомості яка починається ще з передпроектної стадії та стадії проектування, охоплює безпосередньо будівництво, і крім того передбачає контроль за експлуатацією після реалізації об'єкта

Історично розвиток девелопменту відбувався у декілька етапів (рис. 2). Першим етапом була орієнтація на досягнення економічних вигід девелоперської компанії, а саме зростання вартості об'єкта нерухомості, зменшення експлуатаційних витрат, управління витратами і доходами, оптимізацію їхнього співвідношення, недопущення надмірних витрат на утримання будинку та передчасного припинення експлуатації і падіння доходів [17], підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості [15], підвищувати цінність нерухомості [18], отримання прибутку [20, 21]. Не відкидаючи економічну складову, як базу для розвитку об'єктів нерухомості, слід зазначити, що у останні десятиріччя процес девелопменту зазнав трансформації з огляду на орієнтацію економічних систем світу на зменшення енергоспоживання, ресурсозбереження, екологічного спрямування розвитку. Ці процеси відобразились на розвитку девелопменту у

якості принципів «зеленого будівництва», «пониженого або навіть нульового» енергоспоживання, намагання використовувати екологічно чисті матеріали, рециклінгу матеріальних ресурсів [29] тощо. Одночасно девелоперським проектам почали висуватись вимоги щодо доступності житла для різних категорій населення [32], забезпечення вільного доступу осіб із особливими потребами [30], розвитку не окремих будівель і споруд, а комплексів, що забезпечують доступ до соціально-культурного забезпечення [10, 31], що вимагало від девелоперських компаній врахування соціальних вимог. У зв'язку з цим слід виділити «real estate development of environment» розвиток об'єктів нерухомості, які спрямовані на зниження впливу на навколишнє середовище (зелене будівництво, будинки із нульовим енергоспоживанням, використання екологічних матеріалів тощо) і «real estate development of socialment» – девелопмент нерухомості спрямований на розвиток соціальної складової (розвиток доступності житла, інфраструктури, доступності для мало мобільних груп населення) тощо.

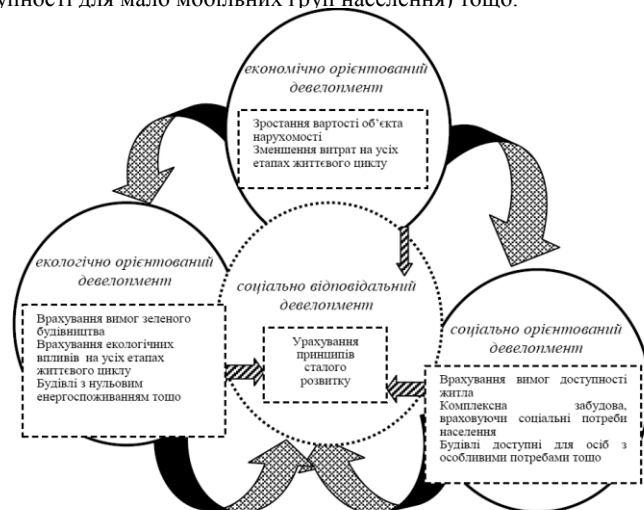


Рис. 2. Еволюція концептуальних підходів до девелопменту нерухомості

Слід зазначити, що екологічне спрямування розвитку нерухомості йшло паралельно із соціальним. У кінцевому рахунку зазначені вимоги до розвитку нерухомості об'єдналися у концепції соціально відповідального девелопменту, який базується на принципах сталого розвитку.

Вважаючи за провідний лейтмотив концепції сталого розвитку – «забезпечення задоволення потреб нинішнього покоління, яке не підриває при цьому можливості задоволення потреб майбутніх поколінь» [27], її застосування доцільно зробити керівним принципом для довгострокового розвитку будівництва в цілому, та зокрема для девелопменту нерухомості.

Європейська Комісія [28] характеризує корпоративну соціальну відповідальність як відповідальність підприємств за їх вплив на суспільство. Підприємства можуть бути соціально відповідальними завдяки виконанню законів, а також інтеграції соціальних, екологічних, етичних, споживчих споживачьких прав і прав людини у корпоративній бізнес-стратегії та операціях.



Тому під *соціально відповідальним девелопментом нерухомості* слід розуміти розвиток будівництва на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості, інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовища.

#### **Список літератури:**

1. Господарський кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
2. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Закон України «Про архітектурну діяльність». URL: <https://cutt.ly/ht6xM58>
4. Закон України «Про планування і забудову територій». URL: <https://cutt.ly/At6xCT1>
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
6. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». URL: <https://cutt.ly/Vt6x5fh>
7. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
8. Закон України «Про інвестиційну діяльність». URL: <https://cutt.ly/jt6voMZ>
9. Постанова КМУ від 1 серпня 2005 р. N 668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>
10. Гао Шаоцін. Управління ефективністю реконструкції житлового фонду на основі економічного девелопменту (на прикладі міст КНР): дис. ... канд. екон. наук : 08.00.04 / Гао Шаоцін; КНУБА. – Київ, 2016. – 245 с.
11. Пушкина М. Коммерческая недвижимость как объект инвестирования [Текст] / М. Пушкина. – М. –2009. – 244с.
12. Чем отличается застройщик от девелопера? [Електрон] Режим доступу: <http://dengi.ua/realty/299788-Chem-otlichaetsja-zastrojcsnik-ot-developera>
13. Кущенко В. В. Правовий режим нерухомості. Девелопмент: сучасна концепція розвитку. М., 2004. С. 11.
14. Максимов С.Н. Девелопмент. Развитие недвижимости: организация, управление, финансирование. [Текст] / С.Н. Максимов // СПб.: Питер, 2003. – с.8(81)
15. Поліщук Є.А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості [Текст] / Є.А. Поліщук. – автореф. дис... канд. економ. наук за спеціальністю 08.00.08 - Гроші, фінанси і кредит. – ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана», К., 2009 – 24 с.
16. Девелопмент нерухомості [М.А. Котляров, Дж. Дрейн, А.Б. Бриль і др.]; под науч. ред. М.А. Котлярова. – Екатеринбург, 2017. – 127 с.
17. Пантелеєв П.О. Інвестиційні оцінки у девелопменті житлової нерухомості [Текст] / П.О.Пантелеєв. Економічний аналіз, 2014. – Том 15. – № 2. – С. 19-26.
18. Професійний девелопмент нерухомості: Інструкція ULI з ведення бізнесу /Річард Пейзер, Девід Гамільтон. – М.: Манн, Иванов и Фербер. – 592 с.
19. Peiser, Richard B. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business Second Editiod / Peiser, Richard B., Anne B. Frej.– Washington, D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003.
20. Development - Cambridge Dictionary [Електрон.]. URL: <https://cutt.ly/4t6coqC>
21. Economic-definition [Електронний ресурс] – URL: <https://cutt.ly/pt6vxp0>

22. Рашковський О. А. Девелопмент як принципово нова концепція організації інвестиційного процесу [Електрон.] Інвестиції: практика та досвід №5/2016, С.106-108. Режим доступу: [http://www.investplan.com.ua/pdf/5\\_2016/21.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/5_2016/21.pdf)

23. Шевченко Т.С. Девелопмент нерухомості в Україні: сутність, види, суб'єкти [Текст]/Т.С. Шевченко// Формування ринкових відносин в Україні, 2013, 4. 165–169

24. Товбич В. Досвід та напрями удосконалення девелопменту у сфері архітектурно-містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] // В. Товбич, О. Панько, С. Дюжев. – URL:<https://cutt.ly/yt6cjAj>

25. Кіщенко Т.С., Гусарова Л.В., Боліла Н.В. Девелопмент - методологія втілення проектів інвестування будівництва. Ефективна економіка. 2018. №51 [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6\\_2018/51.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/51.pdf)

26. Кіщенко Т.С., Гусарова Л.В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проектів будівництва об'єктів різного функціонального призначення // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин: Збірник наукових праць. – Вип. 36 Економічний. – К. КНУБА, 2018. – С.22-26.

27. Всесвітня комісія з навколишнього середовища і розвитку, 1987. <http://xn--80adbkckdfac8cd1ahpld0f.xn--p1ai/files/monographs/OurCommonFuture-introduction.pdf>

28. Corporate Social Responsibility (CSR). URL: <https://cutt.ly/Pt6vKeT>

29. Шпакова Г.В., Литвиненко О.В. Утилізація і переробка відходів будівництва: проблеми і перспективи // Містобудування та територіальне планування. Наук.-техн. збірник. Вип. 41. – К.: Міносвіти України, КНУБА. – 2011. – С. 468-474.

30. Цифра Т. Ю. Формування початкової максимальної ціни будівельного контракту при будівництві доступного житла [Текст] /Т. Ю. Цифра// Будівельне виробництво, – 2014. – № 57. – С.80-83.

31. Титок В.В. Формування моделі житлового будівництва в місті. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2013. №30. С.90-99

32. Скрипник А.Л. Актуалітети політики інституційного розвитку доступності житла у розрізі управління публічними закупівлями у будівництві/ В.Я. Шевчук, І.Л. Федун, А.Л. Скрипник/ Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин, 2018, вип.36/2, С. 223-229.

33. Цифра Т.Ю. Методичні засади та аналітичні компоненти формування та оцінки економічної стратегії забудовника [Текст] / Т.Ю.Цифра // Будівельне виробництво. – 2017. – №62/2, ч. 2. – С. 89–97.

### **References:**

1. Hospodarskyi kodeks Ukrainy URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Zakon Ukrainy «Pro arkhitekturnu diialnist» URL:<https://cutt.ly/ht6xM58>
4. Zakon Ukrainy Pro planuvannia i zabudovu terytorii URL:<https://cutt.ly/At6xCT1>
5. Zakon Ukrainy Pro rehliuvannia mistobudivnoi diialnosti <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
6. Zakon Ukrainy Pro finansovo-kredytni mekhanizmy i upravlinnia mainom pry budivnytstvi zhytla ta operatsiiakh z nerukhomistiu <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

7. Закон Ukrainy «Pro ipotechne kredyuvannia, operatsii z konsolidovanim ipotechnym borhom ta ipotechni sertyfikaty» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
8. Закон Ukrainy «Pro investytsiinu diialnist» URL: <https://cutt.ly/jt6voMZ>
9. Postanova KМУ vid 1 serpnia 2005 r. N 668 «Pro zatverdzhennia Zahalnykh umov ukladennia ta vykonannia dohovoriv pidriadu v kapitalnomu budivnytstvi» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/668-2005-%D0%BF>
10. Hao Shaotsin. (2016) Upravlinnia efektyvnistiu rekonstruktсии zhytlovoho fondu na osnovi ekonomichnoho developmentu (na prykladi mist KNR) : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.04; Kyiv. nats. un-t bud-va i arkhitektury. - Kyiv.
11. Pushkyna, M. (2009) Komercheskaia nedvyzhymost kak ob'ekt investyrovaniia. M.
12. Chem otlychaetsia zastroishchyk ot developera?: <http://dengi.ua/realty/299788-Chem-otlychaetsja-zastrojchik-ot-developera>
13. Kushchenko V.V. (2004) Pravovyi rezhym nerukhomosti. Development: suchasna kontseptsiiia rozvytku. M..
14. Maksymov, S.N. (2003) Development. Razvytye nedvyzhymosty: orhanyzatsiia, upravlenye, fynansyrovanye. SPb.: Pyter
15. Polishchuk Ye.A. (2009) Developerski kompanii na rynku nerukhomosti. avtoref. dysertatsii kandydata ekonomichnykh nauk za spetsialnistiu 08.00.08 - Hroshi, finansy i kredyt. – DVNZ «KNEU imeni Vadyma Hetmana», Kyiv.
16. Kotliarov, M.A., Drein, Dzh., Bryl, A.B. et al. (2017) Development nedvyzhymosty. pod nauch. red. M.A. Kotliarova. Ekaterynburh.
17. Panteleiev, P.O. (2014) Investytsiini otsinky u developmenti zhytlovoi nerukhomosti. *Ekonomichnyi analiz*. 15/2. 19-26.
18. Richard Peizer, David Hamilton. Profesiinyi development nerukhomosti: Instruksiiia ULI z vedennia binesu. – M.: Mann, Yvanov y Ferber.
19. Peiser, Richard V., Anne V. Frej (2003) Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business Second Editiod. Washington, D.C.: Urban Land Institute.
20. Development. *Cambridge Dictionary* [Elektron.] URL: <https://cutt.ly/4t6coqC>
21. Economic-definition – URL: <https://cutt.ly/pt6vxP0>
22. Rashkovskiy O. A. (2016) Development yak pryntsyypovo nova kontseptsiiia orhanizatsii investytsiinoho protsesu. *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 5. 106-108. Rezhym dostupu: [http://www.investplan.com.ua/pdf/5\\_2016/21.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/5_2016/21.pdf)
23. Shevchenko T.S. (2013) Development nerukhomosti v Ukraini: sutnist, vydy, subiekty. *Formuvannia rynkovykh vidnosyn v Ukraini*. 4.165-169.
24. Tovbych, V., Panko, O., Diuzhev, S (2011). Dosvid ta napriamy udoskonalennia developmentu u sferi arkhitekturno-mistobudivnoi diialnosti. URL:<https://cutt.ly/yt6cjAj>
25. Kishchenko, T.Ie., Husarova, L.V., Bolila, N.V. (2018) Development - metodolohiia vtillennia proektiv investuvannia budivnytstva. *Efektynna ekonomika*. 51. [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6\\_2018/51.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/6_2018/51.pdf)
26. Kishchenko, T.Ie., Husarova, L.V. (2018) Osoblyvosti developmentu v realizatsii investytsiinykh proektiv budivnytstva obiektiv riznogo funktsionalnoho pryznachennia. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh vidnosyn*. 36. 22-26.
27. Vsesvitnia komisiia z navkolysnogo seredovyshcha i rozvytku, 1987 <http://xn--80adbckckdfac8cd1ahpld0f.xn--p1ai/files/monographs/OurCommonFuture-introduction.pdf>
28. Corporate Social Responsibility (CSR). URL: <https://cutt.ly/Pt6vKeT>

29. Shpakova, H.V., Lytvynenko, O.V. (2011) Utylizatsiia i pererobka vidkhodiv budivnytstva: problemy i perspektyvy. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. 41.468-474.

30. Tsyfra, T. Yu. (2014) Formuvannia pochatkovoї maksymalnoi tsyny budivelnoho kontraktu pry budivnytstvi dostupnoho zhytla. *Budivelne vyrobnytstvo*. 57. 80-83.

31. Tytok, V.V. (2013) Formuvannia modeli zhytlovoho budivnytstva v misti. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh rynkovykh vidnosyn*. 30. 90-99.

32. Shevchuk, V.Ia., Fedun, I.L., Skrypnyk, A.L. (2018) Aktualitety polityky instyutsiinoho rozvytku dostupnosti zhytla u rozrizi upravlinnia publichnymy zakupivliamy u budivnytstvi. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannia rynkovykh vidnosyn*, 36/2. 223-229.

33. Tsyfra, T.Yu. (2017) Metodychni zasady ta analitychni komponenty formuvannia ta otsinky ekonomichnoi stratehii zabudovnyka. *Budivelne vyrobnytstvo*. №62/2. 89-97.

**О.Ю. Беленкова**

***Теоретические предпосылки формирования понятия «социально ответственный девелопмент»***

*Осуществлен анализ происхождения и взаимосвязи понятий «девелопмент», «социально ответственный девелопмент», а также определение различий между понятиями «девелопер», «заказчик», «застройщик», «инвестор».*

*Предложено в качестве главной идеи девелопмента использовать концепцию устойчивого развития – обеспечение удовлетворения потребностей нынешнего поколения, не подрывая при этом возможности удовлетворения потребностей будущих поколений.*

*Предложены новые понятия «социально ответственный девелопмент недвижимости» – развитие строительства на основе осознания современных и будущих последствий для инвесторов недвижимости, других стейкхолдеров, население, всего общества и окружающей среды, «экологически ориентированный девелопмент» – развитие объектов недвижимости, которые направленной на снижение воздействия на окружающую среду. И «социально ориентированный девелопмент» – девелопмент недвижимости направлен на развитие социальной составляющей (развитие доступности жилья, инфраструктуры, доступности для маломобильных групп населения) и т.д.*

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, девелопмент, корпоративная социальная ответственность, социально ответственный девелопмент, застройщики.

**О.Ю. Bielienkova**

***Theoretical prerequisites for the formation of the social responsible development***

*The origin and interrelation of the concepts of "development", "socially responsible development" and the differences between the terms "developer", "customer", "builder", "investor" are analyzed.*

*In the domestic legislative framework the concept of "development" is currently absent. The current legislation operates with the terms "customer", sometimes "developer", "investor", "general contractor", "subcontractor" and other participants in construction. It is proposed as the main idea of the development to use the concept of sustainable development – to meet the needs of the present generation, which does not undermine the ability to meet the needs of future generations. New concepts of "socially*

*responsible real estate development" are proposed – development of construction on the basis of awareness of modern and future economic, social and environmental consequences for investors of real estate, other stakeholders, the population, the whole society and the environment, "environmentally oriented real estate" aimed at reducing environmental impact (green building, zero energy homes, use of eco-friendly materials, etc.) and "socially oriented development" – real estate development is aimed at developing the social component (development of accessibility of housing, infrastructure, accessibility for small mobile population groups), etc.*

**Keywords:** *real estate market, development, corporate social responsibility, socially responsible development, developers.*

**Посилання на статтю:**

**APA:** Bielienkova, O.Yu. (2018) Teoretychni peredumovy formuvannya ponyattya «sotsial'no vidpovidal'nyy development». *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva v umovakh formuvannya rynkovykh vidnosyn*, 38, 79 –91.

**ДСТУ:** Беленкова О.Ю. Теоретичні передумови формування поняття «соціально відповідальний девелопмент» [Текст] / О.Ю. Беленкова // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. – 2018. – № 38 – С. 79 – 91.

УДК 338.246.073.53:[339.338:624](477)(043.3)

**О.В. Мацапура,**

асистент

ORCID: 0000-0001-7295-5154

*Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ*

## **ПРОГНОЗУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ВИТРАТ НА СПОРУДЖЕННЯ ТЕПЛОМЕРЕЖ ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ**

*Ефективність регулювання державних закупівель у сфері будівництва, на нашу думку, доцільно визначати з огляду на додану вартість, створювану в результаті виконання будівельних робіт. Як відомо, додана вартість показує, на скільки більша вартість кінцевого продукту, порівняно із витраченими засобами виробництва [1]. Для будівництва доданою вартістю може бути грошова сума, обчислена шляхом віднімання від підсумку зведеного кошторисного розрахунку вартості будівельних матеріалів, виробів і конструкцій.*

**Ключові слова:** *тепломережі, державні закупівлі, модернізація тепломереж, будівельні кластери.*

**Вступ.** На думку авторського колективу [2], додана вартість – результат трансформації енергії в інші види або отримання її з інших джерел, що забезпечують корисність. В аспекті макроекономічної корисності державних закупівель в цілому й учасників зокрема, показник доданої вартості будівництва, таким чином, має займати центральне місце. Насамперед поглибленого вивчення вимагає механізм створення доданої вартості під час будівництва інженерних споруд, а саме тепломереж, оскільки такі роботи майже завжди наявні у складі державних інвестиційних програм зі спорудження промислових і цивільних об'єктів. Особливої важливості показник доданої вартості набуває на