

Л. Г. Саркісян,
кандидат економічних наук,
ORCID 0000-0002-2342-2148,
Незалежний експерт, м. Краматорськ

ДЕВЕЛОПЕР В ЗАКОНІ № 5655

Вступ. Актуальність дослідження. Завдання суспільства в особі її держави – створити інституції (правила гри) та інститути (організації з їх впровадження та контролю) для цілей:

– розвитку конкуренції підприємств, яка уможливить зростання якості та зниження цін на товари (послуги);

– зниження транзакційних витрат (на пошук партнерів, на перемовини та укладання угод, на моніторинг їх виконання та вирішення суперечок), що принципово уможливить загальну ефективність економіки;

– зменшення ризиків інвестування (правових, виробничих, комерційних та ін.), що принципово уможливить потік інвестицій – передумови розвитку економіки будь-якої країни;

– розвитку інновацій та прямих інвестицій, як передумов раціонального використання усіх ресурсів та розвитку людського капіталу;

– розвитку середовища просторового, інфраструктурного, ринкового та правового для сталого розвитку економіки та суспільства.

Рівень досягнення сукупності цих цілей є індикатором інвестиційного клімату та сталого розвитку суспільства. Отже динаміка цих індикаторів є мірою успішності трансформації суспільства та його економіки, а тому усі зміни до законодавства повинні обґрунтовувати та створювати принципові умови для їх зростання.

Важливу роль у відновленні України та для багатьох інвестицій відіграє будівельна галузь, яка має, на жаль, низку суттєвих проблем, а саме:

– високі ризики інвестицій у житлове будівництво, про що свідчать багато довгобудів та численні ряди ошуканих інвесторів у житло;

– високі транзакційні витрати, які сягають за численними дослідженнями 70% собівартості (зведеного кошторису) капітального будівництва [1];

– високий рівень сприйняття корупції в будівельній галузі, про що свідчать соціологічні дослідження та багато публікацій з її прояву;

– низький рівень конкуренції, створення олігополії – домінування в відповідних регіонах декількох корпорацій забудовників лідерів житлового будівництва – девелоперів з їх сателітами-партнерами (проектне партнерство) – проектними та будівельними компаніями, про що свідчить огляд ринку нерухомості за 2021 рік [2].

Таким чином, стає надзвичайно актуальною проблема реформування інституцій (правил гри) будівельного ринку та відповідного законодавства.

Вирішенню цієї проблеми присвячені Закони України, а саме: Закон 5655, який суттєво реформує відносини усіх учасників будівництва та Закон 5091, який присвячений зниженню ризиків інвестування у житлове будівництво. Ці законопроекти розроблялись та впроваджувалися досвідченими фахівцями стратегічного менеджменту у будівництві, які набули цей досвід активно співпрацюючи з відповідними великими девелоперами, що створюють відповідні регіональні олігополії. Тому ці закони й створили сприятливі умови для цих девелоперів всупереч інтересів громад в особі їх ОМС та роздрібних інвесторів, лише імітуючи турботу про них.

Обґрунтуванню невідповідності інтересам суспільства, громад та роздрібних інвесторів присвячені численні публікації в Дзеркалі тижня та в інших інтернет виданнях з критикою Закону 5655 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності» [3].

Європейський парламент, розглянув висновки своїх експертів щодо закону 5655 та ухвалив резолюцію у якій «уряд нашої держави закликали далі зміцнювати місцеве самоврядування та впроваджувати успіх реформи децентралізації в загальну архітектуру відновлення й реконструкції, зокрема, шляхом надання місцевим органам "помітної ролі в прийнятті рішень" щодо відповідних проєктів» [4].

Проте, поза увагою залишилося обґрунтування принципової неефективності нових інституцій у законах 5655 та 5091 в розрізі досягнення цілей підвищення конкуренції, зниження транзакційних витрат та ризиків у будівництві. Тому метою нашого дослідження стало обґрунтування принципової неефективності впровадження, перш за все, закону 5655 для суспільства та економіки країни.

Мета статті – теоретичне економіко-правове обґрунтування принципової невідповідності закону 5655 цілям ефективного відновлення економіки України.

Метод дослідження – каузальне дослідження маркетингових та організаційно-виробничих важелів впливу на ефективність інвестування у житлове будівництво та економіко-правовий аналіз, методами мікроекономіки [5] та теорії галузевих ринків [6], трансформацій будівельної галузі згідно закону

5655 та її впливу на соціально-економічний розвиток громад України.

Гіпотеза дослідження – впровадження закону 5655 закріплює створену в Україні олігополію великих девелоперів, яка негативно впливає на соціально-економічний розвиток громад.

Виклад основного матеріалу

Діюча система відносин у будівництві

Для з'ясування запропонованих змін інституцій у законі 5655 розглянемо діючу систему відносин учасників будівельного ринку на всіх етапах життєвого циклу об'єкту будівництва та їх вплив на економічну ефективність інвестиційного проекту в будівництві.

Життєвий цикл об'єкту будівництва. Він складається з етапів:

1) *Передінвестиційного*, на якому розглядається ефективність інвестування в створення комплексу нерухомості, за його функціональним призначенням, на відповідній території з дотриманням майбутніх містобудівних умов та обмежень (далі МУО), виконання технічних умов (підключення об'єкту до інженерних мереж, далі ТУ), вартості отримання землі та проектування для будівництва, його процесу, технічної та/або комерційної експлуатації чи реалізації майбутнього комплексу будівель. На цьому етапі головну роль грають девелопери з їх консультантами – архітекторами та/або інженерами-консультантами, які для відповідної території прогнозують та/або забезпечують на майбутнє необхідні умови, від яких залежить ефективність інвестування;

2) *Передпроектного*, на якому отримуються для відповідної земельної ділянки фактичні містобудівні умови та обмеження (МУО), технічні умови (ТУ), інші вихідні данні від замовника – володаря відповідної земельної ділянки під забудову з її функціональним призначенням. На цьому етапі головну роль грають замовники будівництва з їх консультантами – інженерами-проектувальниками та/або інженерами-консультантами, які складають завдання на проектування об'єкту будівництва;

3) *Проектувального*, на якому складається проект будівництва, згідно відповідних вимог до проектно-кошторисної документації з дотриманням відповідних нормативних документів в будівництві. На цьому етапі головну роль грають проектувальники та експертні організації, що дають експертний висновок про відповідність створеного проекту діючому законодавству та нормативам будівництва, який є передумовою отримання дозволу на початок будівництва. Тому на цьому етапі головну роль грають проектувальники та експерти, які діють за угодою з замовником будівництва;

4) *Будівництва*, на якому створюються об'єкт будівництва згідно відповідного його проекту. На цьому етапі головну роль грають підрядники, які створюють цей об'єкт за договором з замовником, а допоміжну роль – інженери авторського нагляду від

проектувальника, що контролюють відповідність будівельних робіт проекту та інженери технагляду, що діють за угодою з замовником та контролюють дотримання робіт відповідним технологічним та проектним вимогам. Замовник приймає та оплачує виконані підрядником роботи після підпису відповідних інженерів технагляду та проектувальника, а об'єкт приймається в експлуатацію (підключається до відповідних інженерних мереж) тільки після підписання цими особами відповідного акта виконаних робіт згідно проекту;

5) *Експлуатації* об'єкта будівництва, на якому здійснюється комерційна та/або технологічна експлуатація об'єкта за його призначенням згідно його технологічних характеристик, визначений у завданні на його проектування та у проекті. Технічна експлуатація здійснюється замовником та/або управителем об'єкту будівництва згідно настанов з його експлуатації відповідного підрядника та відповідних нормативних документів з експлуатації будівлі. На цьому етапі головну роль грають інженери з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, які діють за договором або у штаті управителя забудови;

6) *Ліквідація об'єкта*, на якому здійснюється підрядні роботи зі знесення об'єкту нерухомості та підготовки відповідної земельної ділянки для експлуатації згідно її цільовим призначенням. На цьому етапі головну роль грають підрядники, які діють за договором з замовником, а допоміжну роль інженери технагляду, що діють за угодою з замовником та контролюють дотримання робіт відповідним технологічним та проектним вимогам ліквідації об'єкта нерухомості.

Питома вартість кожного етапу життєвого циклу об'єкту будівництва. На етапі ліквідації об'єкту будівництва, здійснюється його ліквідація, переважно, на підготовчому етапі вже нового будівництва. Вартість цього етапу визначається шляхом розрахунку робіт будівельного підряду згідно ДСТУ Б. Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва» за відповідними комп'ютерними програмами, які враховують середні регіональні розцінки на відповідний термін для бюджетного фінансування та поправочні договірні коефіцієнти для ринкового фінансування, які визначають менеджери замовника підконтрольного девелоперу. Тобто ця вартість визначається розрахунковим методом та/або ринком, а тому мало залежить від дій інженерів – виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури (далі інженерів-виконавців). А от склад робіт визначається у проекті виконання підготовчого етапу робіт (для нового будівництва), що залежить від просторових, геодезичних та геологічних умов відповідної земельної ділянки, яку обирає девелопер для подальшого використання та інвестування у нове будівництво.

На етапі експлуатації вартість будівельних робіт визначається аналогічно, а от їх склад визначається інженерами з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна на основі настанов відповідного підрядника та виробників відповідного обладнання. Це найбільш тривалий етап життєвого циклу об'єкта, але найменш залежний від інженерів-виконавців по складу робіт. На цьому етапі проявляються приховані недоліки (невідповідності технологічним умовам експлуатації об'єкта, закладеним у проєкті) усіх попередніх етапів. Склад цих недоліків визначають відповідні будівельно-технічні експерти.

На етапі будівництва вартість робіт визначається аналогічно, а їх склад визначається проектною документацією. Відповідність робіт проектною документацією контролює інженер авторського нагляду, який призначається відповідним проєктувальником, а от відповідність робіт їх стандартам та нормативам контролює інженер технагляду, якого наймає замовник будівництва. Тобто вартість цих робіт, для бюджетного фінансування, визначається згідно ДБН, на зміст яких впливають менеджери замовника, якого наймає девелопер. Вартість підрядів на ринку визначається, переважно, за партнерськими домовленостями менеджерів підрядника та девелопера на якому він домінує. Такі відносини у світі називаються «проектне партнерство».

На етапі проєктування вартість проєктних та вишукувальних робіт визначається аналогічно вартості на етапі будівництва. Склад проектною документації визначається у відповідних ДБН – «Склад та зміст проектною документації на будівництво» (ДБН А.2.2-3:2014, ДБН А.2.2-14:2016, ДБН А.2.1-1-2008).

На передпроектному етапі вартість отримання необхідних вихідних даних для проєктування, що включають: МУО та ТУ – умов підключення до інженерних мереж, визначається відповідними підрозділами органів місцевого самоврядування (далі

ОМС). МУО можуть включати вимоги до детального плану території (ДПТ) забудови, яка може розроблятися за кошти Замовника – володаря чи орендаря земельної ділянки, за погодженням з менеджерами ОМС. Тобто саме на цьому етапі визначаються сприятливі умови створення відповідної просторового середовища, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури, які створюються за рахунок бюджету відповідного ОМС без пайової участі відповідних девелоперів (забудовників). Отже сприятливий ДПТ визначає додаткову ринкову вартість житла, а тому й ступінь ефективності інвестування в нього. Тому вартість цього етапу залежить від партнерських (корупційних) відносин девелоперів з менеджерами ОМС.

На передінвестиційному етапі, на якому розробляється бізнес-план з обґрунтуванням ефективності інвестування у житлове будівництво, визначаються принципові умови та складники дохідності інвестування, а саме: локація об'єкта (віддаленість від центру), інженерно-транспортна, рекреаційна та соціальна інфраструктура (станції метро та громадського транспорту, дитячі та освітні установи, лікарні, торгові та розважальні центри, спортивні клуби, стадіони, парки, сквери, набережні), клас будівлі та планування приміщень (економ, бізнес, еліт), комфорт (підземні, прибудинкові, криті паркінги, гостьові автостоянки; кількість ліфтів; системи відеоспостереження, пожежної безпеки, сигналізації, контролю доступу; ресторани, фітнес-центри, басейни, дитячі садки; місця для відпочинку у дворі, лаунж-зони, конференц-зали тощо); унікальність проєкту, технічні та експлуатаційні характеристики новобудови.

Доходи будівельного бізнес-проєкту. Аналіз впливу маркетингових важелів дохідності інвестування у житло, їх зміст, технічна та правова залежність, відсотки їх впливу на ціну та собівартість забудови, шляхи його забезпечення на відповідному етапі життєвого циклу об'єкту будівництва наведено у табл. 1.

Таблиця 1

Важелі збільшення доходів у будівельних бізнес-проєктах

№ з/п	Важель у маркетингу	Зміст важеля у маркетингу	% впливу на ціну	Технічна залежність важеля від	Управитель важелем	Правова залежність важеля від	% у вартості	Шляхи забезпечення	Етап життєвого циклу
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Локація	Віддаленість від центру	30%	Характеристика земельної ділянки	Девелопер	ОМС	1%	Отримання інсайдів та домовленості	Поперед-інвестиційний
2	Інфраструктура	Розвиненість інфраструктури транспорту, торгівлі, освіти, відпочинку	10%	ДПТ	Девелопер	ОМС	1%	Отримання інсайдів та домовленості	Поперед-інвестиційний
3	Клас будівлі	Клас будівлі (економ, бізнес, еліт)	30%	Проєктувальника	Девелопер		10%	Додаткові фінанси	Поперед-проектний

Закінчення табл. 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	Планування	Планування житла та приміщень	10%	Проектувальника	Девелопер		5%	Додаткові фінанси	Проектний
5	Конфорт	Опції просторового комфорту	5%	Проектувальника	Девелопер		5%	Додаткові фінанси	Проектний
6	Ексклюзивність	Унікальність проекту новобудови	5%	Проектувальника	Девелопер		1%	Додаткові фінанси	Проектний
7	Технологія будівництва	Технічні та експлуатаційні характеристики	20%	Підрядника	Девелопер		20%	Додаткові фінанси	Поперед-інвестиційний
8	Ступінь оздоблення	чорнове оздоблення		Підрядника	Девелопер			Додаткові фінанси	Будівельний
		передчистове оздоблення	10%				5%		
		чистове оздоблення "під ключ"	30%				25%		
9	Ступінь готовності об'єкта	Готовність об'єкта до експлуатації	50%	Підрядника	Девелопер	ОДАБК*		Додаткові фінанси	Будівельний
		Поперед інвестиційний					10%		Поперед-інвестиційний
		Поперед-проектний (€ земля)					20%		Поперед-проектний
		Проектний					30%		
		Будівельний							Будівництва
		Будівництво фундаменту					50%		
		Монтаж стін та поверхів					60%		
		Монтаж фасадів					70%		
		Монтаж внутрішніх мереж					80%		
		Благоустрій території					90%		
Експлуатації					100%			Експлуатації	

* ОДАБК – органи державного архітектурно-будівельного контролю.

Табл. 1 створена автором на основі соціологічних досліджень методом фокус-груп та аналізу важелів впливу на вартість житла, зробленого фахівцями авторитетної платформи з продажу житла <https://dom.ria.com> [7].

Згідно цього аналізу впливає, що значну, вирішальну, роль у дохідності інвестування у житлову нерухомість мають партнерські відносини менеджерів девелопера з чиновниками відповідних підрозділів ОМС – земельного та містобудівного. Тому основною перевагою великих девелоперів є ці партнерські відносини та/або вплив на них для отримання як інсайдерської інформації так і земельної ділянки з сприятливими МУО та майбутньою або існуючою інженерно-транспортною, рекреаційною, промисловою та соціальною інфраструктурою. Більш того ця інфраструктура створюється з відповідного бюджету центральних органів або ОМС, без

пайової участі забудовників за оновленням законодавством, а створює додаткову дохідність відповідним девелоперам. Вони, як забудовники можуть фінансувати, при узгодженні з ОМС, створення вигідного ним ДПТ, де визначається розміщення цих інфраструктур [8].

Архітектура, планувально-просторова, інженерно-транспортна, промислова та рекреаційна організація будь-якого населеного пункту є його важелем залучення інвестицій та мешканців з їх людським капіталом як основи будь-якого бізнесу. Тому архітектор-містобудування та архітектор-проектувальник повинні найматися відповідною громадою за їх портфолію та репутацією з реєстру їх відповідної саморегульованої організації далі (СРО), яка несе відповідальність за достовірність інформації про них та за якість їх роботи. Залежність архітекторів від девелоперів-збудовників, метою яких є отри-

мання прибутку, а не розвиток громади позбавляє її можливостей для сталого розвитку. Але надає можливість великим девелоперам для отримання швидкого прибутку, земельної та інфраструктурної ренти – доходу, відмінного від трудового доходу та доходу від вкладень капіталу. Доходу від експлуатації локації земельної ділянки, відповідної її інженерно-транспортної, виробничої та соціальної інфраструктури, яка створювалася за рахунок держави або громад не одне покоління. До речі, вартість нерухомості визначається, значною мірою, її виробничою та ринковою інфраструктурою, яка надає можливість відповідним підприємствам генерувати дохід для громади та її мешканцям протягом тривалого часу для її сталого розвитку, а не тільки для девелоперів під час будівництва.

Таким чином, дохідність будь-якого будівельного бізнес-проєкту залежить, переважно від інфраструктурної ренти, яка отримується з відповідної земельної ділянки. Якщо відстежити створення та сходження девелоперів до великих в Україні, то їх основною конкурентною перевагою, що забезпечена їх розвиток, було отримання інсайдерської інформації або пріоритету в отриманні земельних ділянок з великою рентою за рахунок партнерських відносин та/або проєктного партнерства з чиновниками відповідних органів центральної влади та/або ОМС.

Це наочний приклад екстернального ефекту в економіці, коли особи (громада та її мешканці), які не приймають участі в транзакціях (домовленостях) чиновників та девелоперів, втрачають можливість отримання ренти від своєї землі, можливість якої створювалася ними та їх предками століттями. Тому великі девелопери та чиновники при владі приділяють значну увагу саме земельним питанням та дискреційним нормам (залежним від трактування

чиновника) у земельному та будівельному законодавстві.

Ефективність інвестування визначається співвідношенням доходів та витрат, необхідних для отримання відповідних доходів від продажу та/або експлуатації нерухомості. Тому розглянемо та систематизуємо можливості зменшення витрат будівельних бізнес-проєктів.

Витатки будівельних бізнес-проєктів. Основними витатками для створення об'єкту нерухомості є послуги інжинірингу (включаючи послуги чиновників), отримання права на землю під забудову, створення необхідного ДПТ, отримання сприятливих МОУ та ТУ, які всі разом створюють основну цінність об'єкту та будівельного бізнес-проєкту. Необхідними є витатки на проєктування, на експертизу проєктної документації та отримання дозволу на початок будівництва; на будівництво, що включає витатки: на матеріали та обладнання, машини та механізми, на будівельні роботи та логістику, на технічний нагляд, на забезпечення та гарантування якості, на містобудівний контроль та приймання об'єкту в експлуатацію; на транзакційні витрати з учасниками будівництва; на податки та на залучення фінансів. Ці всі витатки мають різну питому вагу у собівартості та у доходності будівельного бізнес-проєкту та різні шляхи їх зменшення, які суттєво залежать від відносин девелопера з чиновниками ОМС, з інженерами – виконавцями, склад та статус яких визначено у ст. 60 закону 5655 (далі інженерів-виконавців).

Аналіз витрат, необхідних для отримання відповідної доходності інвестування у житло, їх зміст, правова залежність, управителі витатками, відсотки витрат у собівартості та у вартості забудови, шляхи зменшення на кожному етапі життєвого циклу об'єкту будівництва наведено у табл. 2.

Таблиця 2

Витатки та шляхи їх зменшення у будівельних бізнес-проєктах

№ з/п	Витатки на	Правова залежність важеля	Управитель важелем	% витрат	% вартості	Шляхи зменшення	Етап життєвого циклу
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Послуги інжинірингу	Договори	Девелопер та його менеджери	2%	4%	Партнерські програми	Доінвестиційний
		СРО або органів сертифікації	Девелопери самі та через менеджерів органів влади			Вплив на сертифікацію	
				Вплив на контроль діяльності			
2	Отримання прав на землю під забудову	Чиновники ОМС	Девелопер та його менеджери	10%	15%	Отримання інсайдів, домовленості	Попередінвестиційний
3	Створення ДПТ	Чиновники ОМС	Девелопери самі та через менеджерів органів влади	2%	4%	Отримання інсайдів, домовленості	Попередінвестиційний
						Вплив на контроль діяльності	Доінвестиційний
4	Отримання сприятливих МУО	Чиновники ОМС	Девелопер та його менеджери	2%	5%	Отримання інсайдів, домовленості	Попередінвестиційний
			Девелопери через менеджерів органів влади			Вплив на контроль діяльності	Доінвестиційний

Продовження табл. 2

1	2	3	4	5	6	7	8
5	Отримання сприятливих ТУ	Чинovníки ОМС	Девелопер та його менеджери	1%	1%	Отримання інсайтів, домовленості	Попередінвестиційний
		Чинovníки містобудування	Девелопери через менеджерів органів влади			Вплив на контроль діяльності	Доінвестиційний
6	Проектування	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника	3%	4%	Партнерство	Доінвестиційний
		СРО або органів сертифікації	Девелопери самі та через менеджерів органів влади			Вплив на сертифікацію Вплив на контроль діяльності	
7	Експертизу проекту	Закони та договори	Девелопери через свого замовника	1%	1%	Партнерство	Проектний
		СРО або органів сертифікації	Девелопери самі та через менеджерів органів влади			Вплив на сертифікацію Вплив на контроль діяльності	Доінвестиційний Доінвестиційний
8	Отримання дозвілу на початок робіт	Закони	Девелопер та його менеджери	1%	1%	Партнерство	Проектний
		Закони	Органи містобудування			Діджиталізація	Доінвестиційний
9	Виконання ТУ	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника	3%	2%	Вплив на контроль діяльності	Будівельний
		Закони	Органи містобудування			Діджиталізація	До інвестиційний
10	Будівництво	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника	40%	38%	Збільшення об'ємів Стабільність та гарантії оплати	Попередінвестиційний
						Партнерство з підрядниками	Доінвестиційний
	1. Вартість матеріалів	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника			Збільшення об'ємів Партнерські підрядники	Будівельний Доінвестиційний
	2. Вартість машин та механізмів	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника			Збільшення об'ємів Партнерство з підрядниками	Будівельний Доінвестиційний
	3. Вартість робіт	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника			Збільшення об'ємів Партнерство з підрядниками	Будівельний Доінвестиційний
	4. Логістика	Договори та ДБН Чинovníки ОМС	Девелопери через свого замовника	1%	1%	Партнерські транспортні компанії Отримання зручної локації	Будівельний Доінвестиційний
	5. Технічний нагляд	Договори та ДБН	Девелопери через свого замовника	2%	1%	Партнерські компанії з контролю	Будівельний
	6. Забезпечення якості	Закони та ДБН	Девелопери через свого замовника	1%	1%	Партнерські компанії з контролю	Будівельний
			Девелопер через менеджерів СРО та органів влади			Вплив на сертифікацію Вплив на контроль діяльності	Доінвестиційний Будівельний
	7. Гарантування якості	ГК	Девелопери через свого підрядника	1%	1%	Створення гарантійного фонду	Експлуатаційний
		Договори страхування	Девелопери через свого замовника			Страхування якості	Експлуатаційний
	8. Містобудівний контроль	Чинovníки ОМС	Девелопери через свого замовника	1%	1%	Партнерство	Будівельний

1	2	3	4	5	6	7	8
11	Транзакційні витрати	Партнерські угоди	Менеджери девелопера	20%	2%	Партнерські компанії	Будівельний
12	Податки	Взаємодія з партнерами компаніями та ФОП	Менеджери девелопера	4%	2%	Розподілення прибутку через партнерів	Будівельний
		Взаємодія з партнерами інвесторами	Девелопер через віп інвесторів	2%	1%	Розподілення прибутку через інвесторів	Експлуатаційний
13	Залучення фінансів	Закони 5091	Девелопер через ріелтерів	3%	15%	Залучення роздрібних інвесторів	Проектний

Цей аналіз зроблено на основі соціологічних досліджень, шляхом опитування та фокус-груп девелоперів та замовників будівництва. Отже основними шляхами зменшення витрат у будівельному бізнес-проекті є партнерські відносини менеджерів девелопера з менеджерами ОМС та центральних органів містобудівного контролю та нагляду, з інженерами-виконавцями: архітекторами, проектувальниками, експертами, технічного нагляду та/або інженерами-консультантами та технічної інвентаризації. Для зниження вартості транзакційних витрат з цими інженерами-виконавцями, вартості їх послуг та партнерських (корупційних) відносин великі девелопери створюють відповідну систему інституцій та інститутів.

Першим демократичним та ринковим інститутом з діяльності відповідних видів інженерів була організація створення всеукраїнських саморегулювальних організацій (СРО) архітекторів, проектувальників, експертів, інженерів технагляду, яким відповідне міністерство (Мінрегіон) делегувало право сертифікації їхніх членів. Дані про сертифікованих інженерів за відповідними видами та роботами за об'єктами різних рівнів класів (СС1, СС2, СС3) - наслідків (відповідальності) розміщуються у реєстрі на сайті Мінрегіону, а підписи цих інженерів на відповідних документах надають право на початок будівництва та приймання об'єкта в експлуатацію відповідними органами містобудівного контролю. Це право логічно делегувалось відповідним СРО тому, що вони брали на себе майнову відповідальність за якість роботи своїх членів. Згідно Закону «Про архітектурну діяльність: «Саморегулювальні організації у сфері архітектурної діяльності можуть на підставі делегованих повноважень проводити професійну атестацію виконавців робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, залучатися до ліцензування господарської діяльності членів саморегулювальної організації та виконувати інші функції, визначені законом, установчими документами, правилами і стандартами підприємницької чи професійної діяльності». Ці стандарти, згідно цього Закону передбачають: «Відшкодування збитків, завданих споживачам внаслідок виконання (надання) інженерами – членами саморегулюючої організації у сфері архітектурної діяльності робіт (послуг) неналежної якості». За результатами професійної діяльності

СРО може прийняти рішення про утворення компенсаційного фонду, в якому встановлюється порядок його утворення, використання та закриття, а також мінімальний його розмір. Але такі фонди не створено у жодній СРО у сфері будівництва, а страхування майже не здійснюється. Тобто ці СРО не мають дієвих механізмів відповідальності за якість роботи своїх членів, але мають право на їх сертифікацію, яке надано їм відповідним міністерством. Отже ці СРО отримують кошти за сертифікацію та вимушене нею навчання відповідних інженерів, як неприбуткова організація, дохід якої залежить від менеджерів Мінрегіону. Прикладом такої залежності є позбавлення найстарішої СРО архітекторів – «Національної спілки архітекторів України» права їх сертифікації і передача цього права державному будівельному вишу – Київському національному університету будівництва та архітектури (КНУБА), який не є СРО та не має, навіть номінальної, системи «Відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок виконання (надання) послуг інженерами-архітекторами».

Таким чином, СРО є номінально саморегулювальними, а залежать від чиновників Мінрегіону, які надають їм право на сертифікацію та контроль діяльності відповідних інженерів-виконавців, які відіграють значну роль у забезпеченні якості будівництва. Тому опосередковано чиновники Мінрегіону можуть впливати на зменшення витрат будівельних бізнес-проектів. Більш того, статус СРО, як громадської неприбуткової організації, надає їм можливість обліковувати, надавати послуги з сертифікації та навчання працюючих інженерів-виконавців, а чиновникам Мінрегіону отримувати від СРО неправомірну вигоду, контролюючи їх, без формально-юридичної відповідальності за їх дії. А от партнерські відносини чиновників Мінрегіону з великими девелоперами надають можливість для значної їх неправомірної вигоди від девелоперів-партнерів, яким потрібне зменшення витрат на забезпечення якості будівництва.

«Гарантії» підрядника. Згідно ст. 884 ЦК України за якість будівництва відповідає перед замовником та управителем об'єкта будівництва підрядник (генеральний підрядник), який несе майнову відповідальність за якість протягом гарантійного терміну, що складає 10 років з дня введення об'єкта

в експлуатацію. Але підрядниками в Україні, переважно є ТОВ, відповідальність яких обмежена їх статутним фондом, з якого не зможе покрити відповідальність за збитки замовника та/або управителя, що виникли в наслідок необхідних робіт з відновлення проєктних характеристик об'єкту будівництва протягом гарантійного терміну в 10 років. Та й середній термін існування більшості підрядників значно нижче гарантійного. Тобто гарантії якості у будівництві існують лише номінально без механізмів їх реального забезпечення.

Девелопери, які організують фінансування будівництва, наймають підрядників партнерів, укладаючи з ними договори на фінансово-організаційне обслуговування, а по суті управляють ними (тому, що їх фінансують), але не беруть на себе відповідальність за якість будівництва. Майнову та репутаційну відповідальність за забезпечення якості несуть підрядники, але не їх репутація залучає інвесторів, а девелопери та й майнова відповідальність підрядників лише номінальна. Вони відповідають лише перед менеджерами девелоперів, які разом отримують доходи від *зниження якості будівництва та оптимізації податків* у будівельних бізнес-проєктах, якими керують девелопери. Відсутність конкуренції підрядників, як наслідок партнерських відносин, не стимулює їх до зниження собівартості будівництва шляхом інновацій, які породжують додаткові початкові витрати та ризики.

Партнерські відносини з підрядниками (проєктне партнерство) надають можливість для оптимізації податків шляхом залучення ФОПів для зниження податків на оплату праці та реалізації через них штучно створених залишків матеріалів. Партнерські відносини з інвесторами-піонерами (що інвестують на ранніх етапах будівництва) надають можливість менеджерам девелопера стати ними або залучати пов'язаних з ними осіб для оптимізації податків при реалізації нерухомості, яку надає Закон 978 – IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та закон 5091. Проте за цими законами реальними інвесторами є інвестори-піонери, пов'язані з девелоперами, які разом отримують відповідний прибуток (30-50% вартості продажу нерухомості), а роздрібні інвестори ризикують як інвестори, але отримують лише майно за ринковою ціною для проживання, а не для отримання прибутку. Тобто отримують пасив, який є активом лише для осіб пов'язаних з девелопером.

Ці закони надають можливість залучати роздрібних інвесторів для житлового будівництва та розділяти з ними або переносити на них всі фінансові ризики будівництва, несучи лише репутаційну відповідальність девелопера, яку вони переносять на нібито незалежних підрядників. Але піар та реклама девелоперів, перенесення відповідальності на підрядників та на чиновників ОМС та містобудовного контролю, які затримують будівництво та

підвищують його вартість, зловживаючи своїм статусом, дозволяють девелоперам залучати роздрібних інвесторів при умові піару свого статусу, що дозволяє їм впливати на відповідних чиновників. Цей вплив та партнерські відносини з ними уможливають отримання вигідних локацій та умов будівництва, а саме головне для інвесторів, зниження ризиків затримки будівництва та введення об'єкта в експлуатацію.

Партнерські відносини з всіма учасниками будівництва, з підрядниками, проєктувальниками, експертами, інженерами технагляду та технічної інвентаризації, а саме головне з чиновниками ОМС та органами містобудовного контролю надають можливість знижувати транзакційні витрати. Це витрати на пошук відповідних партнерів, на перемовини та укладання договорів, контроль їх виконання та їх юридичний супровід. Ці витрати у будівельній галузі складають від собівартості будівництва у ЄС та США 20-30%, а в Україні та РФ 50-70% [1]. Зниження цих витрат суттєво підвищує рентабельності будівельних бізнес-проєктів, яка розподіляється між відповідними партнерами у проєкті. Цей розподіл можливо здійснювати на користь менеджерів девелопера шляхом створення умов для їх домінування у правовому полі будівельного ринку.

Транзакційні витрати, хоча і мають високу питому вагу у вартості будівельного бізнес-проєкту, але в Україні відіграють незначну роль у ціні реалізації житла в новобудовах. Ці ціни залежать від загальної купівельної спроможності у відповідних регіонах та від конкуренції девелоперів. Обмеженість купівельної спроможності населення стримує попит на житло, а тому для його утримання на рентабельному рівні необхідне обмеження конкуренції шляхом створення олігополії (монополії об'єднань менеджерів великих девелоперів), яка впливає на владу для створення сприятливих організаційних та правових умов для її домінування на будівельному ринку. В Україні такими об'єднаннями є ГО «Будівельна палата України» та ГО «Конфедерація будівельників України».

Таким чином, великі девелопери з економіко-правової точки зору, зацікавлені у зниженні, на свою користь, транзакційних витрат та конкуренції на будівельному ринку України шляхом створення інституційних та правових умов для домінування на ньому. Цим цілям присвячений законопроект 5655.

Обґрунтування спотворення конкуренції нормами закону 5655. Спробуємо обґрунтувати це твердження на основі аналізу його духу та відповідних статей. Отже, більшість його статей присвячено зниженню транзакційних витрат при отриманні вихідних даних МУО та ТУ, дозволів на початок будівництва та введення об'єкта будівництва в експлуатацію шляхом діджиталізації – введення даних до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Ця система автоматично перевіряє відповідність даних закладеним у неї формальним крите-

ріям та робить прозорим весь правовий процес будівництва. Безумовно, стандартизація та автоматизація знижують транзакційні витрати будь-якого будівельного бізнес-проєкту при взаємодії з чиновниками органів влади. Тому цей законопроект знайшов підтримку більшості депутатів ВР та був прийнятий у двох читаннях. Текст цього законопроекту на 192-х сторінках складається з численних правок та доповнень до статей 5-и кодексів та 21-го закону України, а тому складно охопити та проаналізувати весь комплекс правової дії та наслідків цих оновлених норм. Тому народні депутати ВР, маючи обмежену раціональність внаслідок обмеженого часу для занурення у контекст та текст усіх законів, які змінюються законом 5655, проголосували за нього, спираючись на висновки авторитетних експертів та депутатів, компетентних у будівельній галузі. А от компетентні у будівництві фахівці створили для своїх девелоперів сприятливі правові умови для обмеження конкуренції та отримання можливості домінування на будівельному ринку. Для цього у Законі передбачені норми, що надають владу на будівельному ринку великим девелоперам шляхом надання їм можливості впливу на усіх інженерів-виконавців, на чиновників ОМС через Містобудівну палату, на інженерів-консультантів, як менеджерів, що забезпечують домінування та отримання надприбутків девелоперів при бюджетному фінансуванні будівництва. З метою обґрунтування цього твердження розглянемо норми закону 5655, що визначають поняття учасник будівництва, інженер-виконавець, Містобудівна палата, інженер-консультант та девелопер, якому надаються важелі впливу на усіх осіб пов'язаних з будівельними бізнес-проєктами.

Девелопер. Згідно п. 1 статті 54 закону 5655: «Девелопером будівництва є юридична особа або фізична особа – підприємець, яка на підставі договору із замовником забезпечує **організацію** будівництва та фінансування будівництва об'єкта (у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб), та отримує право першого відчуження, передачі у довірчу власність як способу забезпечення виконання зобов'язань визначених договором».

Згідно п. 2 статті 54: «Істотними умовами договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта є:

- 1) порядок організації та фінансування будівництва об'єкта девелопером будівництва;
- 2) розподіл об'єктів, визначених частиною першою цієї статті, між замовником та девелопером будівництва;
- 3) порядок дій сторін з метою забезпечення будови об'єкта у випадку розірвання договору».

Згідно п. 3 статті 54: «Договір щодо організації та фінансування будівництва об'єкта підлягає нотаріальному посвідченню».

Тобто девелопер є інвестором будівництва, інтереси якого захищає держава шляхом застосування цього закону. Але девелопер, згідно його визначення в законі 5655, організує фінансування будівництва у тому числі шляхом залучення коштів інших фізичних та юридичних осіб. Отже він фінансовий посередник між інвесторами та замовником будівництва, який, згідно ст.53 закону це фізична або юридична особа, яка є власником об'єкта нерухомого майна, та/або власником/користувачем земельної ділянки, призначеної для відповідної забудови.

Учасники будівництва. В главі «Учасники будівництва» Закону "Про регулювання містобудівної діяльності", в яку вносить зміни закон 5655 надані визначення, зміст функцій, права та обов'язки усіх учасників будівництва, а саме:

- 1) Замовника ст. 53;
- 2) Девелопера ст. 54, де окрім його визначення, як організатора та фінансиста будівництва, наведені, замість прав та обов'язків, лише істотні умови договору з ним замовника;
- 3) Розробника проєктної документації на будівництво об'єкта – ст. 55,
- 4) Експертної організації, що здійснюють експертизу проєктної документації на будівництво об'єкта – ст. 56,
- 5) Виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури – ст. 60 (далі інженери-виконавці), які повинні мати відповідний кваліфікаційний сертифікат за спеціалізацією: архітектор, інженер-проєктувальник, експерт, інженер з технічного нагляду, інженер з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, технік з інвентаризації нерухомого майна, інженер-консультант;
- 6) Особи, які здійснюють авторський нагляд ст. 61;
- 7) Особи, які здійснюють технічний нагляд ст. 62;
- 8) Підрядник та генеральний підрядник ст. 63;
- 9) Інженер-консультант ст. 64, де окрім його визначення надані лише його можливі функції за угодою з замовником;
- 10) Органи з містобудівного контролю ст. 65, до складу яких входять: центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань містобудівного контролю; виконавчі органи сільських, селищних, міських рад; уповноважені особи з містобудівного контролю. В цій статті відокремлені повноваження центральних органів виконавчої влади, але перетинаються повноваження виконавчих ОМС та Уповноваженої особи з містобудівного контролю (далі Уповноважена особа), яких для цього контролю обирає замовник;
- 11) Уповноважені особи з містобудівного контролю ст. 66.

Уповноважена особа. Основною та видимою новацією цього закону є введення поняття «Уповно-

важеної особи з містобудівного контролю». Їй присвячено 5 статей (66-70) та 11 сторінок (155-165) Закону 5655. Для набуття статусу Уповноваженої особи необхідно відповідати трьом критеріям, а саме:

1) «наявність статусу юридичної особи будь-якої організаційно-правової форми»;

2) «наявність у складі юридичної особи інженерів з технічного нагляду та/або інженерів-консультантів, які мають **відповідний кваліфікаційний сертифікат** (сертифікат)...»:

а) «не менше трьох осіб, які працюють за трудовими або за цивільно-правовими договорами, – у разі здійснення містобудівного контролю на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними (СС1) та середніми (СС2) наслідками»;

б) «не менше п'яти осіб, які працюють за трудовими або за цивільно-правовими договорами, – у разі здійснення містобудівного контролю на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з значними (СС3) наслідками»;

3) «наявність договору страхування цивільно-правової відповідальності уповноваженої особи з містобудівного контролю на страхову суму, визначену цим Законом».

У статті 70 цього закону: «4. Мінімальний розмір страхової суми договору страхування цивільно-правової відповідальності уповноваженої особи з містобудівного контролю становить:

1) суму, еквівалентну трьом мільйонам євро в національній валюті України (гривні) за офіційним курсом Національного банку України, встановленим на 1 січня відповідного року, – у разі здійснення містобудівного контролю на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) наслідками;

2) суму, еквіваленту п'яти мільйонам євро в національній валюті України (гривні) за офіційним курсом Національного банку України, встановленим на 1 січня відповідного року, – у разі здійснення містобудівного контролю на об'єктах, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з значними (СС3) наслідками».

«5. Страховим випадком є заподіяння замовнику або третій особі шкоди внаслідок порушень та помилок при здійсненні містобудівного контролю».

«8. Страхове відшкодування здійснюється страховиком відповідно до договору обов'язкового страхування на підставі **судового рішення**, що набрало законної сили, або визнаної страхувальником та погодженої страховиком письмової вимоги (претензії) замовника та/або третьої особи».

Ця умова щодо *обов'язкового* страхування є обґрунтуванням надання функцій містобудівного контролю з виконкомів ОМС, які відповідають за нього перед своїми мешканцями – електоратом своєї ради з її бюджету, яка призначає свій виконком, до приватних осіб, які страхують свою відповідальність.

Отже Уповноважена особа, що відповідає цим вимогам зі страховим полісом на суму еквіваленту п'яти мільйонам євро в національній валюті України може контролювати та нести відповідальність перед замовниками, управителями нерухомості та третіми особами по всій Україні, в якій вводилось у експлуатацію житлове будівництво, до воєнного часу, на 10 млрд євро на рік. Згідно статті 884. ЦК України: «Гарантійний строк становить **десять років** від дня прийняття об'єкта замовником, якщо більший гарантійний строк не встановлений договором або законом». Тобто Уповноважена особа може покривати страховим полісом на 5 млн євро відповідальність на суму 100 млрд євро. Отже таке страхування відповідальності є його імітацією, але навіть така сума страхування у 5 млн євро є великим порогом для створення таких осіб забудовниками (девелоперами, замовниками та підрядниками) з малого та середнього бізнесу (далі МСБ).

Статті 67-69 закону 5655 присвячені детальній регламентації, майже автоматичній, реєстрації та зупинення (поновлення, припинення) дії Уповноваженої особи, що надає можливість без великих транзакційних витрат на партнерські відносини з органами влади створювати девелоперам свої афілійовані (підконтрольні) Уповноважені особи. Це надає їм можливість знижувати витрати на забезпечення якості будівництва, а тому підвищувати ефективність будівельних бізнес-проектів за рахунок зниження якості нерухомості, якщо їх фірми сателіти не стають його управителями. Да і відновлення експлуатаційних характеристик житла його володарі звикли здійснювати за свій рахунок тому, що не мають реальної можливості на відшкодування своїх збитків з підрядників через суд.

Навіть якщо спробують, то суд буде приймати рішення на основі висновків будівельно-технічних експертів, які теж можуть бути, за цим законом, підконтрольними великим девелоперам.

Уповноважені особи здійснюють містобудівний контроль силами своїх інженерів технагляду та/або інженерів-консультантів та і весь процес будівництва здійснюється з використання інженерних послуг інженерів-виконавців, які повинні мати відповідний кваліфікаційний сертифікат згідно ст. 60 закону 5655. Ці сертифікати вони отримують після проходження професійної атестації для робіт на відповідних об'єктах будівництва (СС1, СС2, СС3) у своїх саморегульованих організаціях (далі СРО), яким Мінрегіоном надані такі повноваження, або у своїх органах сертифікації персоналу. Так у Закон України "**Про архітектурну діяльність**" вносяться зміни до ст. 17, згідно закону 5655, за якими: "До виконавців робіт, які пройшли професійну атестацію відповідно до цієї статті, прирівнюються особи, які отримали сертифікати за відповідною професійною спеціалізацією в органах з сертифікації персоналу, акредитованих відповідно до Закону України "Про акредитацію органів з оцінки відповідності", та

включені до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Тобто отримати відповідний кваліфікаційний сертифікат можливо як в відповідних СРО, які несуть відповідальність своїм коштом або за рахунок страховиків за помилки своїх членів так і у приватних органах з сертифікації персоналу, які не несуть ніякої відповідальності за сертифікованих ними осіб. Для створення таких приватних органів сертифікації необхідно пройти коштовну процедуру їх акредитації, що під силу великим девелоперам, яка необхідна їм для власного контролю діяльності своїх інженерів-виконавців. Це надасть їм можливість скоротити витрати на забезпечення якості будівництва та на партнерські відносини з відповідними інженерами-виконавцями, а тому знизити якість будівництва та витрати на нього.

Знизити витрати на партнерські відносини зі всіма учасниками будівництва уможливить не тільки приватна сертифікація їх персоналу, алей й вплив об'єднання власників великих девелоперів на сертифікацію, на контроль професійної діяльності та адміністративне покарання менеджерів та інженерів-виконавців усіх об'єктів нагляду у будівництві від імені держави через Містобудівну палату.

Містобудівна палата. Згідно за законом 5655 вносяться зміни до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", а саме:

– п. 8¹) «об'єкт нагляду – центральний орган виконавчої влади, який реалізує державну політику з питань містобудівного контролю, уповноважені особи з містобудівного контролю, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад з питань містобудівного контролю, уповноважені органи містобудування та архітектури, експертні організації, саморегулювальні організації у сфері архітектурної діяльності, виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, під час провадження містобудівної діяльності яких здійснюються перевірка дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і інших нормативних документів, які є обов'язковими для виконання відповідно до закону";

– ст. 47.:

«1. Для вирішення питання про притягнення до відповідальності об'єктів нагляду при центральному органі виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, утворюється та функціонує Містобудівна палата»;

2. Містобудівна палата складається з **голови, заступника голови, секретаря та членів палати.**

3. Містобудівна палата складається з тридцяти членів. Кількість представників центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування та підприємств, установ та організацій, що входять до сфери його управління, не може перевищувати п'яти осіб»;

«5. До складу містобудівної палати, крім постійних членів, входять представники:

1) центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері містобудівного контролю;

2) уповноважених осіб з містобудівного контролю;

3) уповноважених органів містобудування та архітектури;

4) виконавчих органів сільських, селищних, міських рад з питань містобудівного контролю;

5) експертних організацій;

6) саморегулювальних організацій у сфері архітектурної діяльності;

7) виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури;

8) базових організацій у будівництві;

9) вищих навчальних закладів, що здійснюють підготовку фахівців у сфері будівництва, архітектури та містобудування;

10) інших центральних органів виконавчої влади».

У цій статті 47 пропонується цікавий демократичний, репрезентативний, автоматично-випадковий механізм відбору та ротації осіб від зазначених представників, по 3 від кожного (п.6-12). Але спробуємо довести високу ймовірність залежності рішень будь-якого складу Містобудівної палати від великих девелоперів. Аналіз її складу представників та розподілу їх голосів, їх залежності від політичних або економічних мотивів, на які впливають великі девелопери, а тому залежні від них особи наведено у табл. 3.

Отже саме великі девелопери, маючи великі об'єми будівництва та усталені зв'язки з базовими організаціями у сфері архітектури, відповідними СРО, експертними організаціями та навчальними закладами (до піклувальних рад яких вони входять), а за цим законом можуть створювати свої Уповноважені особи та сертифікувати своїх інженерів-виконавців. Більш того, усі вони економічно залежать від замовлення їхніх послуг цими великими девелоперами, а тому економічно мотивовані до участі в Містобудівній палаті. Приймаючи до уваги обставини завантаженості представників з неекономічними мотивами у складі Містобудівної палати, можливо сподіватись, що у представників з економічними мотивами буде переважна більшість при кворумі 2/3 складу палати (п.9, ст. 48). Система **відкритого** поіменного голосування простою більшістю голосів від присутніх на засіданні, визначена у п 1. ст. 49, надає можливість підконтрольного великим девелоперам голосування.

Містобудівна палата діє у формі засідань (п. 1, ст. 28), на яких розглядаються матеріали підготовлені та надані органами містобудівного контролю (ст. 65) – центральними та місцевими органами виконавчої влади, що мають партнерські відносини з великими девелоперами та Уповноваженими осо-

**Аналіз складу Містобудівної палати,
що надає можливість впливу на її рішення – великих девелоперів**

До складу Містобудівної палати входить представники:	Квота	Особи з політмотивом	Залежні особи	Особи з економмотивом	Кворум 2/3 складу
1) центрального органу виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері містобудівного контролю;	3	3			1
2) уповноважених осіб з містобудівного контролю;	3		3	3	2
3) уповноважених органів містобудування та архітектури;	3	3			2
4) виконавчих органів сільських, селищних, міських рад з питань містобудівного контролю;	3	3			2
5) експертних організацій;	3		3	3	2
6) саморегульованих організацій у сфері архітектурної діяльності;	3		3	3	3
7) виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури;	3		3	3	2
8) базових організацій у будівництві;	3		3	3	2
9) вищих навчальних закладів, що здійснюють підготовку фахівців у сфері будівництва;	3		3	3	3
10) інших центральних органів виконавчої влади.	3	3			1
	30	12	18	18	20

бами, які їм підконтрольні. Містобудівний контроль здійснюється у порядку планових та позапланових перевірок (п. 2. ст. 38¹), які можуть ініціювати відповідні учасники будівництва, більшість яких підконтрольна великим девелоперам, перевірки здійснюються особами теж їм підконтрольними.

Згідно ст. 84 Містобудівна палата є органом, уповноваженим розглядати справи про правопорушення у сфері містобудівної діяльності щодо: «розробників проектної документації на будівництво об'єкта; експертних організацій та експертів проектної документації на будівництво об'єкта; осіб, які здійснюють авторський нагляд; осіб, які здійснюють технічний нагляд; органів з містобудівного контролю; осіб, які проводять технічну інвентаризацію, огляд, обстеження та паспортизацію об'єктів».

Відповідальність цих осіб у вигляді відповідних суттєвих штрафів та позбавлення права до професійної діяльності визначається у ст. 73-83 на 15 сторінках (168 - 183).

Таким чином, великі девелопери згідно закону 5655 отримують суттєві важелі впливу на усіх учасників будівництва через вплив на Містобудівну палату та її повноваження як адміністративного органу держави, який діє без відповідного регламенту, підготовки та відповідальності осіб, склад яких формується, переважно, з підконтрольних девелоперів.

Система кваліфікації відповідних інженерів-виконавців, створення Уповноважених осіб та Містобудівної палати, підконтрольних великим девелоперам спотворює конкуренцію у будівельній сфері, надаючи ринкову владу олігополії великих девелоперів з всіма її наслідками.

Ця олігополія великих девелоперів охоплює капітальне будівництво, яке фінансується з бюджету, як центральних органів влади, так і ОМС. А це й капітальні ремонти та будівництво об'єктів соціальної

інфраструктури, яке підвищує ціни реалізації об'єктів житлового будівництва. Для безпосереднього професійного керівництва процесом створення об'єкта архітектури на усіх етапах його життєвого циклу законом 5655 визначено статус інженера-консультанта.

Інженер-консультант. Згідно Закону він є виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, який має важливу роль у будівельних бізнес-проектах та особливий статус учасника будівництва.

Для отримання відповідного статусу інженера-консультанта необхідна його атестація у підконтрольних великим девелоперам СРО інженерів-консультантів або у органах з їх сертифікації, акредитованими відповідно до Закону України "Про акредитацію органів з оцінки відповідності" створених великими девелоперами.

Особливість статусу інженера-консультанта визначається його функціями на всіх етапах життєвого циклу об'єкта будівництва, що фінансується приватними інвесторами та з бюджету. Згідно п. 4 ст. 64: «Інженер-консультант:

1) представляє інтереси замовника, здійснює управління проектом, забезпечує організаційне і консультаційне супроводження комплексу робіт, пов'язаних із створенням об'єкта будівництва, здійснює незалежний *інженерний контроль, забезпечує взаємодію замовника з органами державної влади, місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями та громадськістю;*

2) консулює замовника з питань формування інвестиційних намірів, *управління ризиками, бере участь у передпроектних роботах*, отриманні вихідних даних, підготовці завдання на проектування, матеріалів для проведення оцінки впливу на довкілля, надає пропозиції щодо стадійності проектування, черг будівництва, удосконалення констук-

торсько-інженерних рішень, методів виконання робіт, організації будівництва, вибору матеріалів та обладнання, супроводжує розроблення та експертизу проєктної документації;

3) готує документацію, пов'язану із закупівлею товарів, робіт, послуг, *перелік вимог і критеріїв до учасників, забезпечує проведення закупівель, організацію договірних відносин* з урахуванням розподілу ризиків та відповідальності між замовником та підрядником, за погодженням із замовником та підрядником визначає сторону, відповідальну за страхування (за наявності);

4) забезпечує організацію управління з охорони праці на будівельному майданчику, розроблення плану з охорони праці, забезпечує координацію заходів з охорони праці;

5) здійснює моніторинг дотримання графіків виконання робіт, витрат, відповідності будівництва графікам фінансування;

6) *вживає заходів з досудового врегулювання спорів*, бере участь у організації підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та прийнятті в експлуатацію;

7) виконує інші функції, визначені договором про надання інженерно-консультаційних послуг.

5. За рішенням замовника на інженера-консультанта додатково може покладатися обов'язок щодо здійснення технічного нагляду та/або виконання частини функцій замовника...».

Тобто ці функції визначають провідну роль інженера-консультанта у організації будівництва та надають йому основні важелі впливу на ринок будівельних робіт (послуг), що фінансуються з бюджету. Ринок у будівництві організується, переважно у формі тендерів. Для усіх тендерів з будівництва в Україні передбачена обов'язкова участь інженера-консультанта, згідно наказу міністерства економіки. Згідно наукових досліджень у США участь у тендері більш 8 учасників знижує проєктну вартість будівництва на 25% [1].

Проте тендери, при їх безумовній економічній привабливості, мають низку екстернальних ризиків – збитків сторін, які не приймають в ньому участь, тобто громади. Отже менеджери замовника разом з інженером-консультантом зацікавлені в отриманні маржі (або неправомірній вигоди) в процесі проведення торгів та при виконанні контракту їх переможцем. Для цього вони мають суттєві ринкові важелі, а саме:

1) підготовка та перевірка тендерної документації, при якій надаються преференції відповідним підрядникам та яку готує або курирує інженер-консультант (пп. 3 п. 4 ст. 64);

2) проведення процедури торгів, яку організує інженер-консультант (пп. 3 п. 4 ст. 64), при якій надаються преференції відповідному підряднику;

3) приймання товарів (робіт, послуг) здійснюється менеджерами замовника та/або інженером-консультантом (п. 5 ст. 64) зі зниженими вимогами

до «свого» підрядника та з підвищеними для «іншого»;

4) організація оплати товарів (робіт, послуг) та розв'язання можливих суперечок здійснюється інженером-консультантом (пп. 6 п. 4 ст. 64) зі зниженими вимогами до «свого» підрядника та з підвищеними для «іншого».

Законодавство України регламентує використання 1) та 2) важеля, а система Прозоро забезпечує його дотримання, а от 3) та 4) важелі остаються поза увагою суспільства та не регламентуються і не забезпечуються. Тому система Прозоро лише прикриває перед суспільством картельні змови або змови менеджерів замовника та підрядника для підвищення та привласнення маржі.

Статус інженера-консультанта надає йому можливість отримувати ще й офіційну винагороду за його послуги. Вартість послуг інженера-консультанта (суб'єкта господарювання) може становити до 5,5% вартості будівельних робіт за ДСТУ Б. Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва». До речі, Мінекономіки наказом рекомендує включати в умови усіх тендерів за бюджетні кошти наявність договорів з кваліфікованими інженерами-консультантами.

Таким чином, особливий та привабливий статус інженера-консультанта отримується після його сертифікації у ГО «Міжнародна Гільдія Інженерів Консультантів» та/або у інших відповідних органах сертифікації персоналу, підконтрольних великим девелоперам. А тому його особлива роль у капітальному будівництві за бюджетні кошти надає можливість її використовувати для отримання маржі з цього будівництва великим девелоперам через підконтрольних підрядників за допомогою свого залежного інженера-консультанта.

Проте, згідно попередньо наведеного аналізу, методами мікроекономіки, ваги впливу різноманітних чинників на ефективність будівельних бізнес-проєктів, встановлено, що основними є локація, соціальна, виробнича та інженерно-транспортна інфраструктура земельної ділянки для житлового будівництва.

Отже можливості отримання земельних ділянок з їх відповідним функціональним призначенням, вигідних для великих девелоперів присвячений у законі 5655 п. 11. ст. 19:

"11. Визначення і надання містобудівних умов та обмежень на територіях зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, може здійснюватися на основі аналізу існуючої містобудівної ситуації (стану та характеру забудови території, наявних планувальних рішень, обмежень у забудові території та використанні земель) у разі відсутності затвердженого одного з таких документів:

1) комплексного плану, складовою частиною якого є план зонування території;

2) генерального плану населеного пункту, складовою якого є план зонування території;

3) плану зонування території як окремого виду містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель";

4) детального плану території"».

Цей пункт є дискреційним тому, що допускає його вільне трактування та словом «може» надає можливість домовлятися менеджерам великих девелоперів з чиновниками відповідних органів містобудування, тобто створює умови для корупції. Більш того, можливість отримання МОУ для будівництва житла без плану зонування та детального плану території унеможлиблює сталий розвиток території та відповідної громади.

Обґрунтуємо це твердження. Основним чинником розвитку громади є її здатність до організації генерування доходів на її території. Умовами цієї генерації є інституції, наявна промислова, інженерно-транспортна та соціальна інфраструктура з перспективами її розвитку. Тому визначною передумовою цього розвитку є саме планувально-просторова організація території громади, яка визначається відповідною містобудівною документацією, що складається з комплексу документів, а саме: плану населеного пункту, плану зонування території, детального плану території (ДПТ). Відсутність всього комплексу містобудівної документації будівництво житла на території громади може її позбавити можливості сталого розвитку у перспективі, але на зараз надає можливість отримувати інфраструктуру

ренту та швидкі доходи відповідним девелоперам та її чиновникам. Тому у ЄС без ДПТ заборонено житлове будівництво. Містобудівна документація повинна розроблятися з пріоритетом розвитку сучасної промислової та/або логістичної інфраструктури, яка є передумовою отримання доходів громадою. Саме така інфраструктура була визначальною умовою створення та розвитку міст та регіонів в історії людства.

Отже п. 11, ст. 29 закону 5655 надає можливість великим девелоперам отримувати МОУ від чиновників ОМС без усього комплексу містобудівної документації, лише: «на основі аналізу існуючої містобудівної ситуації)». Тобто на розсуд чиновників органів містобудування без врахування перспектив та стратегії сталого розвитку громади, використовуючи обмежену раціональність та обмежуючи права мешканців громади.

Таким чином, закон 5655 надає можливість тільки великим девелоперам та їх картельним об'єднанням підвищення ефективності їх будівельних бізнес-проектів та підсилити негативний екстернальний ефект (зменшення доходів та можливостей сталого розвитку громад) за рахунок умов для збільшення доходів та зменшення витрат.

Система збільшення доходів, що складається з відповідних шляхів, їх цілей, важелів на відповідних етапах житлового циклу об'єкту будівництва систематизовано у табл. 4.

Система зменшення витрат, що складається з відповідних шляхів, їх цілей, важелів на відповідних етапах житлового циклу об'єкту будівництва систематизовано у табл. 5.

Таблиця 4

Система збільшення доходів девелопера

Збільшення доходів забезпечується шляхом	Для отримання	Важелі зменшення конкуренції	На наступних етапах житлового циклу об'єкта
Зменшення конкуренції	більших цін та замовлень	Високий поріг входу на ринок	Доінвестиційний
	менших вимог до якості	Партнерство з чиновниками	
	потоків замовлень	Партнерство з підрядниками	
		Система сертифікації інженерів	
		Система адмінштрафів інженерів	
		Система отримання інсайтів	
		Система розподіленого прибутку	
		Система залучення роздрібних інвесторів	
	Піар брендів девелоперів		
Партнерства з чиновниками ОМС	Для отримання	Вплив на Містобудівну палату	Доінвестиційний
	кращих локацій землі	Вплив ОМС та їх очільників	Передінвестиційний
	кращих ДПТ		
	кращих ТУ		
	кращих МОУ		
термінів адмінпослуг			
Партнерства з підрядниками	зменшення транзакційних витрат	Довгі та кумівські відносини, великі суми підрядів	Будівельний
	оптимізації податків	Система ФОПів та оптимізація постачання та витрат товарів	Будівельний
	розподілення прибутку та ренти серед менеджерів	Система участі менеджерів у розподіленні розпорощених прибутків та ренти	Будівельний та Експлуатаційний

Система зменшення витратів девелопера

Зменшення витрат забезпечується шляхом	Для отримання	Важелі впливу	На наступних етапах життєвого циклу об'єкта
Партнерство з чиновниками	Вигідних МУО, ТУ, ДПТ	Девелопери самі та через Містобудівну палату	Доінвестиційний
Проектів повторного використання	Зменшення вартості проєктування та експертизи	Девелопер та його менеджери	
Залучення партнерів чиновників	Вигідних умов бізнес-проєкту	Девелопери самі та через Містобудівну палату	Доінвестиційний
Залучення партнерських інвесторів	Зменшення витрат на залучення капіталу	Девелопер та його менеджери	Передінвестиційний
Партнерства з особами містобудівного контролю	Оптимізації вартості та якості будівництва	Девелопери самі та через Містобудівну палату	Передінвестиційний
Партнерства з проєктвальниками	Зменшення витрат на проєктування	Девелопери самі та через Містобудівну палату	Предінвестиційний
Розподілення доходів між партнерами	Оптимізації та зменшення податків	Девелопер та його менеджери	Передінвестиційний
Партнерства з підрядниками	Оптимізації вартості, якості та податків будівництва	Девелопер та його менеджери	Будівельний
Партнерства з інженерами технагляду	Оптимізації вартості та якості будівництва	Девелопери самі та через Містобудівну палату	Будівельний
Партнерства з інженерами-консультантами	Маржі при фінансуванні будівництва з бюджету	Девелопер та його менеджери	Усі етапи
Партнерства з архітекторами проєктантами	Маржі при фінансуванні будівництва з бюджету	Девелопер та його менеджери	Будівельний
Залучення роздрібних інвесторів	Зменшення витрат на залучення капіталу	Девелопер та його менеджери	Будівельний та Експлуатаційний

Результати дослідження. На основі економіко-правового аналізу закону 5655, методів мікроекономіки (теорії контрактів та теорії організації галузі) проведено аналіз та систематизація інституційних важелів впливу на ефективність інвестування у житлове будівництво в Україні та економіко-правовий аналіз впливу закону 5655 на трансформацію інституцій будівництва. На основі результатів цих аналізів доведено гіпотезу що впровадження закону 5655 інституційно закріплює правові умови домінування великих девелоперів України шляхом створення систем:

1) фактичної залежності від великих девелоперів усіх інженерів-виконавців (виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних з створенням об'єктів архітектури), які мають кваліфікаційний сертифікат, за підписами яких можливо отримати в онлайн режимі дозволи на початок будівельних робіт та на введення об'єкта будівництва в експлуатацію від органів містобудування. Ця залежність забезпечується не тільки економічними важелями великих девелоперів, як замовників їх послуг, а й новою системою кваліфікації інженерів-виконавців, яку можуть створювати приватні великі девелопери, що визнається державою та їх можливістю покарання інженерів-виконавців шляхом позбавлення кваліфікаційного сертифіката та/або адміністратив-

них штрафів через Містобудівну палату фактично підконтрольну великим девелоперам;

2) фактичного управління великими девелоперами Містобудівною палатою, як органом центральної влади, створеною для вирішення питання про притягнення до відповідальності об'єктів нагляду шляхом накладання адміністративних штрафів та/або позбавлення: кваліфікаційних сертифікатів інженерів-виконавців, повноважень з їх сертифікації їхніми СРО та контролю органів з містобудівного контролю;

3) створення великими девелоперами Уповноважених осіб з містобудівного контролю, рішення яких визнаються державними органами містобудування та які діють за договором на містобудівний контроль з замовниками будівництва, яких фактично залучають до будівельного бізнес-проєкту девелопери. Для реєстрації у онлайн режимі в органах містобудування Уповноваженої особи достатньо мати 3-5 угод з кваліфікованими інженерами технагляду та наявність договору страхування цивільно-правової відповідальності на суму, еквівалентну трьом – п'яти мільйонам євро в національній валюті України. Такі суми принципово не можуть покрити її відповідальність за неякісний контроль будівництва на суму до десяти млрд на рік, але є нездоланим порогом для реєстрації таких осіб невеликими девелоперами;

4) фактичного управління капітальним будівництвом за бюджетні кошти великими девелоперами через залежних інженерів-консультантів, яким Закон 5655 надає усі ринкові важелі для цього управління в інтересах великих девелоперів. Нормативні документи – ДСТУ Б. Д.1.1-1:2013 надають можливість оплачувати їх послуги з бюджету у сумі до 5,5% вартості будівельних робіт, а рекомендації Мінекономіки зобов'язують включати в умови тендерів за бюджетні кошти наявність договорів з кваліфікованими інженерами-консультантами;

5) отримання МУО та ТУ від ОМС «на основі містобудівної ситуації» без комплексу містобудівної документації (п. 11 ст. 29 Закону 5655), яка є важливою передумовою розвитку громади згідно її соціально-економічної стратегії, але надає можливість великим девелоперам та чиновникам ОМС привласнювати та розподіляти інфраструктурну ренту та отримувати неправомірну вигоду при будівництві житла всупереч розвитку громади. А саме головне, це створює суттєві перешкоди просторово-планувальні та інституційні для стратегічних для громади інвесторів, як передумови її розвитку.

Розгляд результатів дослідження

Розглянемо як інституції уможливлення домінування великих девелоперів в Україні, законодавчі норми якого найшли своє відображення в законі 5655, що стали результатом нашого дослідження, впливають на економічні чинники, а саме: на *розвиток конкуренції, зниження транзакційних витрат, зменшення ризиків, розвиток інновацій та прямих інвестицій, розвиток середовища* просторового, інфраструктурного, ринкового та правового для стало розвитку економіки та суспільства.

Конкуренція на ринку житлового будівництва спотворюється шляхом створення відповідних інституцій (правил гри) будівельного ринку, що надають значні переваги для великих девелоперів в будівельних бізнес-проектах, а саме шляхом:

– ініціювання та впровадження закону 5655, норми якого, створюють ці переваги, що обгрунтовано згідно аналізу 5 систем у результатах нашого дослідження;

– закладання у законах та нормативних актах дискреційних норм, що створює умови для корупційних (партнерських відносин) між девелоперами та чиновниками органів містобудування й ОМС;

– ініціювання та впровадження законодавства, що дозволяє залучати до житлового будівництва роздрібних інвесторів, які мають обмежену раціональність, а тому покладаються на розпіарені бренди великих девелоперів, в надії зменшення ризиків їх ошукування;

– партнерських відносин з чиновниками органів містобудування та ОМС для отримання та розподілення інфраструктурної ренти завдяки отриманню інсайдерської інформації та пріоритетів в МОУ та ТУ.

Спотворення конкуренції на будівельному ринку унеможливорює підвищення якості та зменшення вартості капітального будівництва, що сприяє зниженню якості життя та людського потенціалу, а тому можливій депопуляції регіонів.

Транзакційні витрати у містобудуванні. Закон 5655 сприяє зменшенню цих витрат у замовника та деяких учасників будівництва при документообігу з органами містобудування шляхом імперативних норм, що вимагають їх діджиталізацію відносин. Але транзакційні витрати зменшуються в їх частині пошуку сторін, перемовин та укладання стандартних угод, але не в частині моніторингу виконання угод та їх юридичного супроводу. Системи зменшення тразакційних витрат між всіма учасниками будівництва та інвесторами в цьому та інших нормативних актах не передбачено. Навіть Постанова КМУ від 01.08.2005 р. №668 «Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві», що визначає стандарти контрактів на капітальне будівництво, необхідних для зниження цих витрат, не виконуються навіть при будівництві, що фінансується з бюджету.

Ризики капітального будівництва. Вони складаються з *титульних ризиків* (ризиків втрати права власності), *виробничих ризиків* (ризиків збитків під час будівництва), *ризиків експлуатації* (ризиків додаткових витрат з відновлення проєктних властивостей об'єкту будівництва) та *ризиків інвестування* (ризиків неотримання запланованих доходів або цінностей та/або отримання непередбачуваних витрат).

Закон 5655 створює умови для зменшення титульних ризиків – ризиків втрати власності на нерухомість та/або її неотримання за власний кошт інвесторів будівництва шляхом онлайн прозорості процесу створення об'єкту будівництва від етапу проєктування, на якому в проєкті забудови обов'язково вказуються адреси квартир, отримання дозволу на початок будівництва до введення його в експлуатацію. Але не передбачається зменшення або страхування ризиків несвоєчасного введення об'єкту в експлуатацію, як наслідок виробничих проблем так і суперечок між забудовником (девелопером або його замовником) та громадою або її громадянською спільнотою, якщо право на управління їх землею порушено. У ЄС ризик збитків, пов'язаних із затримкою запуску об'єкта будівництва знижуються шляхом страхування за полісом DS (Delay in Start-up).

Виробничі (інженерні у ЄС) ризики на будівництві складаються з їх комплексу, а саме з ризиків: – втрати або пошкодження усіх матеріалів, підсобних приміщень на будівельному майданчику, обладнання підрядника, інструментів працівників, будівель та зовнішніх складів, покриття витрат на ліквідацію аварій, що покриваються у ЄС полісом CAR (Contractors All Risks);

- втрати або пошкодження будівельних механізмів та машин, що покриваються у ЄС полісом CPM (Contractor's Plant and Machinery Insurance);
- монтажу, що покриваються у ЄС полісом EAR (Erection At Risk);
- відшкодування відповідальності перед третіми особами, що покриваються у ЄС полісом TPL (Third Party Liability).

В законі 5655 зменшення цих всіх ризиків забезпечується шляхом організації контролю процесу будівництва інженерам авторського та технічного нагляду, без страхування їх професійної відповідальності за помилки та менеджерами Уповноваженої особи, яка зобов'язана страхувати свою лише цивільно-правову відповідальність на суму 3-5 млн €, а може контролювати будівництво на десятки млрд €. Тобто, фактично, імітується страхування виробничих (інженерних) ризиків та створюються умови для корупції (неправомірної вигоди для менеджерів девелоперів, Уповноважених осіб та підрядників), кептивного (залежного, для своїх) страхування, що стане бар'єром для відповідного перестрахування та зовнішніх інвесторів.

Ризики експлуатації об'єктів будівництва, пов'язаних з непередбаченими витратами на відновлення властивостей та характеристик об'єкту, визначених у завданні на проектування, теж покладаються на Уповноважену особу тому, що фактично не діє норма ЦКУ про гарантійний термін у 10 років для підрядників. Тобто за якість будівельних робіт, фактично, ніхто не несе відповідальність перед власниками забудови на експлуатаційному етапі життєвого циклу об'єкту будівництва.

Відсутність фактичної професійної відповідальності за якість будівництва та страхування вищезазначених ризиків унеможливує зменшення ризиків інвесторів житлового та промислового будівництва. Навіть якщо будуть підряди виконувати закордонні будівельні компанії, як генпідрядники, що мають відповідні поліси професійної відповідальності, то їм на 80% потрібні місцеві субпідрядники згідно досвіду імпорту будівельних послуг [1]. А ці субпідрядники повинні мати такі ж поліси професійної відповідальності, яка може бути перестрахована у ЄС, або для закордонних генпідрядників суттєво збільшиться вартість їхнього страхування, а тому збільшиться вартість будівництва. Якщо таке збільшення вартості будівництва не є перешкодою для донорів відновлення України, то для приватних інвесторів це значний бар'єр входження в Україну.

Важливим чинником розвитку економіки є умови для інвестицій та інновацій. Інновацій у визначенні, поширеному у ЄС: «Інновація є введенням у споживання якого-небудь нового або значно *поліпшеного продукту* (товару або послуги) або *процесу*, нового *методу маркетингу*, або нового *організаційного методу* в діловій практиці, організації робочих місць або *зовнішніх зв'язків*» [9]. Інновації потребують додаткових зусиль та витрат на початковому

етапі, можливих різноманітних ризиків, а тому здійснюються, переважно, вимушено під впливом конкуренції при умові, якщо усталена практика не надає суттєвих конкурентних переваг.

Отже інновації у підрядників з проектування та будівництва в поліпшенні продукту – їхніх робіт (послуг) або їх процесу не є ринково вимушеними тому, що в Україні переважає «проектне партнерство». Тобто великі девелопери через своїх замовників укладають відповідні договори з своїми підрядниками, що надає можливість їм разом зменшувати

транзакційні витрати та економити на забезпеченні якості робіт (послуг) та на оптимізації податків. А цю економію можуть забезпечити свої інженери-виконавці, інженери-консультанти та Уповноважені особи під контролем Містобудівної палати, залежної від великих девелоперів. Проте, вони ініціювали великі інновації «нового *методу маркетингу*, або нового *організаційного методу* в діловій практиці» шляхом ініціювання та впровадження закону 5655 та інших нормативних документів. Ці інноваційні методи надають можливість для домінування великих девелоперів над ОМС при використанні їх землі та інфраструктурної ренти, над будівельними підрядниками при їх включенні в своє «проектне партнерство», над інженерами-виконавцями при їх сертифікації та штрафуванні через підконтрольну Містобудівну палату, над невеликими девелоперами через своїх Уповноважених осіб та завдяки партнерству з чиновниками містобудівних органів. Наслідком такої домінації є повільні інновації «поліпшеного продукту (товару або послуги) або процесу» будівництва та «нового *методу маркетингу*, або нового *організаційного методу* в діловій практиці» у будівельних підрядників. Наочним прикладом такої повільності є темпи впровадження BIM (Технології інформаційного моделювання будівель для процесу оптимізації проектування і будівництва) в Україні, які ефективно використовуються в будівельній сфері ЄС та США [10].

Особливо важливою є відсутність можливості інновацій в архітектурі містобудівельної та проектної, від якої залежить не тільки обличчя, а й просторове середовище населених пунктів, як їхній природний та інфраструктурний ресурс економічного розвитку. Згідно Закону 5655 архітектори, як інженери-виконавці стають не тільки економічно залежними від великих девелоперів, як основних замовників їх послуг, а й залежними у доступі до професії. На їх сертифікацію впливають великі девелопери, шляхом створення своїх органів сертифікації та позбавлення права на неї СРО архітекторів, на їх діяльність впливають шляхом штрафування через Містобудівну палату. А саме головне, девелопери, таким чином, створюють умови для позбавлення можливості архітекторів та проектувальників експлуатації їх інтелектуальної власності, їх авторських прав. Тому залежність архітекторів від великих девелопе-

рів, метою яких є отримання прибутку, спонукає архітекторів орієнтуватись на потреби девелоперів, а не на потреби забезпечення просторового розвитку території громад, від яких вони професійно та економічно не залежні.

Таким чином, маркетингові та організаційні інновації великих девелоперів, впроваджені у законі 5655, унеможливають створення просторового, інфраструктурного, ринкового та правового середовища громад сприятливого для їх сталого економічного розвитку.

Висновки. З метою дослідження впливу впровадження закону 5655 на соціально-економічний розвиток України обрано:

– *розвиток конкуренції* підприємств, яка уможливить зростання якості та зниження цін на товари (послуги);

– *зниження транзакційних витрат*, що принципово уможливить загальну ефективність економіки;

– *зменшення ризиків* інвестицій, що принципово уможливить потік інвестицій – передумови розвитку економіки будь-якої країни;

– *інновації в будівництві* та прямих інвестицій, як передумов раціонального використання усіх ресурсів та розвитку людського капіталу;

– *розвиток середовища* просторового, інфраструктурного, ринкового та правового для сталого розвитку економіки та суспільства.

Для з'ясування економічних мотивів ініціаторів закону 5655 досліджено, методами мікроекономіки та теорії галузевих ринків, маркетингові та організаційно-виробничі чинники ефективності будівельних бізнес-проектів.

Для цього проведено аналіз та систематизація основних:

– маркетингових важелів дохідності інвестування у житло, їх зміст, технічна та правова залежність, відсотки їх впливу на ціну та у собівартості забудови, шляхи забезпечення на відповідному етапі життєвого циклу об'єкту будівництва;

– видатків, необхідних для отримання відповідної дохідності інвестування у житло, їх зміст, правова залежність, управителі видатками, відсотки витрат у собівартості та у вартості забудови, шляхи зменшення на кожному етапі життєвого циклу об'єкту будівництва.

Здійснено економіко-правовий аналіз закону 5655 з метою з'ясування забезпечення ефективності цих шляхів у діяльності великих девелоперів в Україні. На основі результатів цих аналізів доведено гіпотезу що впровадження Закону 5655 інституційно закріплює правові умови домінування великих девелоперів України шляхом створення системи:

1) фактичної залежності від великих девелоперів усіх інженерів-виконавців, які мають кваліфікаційний сертифікат, за підписами яких можливо отримати в онлайн режимі дозволи на початок будівельних робіт та на введення об'єкта будівництво в

експлуатацію. Залежність від великих девелоперів інженерів-виконавців забезпечується не тільки економічними важелями, а й новою системою їх кваліфікації, яку можуть створювати приватні великі девелопери та їх можливістю покарання шляхом позбавлення кваліфікаційного сертифіката та/або адміністративних штрафів через Містобудівну палату;

2) фактичного управління великими девелоперами Містобудівною палатою, як органу центральної влади, створеною для вирішення питання про притягнення до відповідальності об'єктів нагляду шляхом накладання адміністративних штрафів та/або позбавлення кваліфікаційних сертифікатів;

3) створення великими девелоперами Уповноважених осіб з містобудівного контролю. Для їх реєстрації у онлайн режимі в органах містобудування достатньо мати 3-5 угод з кваліфікованими інженерами технагляду та наявність договору страхування цивільно-правової відповідальності, а не професійної, яку визнають перестраховики у світі, на суму, еквівалентну трьом – п'яти мільйонам євро в національній валюті України. Такі суми принципово не можуть покрити її відповідальність за неякісний контроль будівництва на суму до десяти млрд на рік, але є нездоланим порогом для реєстрації осіб невеликими девелоперами;

4) фактичного управління капітальним будівництвом за бюджетні кошти великими девелоперами через залежних інженерів-консультантів, яким надається законом 5655 суттєва ринкова влада. Нормативні документи – ДСТУ Б. Д.1.1-1:2013 надають можливість оплачувати їх послуги з бюджету у сумі до 5,5% вартості будівельних робіт, а рекомендації Мінекономіки зобов'язують включати в умови тендерів за бюджетні кошти наявність договорів з кваліфікованими інженерами-консультантами;

5) отримання МУО та ТУ від ОМС «на основі містобудівної ситуації» без комплексу містобудівної документації, яка є важливою передумовою розвитку громади згідно її соціально-економічної стратегії, але надає можливість великим девелоперам та чиновникам ОМС привласнювати та розподіляти інфраструктурну ренту при будівництві житла всупереч стратегії сталого розвитку громади.

Таким чином, впровадження закону 5655, здійснюється в інтересах і для домінування великих девелоперів в Україні, що: створює умови спотворення *конкуренції* підприємств, яка б могла уможливити зростання якості та зниження цін будівництва тому, що створює правові та інституційні умови для конкурентної переваги великих девелоперів шляхом їхнього опосередкованого контролю усіх інженерів-виконавців, Містобудівної палати, яка їх контролює та штрафує, безпосереднього підпорядкування Уповноважених осіб, що здійснюють містобудівний контроль; лише імітує зниження транзакційних витрат, шляхом діджиталізації процесу взаємодії з органами містобудування тому, що не регулює рівноправність відносин та балансування інтересів усіх

учасників будівництва; не зменшує ризики інвестицій, не створює систему комплексного (інженерного) страхування в будівництві, як у ЄС та США, а лише імітує його тому, що зобов'язує страхувати тільки цивільно-правову відповідальність та лише експертні організації та Уповноважених осіб на суми у 1000 разів меншою за необхідну; не створює сприятливі умови для *інновації в будівництві* тому, що вони потребують стартових видатків та ризиків, а партнерські відносини більше впливають на ефективність бізнес-проектів ніж інновації; не сприяє *розвитку середовища* просторового, інфраструктурного, ринкового та правового для сталого розвитку

економіки та суспільства тому, що створені інституційні та правові умови лише для розподілення інфраструктурної ренти між менеджерами великих девелоперів та чиновників органів містобудування, всупереч інтересам громад для сталого їх розвитку.

Подальшого дослідження потребує трансформація будівельної сфери, згідно відповідних принципів трансформації інституцій [11], з метою балансування інтересів усіх учасників будівництва з домінуванням пріоритетів сталого розвитку громад України.

Література

1. Бегадзе Г. Ш. Особенности и направления трансформации мирового рынка строительных услуг: дис. ... канд. экон. наук 08.00.14 «Мировая экономика». М.: ГУУ, 2015. 195 с.
2. Огляд ринку первинної нерухомості за результатами 2021 року. *Центр економічних досліджень та прогнозування «Фінансовий пульс»*. URL: <http://finpuls.com/ua/industry/releases/news/Oglyad-rinku-pervinno-neruhomost-za-rezultatami-2021-roku.htm>.
3. Дзеркало тижня. (Всі статті видання щодо закону 5655). URL: <https://zn.ua/search/query=5655>.
4. Успішне відновлення України має передбачати співпрацю з місцевим самоврядуванням – послі ЄС. *Дзеркало тижня*. URL: <https://zn.ua/ukr/POLITICS/uspishne-vidnovlennja-ukrajini-maje-peredbachati-spivpratsju-z-mistsevym-samovrjaduvannjam-posli-g7.html>.
5. Базилінська О. Я. Мікроекономіка. Теорія та практика. Київ: Києво-Могилянська академія, 2007, 272 с.
6. Тироль Ж. Рынки и рыночная власть: теория организации промышленности; пер. с англ. [под ред. В. М. Гальперина, Л.С. Тарасевича]. СПб.: Экономическая школа, 1996.
7. Скакун В. Від чого залежить ціна новобудови. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/ot-chego-zavisit-czena-novostrojki-248667.html>.
8. Закон України 155-IX від 03.10.2019 р. (Абзац другий частини другої статті 19 із змінами, внесеними згідно із Законом № 155-IX від 03.10.2019). Частина друга статті 19 в редакції Закону № 5496-VI від 20.11.2012).
9. Oslo Manual: Guidelines for Collecting and Interpreting Innovation Data. 3rd Edition. OECD/EC, 2005.
10. Козлов И. Оценка экономической эффективности внедрения информационного моделирования зданий. Архитектура и современные информационные технологии. *АМИТ*. 2010. № 1(10). URL: <http://www.marhi.ru/AMIT/2010/1kvart10/kozlov/kozlov.pdf>.
11. Полтерович В. Стратегии институциональных реформ. Перспективные траектории. *Экономика и математические методы*. 2006. № 1. С 3-18.

References

1. Behadze, G. Sh. (2015). Osobennosti i napravleniya transformatsii mirovogo rynka stroitel'nyh uslug [Features and directions of transformation of world market of building services]. *Candidate's thesis*. Moscow [in Russian].
2. Ohliad rynku pervynnoi neruhomosti za rezultatami 2021 roku [Review of primary property market is on results 2021 year]. *Center of economic researches and prognostication is the "Financial pulse"*. Retrieved from <http://finpuls.com/ua/industry/releases/news/Oglyad-rinku-pervinno-neruhomost-za-rezultatami-2021-roku.htm> [in Ukrainian].
3. Dzerkalo tyzhnia. (Vsi statii shchodo zakonu 5655) [Mirror of week. (All articles of edition in relation to a law 5655)]. Retrieved from <https://zn.ua/search/query=5655/> [in Ukrainian].
4. Uspishne vidnovlennia Ukrainy maye peredbachaty spivpratsiu p mictsevym samovriadvanniam – poslu YeS [Successful renewal of Ukraine must foresee a collaboration with local self-government are ambassadors of EC]. *Dzerkalo tyzhnia – Mirror of week*. Retrieved from <https://zn.ua/ukr/POLITICS/uspishne-vidnovlennja-ukrajini-maje-peredbachati-spivpratsju-z-mistsevym-samovrjaduvannjam-posli-g7.html> [in Ukrainian].
5. Bazilinska, O. Ya. (2007). Mikroekonomika. Teoriia ta praktyka [Microeconomics. Theory and practice]. Kyiv [in Ukrainian].
6. Tirol', Zh. (1996). Rynki i rynochnaya vlast'; teoriya organizatsii promyshlennosti [Markets and market power: theory of organization of industry]. Transl. from English. SPb., Economic school [in Russian].
7. Skakun, V. Vid choho zalezhyt tsina novobudovy [What the cost of new building depends on]. Retrieved from <https://dom.ria.com/uk/articles/ot-chego-zavisit-czena-novostrojki-248667.html> [in Ukrainian].
8. Zakon Ukrainy 155-IX vid 03.10.2019 r. (Abzats druhyy chastyny druhoi ctatti 19 iz zminamy, vneseny my zhidno iz Zakonom № 155-IX vid 03.10.2019). Chastyna druha statii 19 v redaktsii Zakonu № 5496-VI vid 20.11.2012). [Law of Ukraine 155 - IX from 03.10.2019 (An indention is second parts of the second article 19 with changes, brought in by law № 155, - IX from 03.10.2019). Part is second to the article 19 in the release of Law № 5496 - VI from 20.11.2012)]. [in Ukrainian].
9. Oslo Manual: Guidelines for Collecting and Interpreting Innovation Data. (2005). 3rd Edition. OECD/EC.
10. Kozlov, I. (2010). Otsenka ekonomicheskoy effektivnosti vnedreniya informatsionnogo modelirovaniya zdaniy. Arhitektura i covremennyye tehnologii [Estimation of economic efficiency of introduction of informative design of building. Architecture and modern information technologies]. *AMIT*, 1(10). Retrieved from <http://www.marhi.ru/AMIT/2010/1kvart10/kozlov/kozlov.pdf> [in Russian].
11. Polterovich, V. (2006). Strategii institutsional'nyh reform. Perspektivnyye traektorii [Strategies of institutional reforms. Perspective trajectories.]. *Ekonomika i matematicheskie metody – Economy and mathematical methods*, 1, pp. 3-18 [in Russian].

Саркісян Л. Г. Девелопер в законі №5655

Для з'ясування логіки та мотивів ініціаторів закону 5655 здійснено систематизацію факторів, що впливають на ефективність будівельних бізнес-проектів. Виявлено норми закону 5655, для створення: системи кваліфікації інженерів, приватних уповноважених осіб містобудівного контролю, містобудівної палати для їх покарання, підконтрольних великим девелоперам для отримання ними інфраструктурної ренти. Обґрунтовано негативний вплив закону 5655 на рівні: конкуренції, транзакційних витрат, ризиків інвестування, інновацій у будівництві та сталого розвитку громад.

Ключові слова: закон 5655, житлове будівництво, девелопери, транзакційні витрати, ефективність бізнес проектів, сталий розвиток.

Sarkisian L. Developer in Law №5655

In order to clarify the logic and motives of the initiators of Law 5655, a systematization of factors affecting the effectiveness of construction business projects was carried out. The norms of the law 5655 were revealed, for the creation of: a system of qualification of engineers, private authorized persons of urban planning control, the urban planning chamber for their punishment, under the control of large developers to receive infrastructure rent. The negative impact of Law 5655 on the level of: competition, transaction costs, investment risks, innovations in construction and sustainable development of communities is substantiated.

Keywords: Law 5655, housing construction, developers, transaction costs, efficiency of business projects, sustainable development.

Creative Commons Attribution 4.0
International (CC BY 4.0)



Стаття надійшла до редакції 07.06.2023