

## РОЗДІЛ 4

# ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-5/18>

### ДЕВЕЛОПЕРСЬКИЙ ДОГОВІР: ПОНЯТТЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА

### DEVELOPMENT AGREEMENT: CONCEPT AND CHARACTERISTICS

**Бляхарський Я.С., старший викладач  
кафедри трудового, земельного та господарського права**

*Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова*

Статтю присвячено аналізу науково-теоретичних підходів до визначення поняття девелоперського договору в будівництві. Наголошено на вкрай низькому рівні висвітлення порушеної проблеми вітчизняними науковцями та практиками. На підставі результатів проведеного дослідження запропоновано визначення девелоперського договору як договору, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша сторона (девелопер) зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання, зокрема третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їх ринкової вартості й інвестиційної привабливості. Обґрунтовано доцільність використання для окреслення сторін такого договору понять «замовник» та «девелопер». Для відокремлення інших осіб, які внаслідок виконання девелоперського договору отримують можливість із застосуванням необхідних договірних конструкцій набути майнові права на відповідний об'єкт нерухомості чи інший дохід, запропоновано використовувати поняття «вигодонабувач». Сформульовано загальну мету девелоперського договору, що продиктована, окрім іншого, сутністю девелоперської діяльності.

Основну увагу зосереджено на характеристиці девелоперського договору. Доведено, що за своєю правовою природою вказаний договір є: непоіменованим, змішаним, створеним на підставі волевиявлення його сторін, взаємним двостороннім, оплатним, консенсуальним, строковим, речово-зобов'язальним, може бути договором на користь його сторін та договором на користь третьої особи, належить до вільних (волюнтарних) договорів, в окремих випадках може бути одночасно зарахований до договорів із надання послуг та до договорів на передання майна.

Наголошено, що девелоперський договір може поділятися за ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проекту на два основних види (простий та змішаний), кожен із яких у межах загальної концепції девелоперського договору наділений певною специфікою.

**Ключові слова:** девелоперський договір, характеристика девелоперського договору, види девелоперського договору, девелоперська діяльність, девелопмент.

The article is devoted to the analysis of scientific and theoretical approaches to defining the concept of development agreement in construction. In the article emphasized the extremely low level of coverage of the issues what has been raised by domestic scientists and practitioners. Based on the results of the study, the author's definition of a development agreement is proposed as an agreement under which one party (customer) instructs, and the other party (developer) undertakes to provide for a fee on its behalf (unless otherwise provided by agreement or law) in the interests of the customer and other beneficiaries, organization and implementation, including by third parties, of a set of factual and / or legal actions aimed at the development, direct implementation and involvement in financing of projects related to the creation or quality transformation of real estate to increase their market value and investment attractiveness. In the article substantiated the using of the terms "customer" and "developer" to define the parties to such an agreement. In the frames of work proposed to use the term "beneficiary" to distinguish other persons who, as a result of the implementation of the development agreement, have the opportunity to acquire property rights to the relevant real estate or other income using the necessary contractual structures. The general purpose of the development agreement is formulated, which is dictated, among other things, by the essence of the development activity.

In the article the main focus is on the characteristics of the development agreement. In the frames of research is proved that by its legal nature this agreement is: unnamed, mixed, created on the basis of the will of its parties, mutual bilateral, paid, consensual, term, binding, may be an agreement in favor of its parties and an agreement in favor of a third party a person belonging to free (voluntary) contracts, in some cases may be simultaneously referred to contracts for the provision of services and contracts for the transfer of property.

In the article is emphasized that the development agreement can be divided on the basis of the presence or absence of investor's own funds in the development of the development project into two main types – simple and mixed, each of which within the general concept of the development agreement is endowed with specifics.

**Key words:** development agreement, characteristics of development agreement, types of development agreement, development activity, development.

**Постановка проблеми.** Сучасний стан розвитку правовідносин у сфері будівництва характеризується становленням та активним здійсненням девелоперської діяльності, під якою розуміється підприємницька діяльність, спрямована на організацію в інтересах замовника сукупності дій щодо розробки, безпосередньої реалізації та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості, підвищенням їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості шляхом комплексної підготовки земельної ділянки до подальшої забудови, будівництва нових чи реконструкції наявних об'єктів нерухомості [1, с. 111–124].

Для здійснення девелоперської діяльності в будь-якому разі необхідним є визначення взаємних прав та обов'язків між замовником будівництва, який володіє речовими правами на земельну ділянку, та девелопером, що діятиме в інтересах замовника. Це зумовлюється договірною природою девелоперських відносин, які виникають унаслідок укладення девелоперського договору, що неодноразово підкреслювалось у наукових дослідженнях [2, с. 741; 3, с. 10–11, 145–160; 4, с. 25–30].

Так, О.В. Лазарев наголошує, що девелоперська діяльність базується на створенні системи договірних відносин між усіма її учасниками, що є важливою вимогою для

досягнення кінцевої мети девелопменту як підприємницької діяльності. При цьому важливу роль, на думку автора, відіграє обрана юридична техніка укладення договорів, захист інтересів сторін, а також забезпечення повної й однозначної регламентації відповідних правовідносин [2, с. 741].

Водночас чинне національне законодавство не містить жодної згадки про девелоперську діяльність і про девелоперський договір зокрема, а широка варіативність форм співпраці між замовниками будівництва та суб'єктами девелоперської діяльності зумовила і відсутність єдиної практики врегулювання договірних відносин між ними. У вітчизняній науковій літературі девелоперський договір не розглядається як самостійний предмет концептуальних досліджень. Указане зумовлює цілковиту невизначеність у процесі фактичного використання конструкції такого договору для врегулювання відносин між суб'єктами господарювання у сфері будівництва.

**Аналіз наукових досліджень і публікацій.** Загалом, проблематика девелоперської діяльності у сфері будівництва та її договірного регулювання ставала предметом досліджень низки зарубіжних науковців, як-от Д. Адамс, М. Болл, С. Гай, Т. Гор, Е. Кочетто, Д. Ніколсон, Р. Пейзер, А. Фрей, Д. Хеннебері, П. Хілі та ін. В окремих аспектах дослідження окресленої проблематики містяться також у наукових доробках учених із пострадянських держав, як-от М.К. Агузаров, Ю.О. Бахронов, Д.А. Бартенев, Т.В. Гауб, О.С. Голубова, О.М. Дюкова, Д.Р. Зайнулліна, М.А. Котлярів, В.А. Ларіонова, П.А. Мазасев, І.І. Мазур, С.Н. Максимов, В.В. Панарін, С.А. Сагайдак, І.М. Сегаєв, В.А. Сидоров, Р.М. Сіратзедінов, О.І. Солунський, І.І. Петров, В.Д. Шапіто, О.Ю. Юркіна та ін. Серед вітчизняних науковців, які безпосередньо чи опосередковано торкались тематики, пов'язаної з девелоперською діяльністю та її договірним регулюванням, можна назвати: І.Б. Азарова, Т.О. Білоброву, О.Ю. Беленкову, С.В. Бондаренко, О.С. Венгріну, О.М. Гладку, А.В. Іванова, С.А. Поліщук, В.А. Рач, В.В. Резнікову, А.С. Фесун, І.В. Яценко та ін. Проте доводиться констатувати, що сьогодні в науці господарського права України майже відсутні спеціальні комплексні дослідження девелоперського договору, що зумовлює гостроту порушеної проблеми.

**Формулювання цілей статті.** Дослідження спрямоване на формулювання поняття девелоперського договору та його правову характеристику.

**Виклад основного матеріалу.** Саме поняття девелоперського договору нині залишається дослідженим мало. Його правову природу розглядають через призму таких категорій, як договір будівельного підряду, інвестиційний договір, договір простого товариства, договір оплатного надання послуг, агентський договір тощо. Так, П.А. Мазасев указує, що на практиці девелопери, використовуючи інститути оплатного надання послуг, довірчого управління, простого товариства, участі в дольовому будівництві багатоквартирних будинків і низки інших правових механізмів, комплексно вирішують завдання об'єднання зусиль усіх учасників процесу будівництва й експлуатації приміщень для досягнення головної цілі – приведення у відповідність об'єктів нерухомого майна до поточних потреб ринку і, відповідно, збільшення їх вартості [3, с. 32].

Водночас більшість дослідників уникають формування авторських дефініцій девелоперського договору або надають їх у досить сумнівних та неповних формулюваннях. Так, на думку С.Л. Венгеровського, відповідно до девелоперського договору інвестор зобов'язується оплатити діяльність девелопера, а девелопер зобов'язується здійснити всі необхідні дії щодо організації будівництва та управління ним [5, с. 185]. Більш повним видається поняття девелоперського договору, запропоноване О.Г. Єршовим. Автор під девелоперським договором розуміє угоду між інвестором та девелопером, за якою

девелопер за винагороду від власного імені в інтересах інвестора надає послуги щодо організації та управління будівництвом на всіх його стадіях із метою створення господарських зв'язків та умов належного виконання інших договорів у будівництві; набуває прав та обов'язків у відносинах з іншими (окрім інвестора) учасниками будівництва, несе перед інвестором відповідальність за діяльність [4, с. 29].

Проте жодне з наведених визначень не є досконалим. Так, найбільш очевидним та спірним є використання на позначення сторони договору, яка замовляє та оплачує девелоперські послуги, терміна «інвестор». Останнє не відповідає у повному обсязі правовій природі девелоперського договору та звужує його зміст до врегулювання суто інвестиційних відносин. Крім того, в національному законодавстві можна віднайти офіційне закріплення дефініції вищевказаного поняття. Відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвесторами є суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності [6].

Більш доцільно називати сторін девелоперського договору замовником та девелопером. Вибір поняття «замовник» у цьому разі продиктований тим, що воно використовується під час визначення загального поняття договорів про надання послуг (до яких, як буде вказано далі, можна зарахувати девелоперський договір) та повністю відображає правовий статус відповідної сторони. В цьому контексті всіх осіб (окрім сторін), які внаслідок виконання девелоперського договору отримують можливість із застосуванням необхідних договірних конструкцій набути майнові права на відповідний об'єкт нерухомості чи інший дохід, можна називати вигодонабувачами.

Проведений нами аналіз наукових надбань зарубіжних та вітчизняних дослідників, а також практики господарювання у сфері будівництва дав можливість сформулювати загальне визначення девелоперського договору як договору, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша сторона (девелопер) зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання третіми особами, сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їх ринкової вартості й інвестиційної привабливості.

Мета девелоперського договору передбачає встановлення однієї стороною (девелопером) в інтересах другої сторони (замовника) та інших вигодонабувачів опосередкованих господарських зв'язків, необхідних для організації, управління та координування сукупності дій третіх осіб, спрямованих на створення чи якісне перетворення об'єктів нерухомості, підвищення їх ринкової вартості та інвестиційної привабливості [7, с. 1054].

Формування системи взаємних прав та обов'язків сторін девелоперського договору продиктоване самою суттю девелоперської діяльності. Остання, на думку низки авторів, полягає в задоволенні потреби контрагентів та інших учасників девелоперського проекту в консультиванні, представництві, сприянні під час укладення ними угод із нерухомістю, захисту прав та інтересів перед третіми особами з метою економічно вигідної зміни майнового стану та (або) породження для них корисного економічного ефекту [5, с. 174–175].

Досить поширеною також є позиція, за якою під суттю девелоперської діяльності розуміють управління інвестиційним проектом у сфері нерухомості, яке передбачає:

вибір економічно ефективного проекту; виявлення і зниження ризиків, пов'язаних із проектом; отримання необхідних дозволів на реалізацію проекту від органів влади; визначення умов залучення інвестицій, розробку механізмів і форм їх повернення; пошук і залучення інвесторів; відбір підрядників, фінансування і контролювання їх роботи; забезпечення реалізації об'єкта нерухомості або його передавання в експлуатацію [8, с. 54; 9, с. 71]. При цьому основною метою девелоперської діяльності є отримання доходу (прибутку) за рахунок створення чи якісного перетворення об'єктів нерухомості (як-от поліпшення якісних характеристик земельних ділянок) із забезпеченням максимального можливого рівня задоволення потреб власників/набувачів майнових прав на такі об'єкти [8, с. 54].

Г.І. Семенова вказує, що девелоперська діяльність за своєю суттю вирішує завдання щодо: виявлення, аналізу, мінімізації, побудови системи управління, моніторингу, контролю ризиків на всіх стадіях, етапах реалізації проекту; підготовки, оформлення, узгодження, забезпечення, коректування документації на всіх стадіях проекту, ведення авторського нагляду; координації роботи всіх учасників проекту в єдиному технологічному режимі з метою досягнення максимальних кінцевих результатів; вибору схеми фінансування та контролю за її реалізацією, включаючи контроль за фінансовими потоками; організації системи зв'язків з органами місцевої влади та громадськістю з метою не тільки вирішення поточних питань, а і створення позитивного іміджу проекту та його учасників тощо [10, с. 232].

Під час характеристики девелоперського договору слід також зважати на особливості правовідносин, які він опосередковує. Так, О.Г. Єршов зараховує до таких особливостей: здійснення за винагороду на свій ризик діяльності з реалізації проектів будівництва за дорученням і в інтересах інших осіб (інвесторів); участь у відносинах від свого імені; представлення інтересів різних учасників будівництва у відносинах між собою і з державними органами; із вкладенням або без вкладення девелопером у будівництво власних (позикових) коштів; виконання двох основних функцій, як-от організація та управління під час зведення будівель (споруд) на всіх етапах будівництва, зокрема і під час їх подальшої реалізації [11, с. 27].

За своєю суттю вказані вище особливості майнових відносин, які опосередковує девелоперський договір, перекликаються з ознаками останнього, виокремленими Є.Л. Венгеровським. По-перше, на думку вказаного автора, девелопер на платній основі надає послуги з організації й управління будівництвом від власного імені, але в інтересах інвесторів. По-друге, послуги щодо організації та управління будівництвом за своїм змістом не мають безпосереднім наслідком матеріальний результат у вигляді новозбудованої чи реконструйованої споруди, проте створюють передумови для встановлення стійких господарських зв'язків і належного виконання інших договорів, безпосередньо пов'язаних із будівництвом. По-третє, такі послуги надаються на всіх стадіях девелопменту (передпроектній, проектній, будівельній, реалізації збудованих/реконструйованих будівель/споруд). По-четверте, самостійна відповідальність перед інвестором за належну діяльність щодо будівництва з боку інших учасників такого будівництва (підрядників, субпідрядників, проєктувальників тощо) [5, с. 185]. Аналогічні думки висловлювались також у дослідженнях О.Г. Єршова [4, с. 29].

Наведені погляди щодо сутності та особливостей девелоперської діяльності є лише невеликою частиною теоретичних напрацювань вітчизняних та зарубіжних науковців, проте в межах цього дослідження дають уявлення та можуть бути орієнтирами під час визначення характеристик девелоперського договору. Так, характеризуючи девелоперський договір як зобов'язання та правовичин, слід з'ясувати ті його ознаки, які можуть бути притаманними

різним групам (видам) договорів. У цьому контексті слід наголосити на тому, що девелоперський договір за ознакою рівня законодавчої врегульованості є непоіменованим договором (оскільки не передбачений у жодному акті національного законодавства), створеним на підставі волевиявлення його сторін.

За співвідношенням прав і обов'язків сторін девелоперський договір є взаємним двостороннім, оскільки кожна зі сторін має взаємні права і обов'язки; оплатним, бо девелопер за надання девелоперських послуг отримує винагороду у формі та розмірах, домовлених між сторонами; консенсуальним, тому що права й обов'язки у сторін девелоперського договору виникають із моменту досягнення сторонами згоди щодо всіх його істотних умов; строковим, оскільки передбачає темпоральні межі надання девелоперських послуг.

Із позицій загальних властивостей та правової конструкції девелоперського договору його, на перший погляд, можна охарактеризувати як зобов'язальний, оскільки предметом такого договору є конкретні дії кожної зі сторін, зокрема девелоперська послуга. Однак до предмета девелоперського договору слід також зараховувати об'єкт нерухомості (наявний чи такий, який буде створено у майбутньому), на який направлено відповідні дії сторін, адже девелоперський договір в окремих випадках може передбачати перехід до девелопера майнових прав на такий об'єкт нерухомості чи його частини. Таким чином, девелоперський договір варто вважати речовозобов'язальним.

За ознакою того, на чию користь укладено девелоперський договір, він (залежно від обраної конструкції) може бути договором на користь його сторін та договором на користь третьої особи. У цьому аспекті Р.Б. Шишка вказує, що за договорами на користь його сторін право вимагати його виконання належить тільки сторонам договору; за договорами на користь третьої особи – третій стороні [12, с. 124]. Відповідно до ст. 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [13] договором на користь третьої особи є такий, у якому боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок на користь третьої особи, яка встановлена або невстановлена у договорі. За ним виконання на користь третьої особи може вимагати як особа, яка уклала договір, так і третя особа, на користь якої передбачено виконання, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із суті договору. Так, право вимоги за девелоперським договором, окрім сторін, може належати інвесторам чи іншим вигодонабувачам.

Залежно від мотивування до укладення девелоперського договору його слід зараховувати до вільних (волонтарних) договорів, укладення яких залежить від домовленості його сторін та їх волевиявлення. До таких договорів не може застосовуватися примус щодо їх укладення сторонами. Залежно від специфіки участі сторін у узгодженні умов девелоперського договору він є взаємопогоджуваним, оскільки передбачає визначення і встановлення умов виключно сторонами [12, с. 124].

Залежно від обсягу регулювання девелоперський договір є змішаним, оскільки містить елементи різних договорів, тому до його регулювання застосовуються правила про договори, елементи яких він містить. У цьому аспекті девелоперський договір підпадає також під ознаки інтегрованих договорів [14, с. 5], у яких є єдиний комплексний об'єкт, елементи якого містять ознаки належності до різних договорівних зобов'язань.

Ураховуючи непоіменованість та змішаний характер девелоперських договорів, особливе значення для правозастосування має визначення його групової належності за ознакою загальної мети договору. Так, за вказаною ознакою М.І. Брагінський та В.В. Вітрианський усі договори поділяють на чотири групи: 1) на передавання майна; 2) на виконання робіт; 3) із надання послуг; 4) на заснування

різноманітних утворень [15, с. 399–400]. Може здатися, що девелоперський договір варто зарахувати до договорів із надання послуг, проте детальний аналіз цієї проблематики доводить неоднозначність такого висновку. Так, у Господарському кодексі України (далі – ГК України) [16] відсутні загальні положення щодо формування правового режиму договірних відносин із надання послуг. З огляду на це, слід керуватись відповідними положеннями, що містяться в главі 63 ЦК України та главах 63–74 ЦК України, які регулюють окремі види послуг. Відповідно до ст. 901 ЦК України за договором про надання послуг одна сторона (виконавець) зобов'язується за завданням другої сторони (замовника) надати послугу, яка споживається в процесі вчинення певної дії або здійснення певної діяльності, а замовник зобов'язується оплатити виконавцеві зазначену послугу, якщо інше не встановлено договором. Положення цієї глави можуть застосовуватися до всіх договорів про надання послуг, якщо це не суперечить суті зобов'язання. Істотною умовою таких договорів є предмет, яким є послуга. Незважаючи на це, ні ЦК України, ні ГК України не дають легального визначення цього поняття, а аналіз наявних у низці інших нормативно-правових актів визначень окресленої категорії свідчить про суцільну неоднозначність її змісту. Немає єдності з окресленою проблематики і в науковій літературі, що часто підсилюється також відсутністю чітких, вичерпних і однозначних критеріїв розмежування послуг та робіт [17].

Загалом, під час визначення ознак, притаманних послугі, можна погодитись із позицією О.В. Голіної, яка зараховує до них такі: послугою є вчинення певних дій чи діяльності; послуга надається відповідно до завдання замовника; послуга споживається у процесі її надання (що свідчить про її нематеріальний характер); послуга є благом, вартість якого підлягає оцінці; послуга безпосередньо пов'язана з особою виконавця [18, с. 126–127]. Виходячи зі змісту девелоперського договору, можна стверджувати, що його предмет включає надання послуг. Водночас до предмета девелоперського договору, як уже указувалось, в окремих випадках слід також зараховувати об'єкт нерухомості, який буде створено чи якісно перетворено внаслідок надання девелоперської послуги. Це стосується тих девелоперських договорів, які передбачають набуття девелопером, що здійснив інвестування девелоперського проекту власними коштами та набув майнові права на відповідний об'єкт нерухомості чи його частини. Отже,

девелоперські договори в окремих випадках можуть бути одночасно уналежені як до договорів із надання послуг, так і до договорів на передання майна.

Характеризуючи девелоперський договір, слід урахувати те, що девелоперська діяльність може здійснюватися у двох виявах, що залежать від наявності чи відсутності факту інвестування девелоперського проекту девелопером (власними, позиковими чи іншими коштами, залученими девелопером від свого імені). Виходячи з указаного, виокремлюють два види девелоперських договорів, як-от простий та змішаний (у різних варіаціях їх назв) [3, с. 11; 4, с. 28–29], кожен із яких у межах загальної концепції девелоперського договору наділений певною специфікою.

**Висновки.** Підсумовуючи викладене, можна констатувати, що девелоперський договір за своєю правовою природою є: непоіменованим, змішаним, створеним на підставі волевиявлення його сторін, взаємним двостороннім, оплатним, консенсуальним, строковим, речово-зобов'язальним, може бути договором на користь його сторін та договором на користь третьої особи, належить до вільних (волонтарних) договорів. Девелоперські договори в окремих випадках можуть бути одночасно зараховані як до договорів із надання послуг, так і до договорів на передання майна.

Під девелоперським договором слід розуміти договір, за яким одна сторона (замовник) доручає, а інша сторона (девелопер) зобов'язується за винагороду забезпечити від свого імені (якщо інше не передбачено договором або законом) в інтересах замовника й інших вигодонабувачів організацію та виконання третіми особами сукупності фактичних та/чи юридичних дій, спрямованих на розробку, безпосередню реалізацію та залучення до фінансування проектів, пов'язаних зі створенням чи якісним перетворенням об'єктів нерухомості для підвищення їх ринкової вартості й інвестиційної привабливості. Девелоперський договір може поділятися за ознакою наявності чи відсутності факту інвестування девелопером власних коштів у реалізацію девелоперського проекту на два основних види (простий та змішаний).

Подальші наукові дослідження порушеної проблеми можуть бути спрямовані на з'ясування особливостей видів девелоперського договору, визначення правового статусу його сторін, специфіки предмета (девелоперської послуги), відповідальності за невиконання чи неналежне виконання девелоперського договору тощо.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Бляхарський Я.С. «Девелопмент нерухомості» та «девелоперська діяльність»: зіставлення понять та їхні характерні ознаки. *Університетські наукові записки*. 2018. № 2. С. 111–124.
2. Лазарев О.В. Понятие девелопмента недвижимости в российском праве. *Молодой ученый*. 2015. № 8 (88). С. 739–744.
3. Мазав П.А. Гражданско-правовые средства регулирования девелоперской деятельности в Российской Федерации : дисс. ... к. ю. н.: 12.00.03. Москва, 2011. 204 с.
4. Ершов О.Г. Девелоперский договор в строительстве: правовая природа, понятие и признаки. *Нотариус*. 2013. № 6. С. 25–30.
5. Предпринимательское право. Правовое регулирование отраслей реального сектора: учебное пособие для бакалавриата и магистратуры / Г.Ф. Ручкина и др. ; под редакцией Г.Ф. Ручкиной. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Юрайт, 2017. 255 с.
6. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 року № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 47. ст. 646.
7. Бляхарський Я.С. До проблеми визначення юридичної конструкції девелоперського договору у сфері будівництва. *Матеріали VI Міжнародної науково-практичної конференції «Science, society, education: topical issues and development prospects»*. м. Харків, 10–12 травня 2020 р. Харків, 2020. С. 1050–1058.
8. Зайнуллина Д.Р. Использование модели девелопмента при комплексном освоении территорий в рамках инновационного развития строительного комплекса (на примере Республики Татарстан). *Региональная экономика: теория и практика*. 2012. № 8. С. 51–59.
9. Девелопмент в строительном комплексе Республики Беларусь / О. С. Голубова та ін. *Вестник Белорусского национального технического университета: Научно-технический журнал*. 2011. № 4. С. 70–74.
10. Семенова Г.І. Сутнісний зміст і таксономія ризиків девелоперських проектів. *Бізнес Інформ*. 2012. № 8. С. 231–234.
11. Ершов О.Г. О конструкции договора на организацию строительства. *Право и экономика*. 2014. № 6. С. 24–28.
12. Шишка Р. Б. Характеристика договорів. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2013. № 4. С. 119–125.
13. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 461.
14. Ойгензихт В.А. Нетипичные договоры в советском гражданском праве. Душанбе, 1984. 128 с.
15. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. Изд. 3-е изд. Москва : Статут, 2001. 848 с.
16. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11. Ст. 462.
17. Янишен В.П. До питання розмежування договорів підряду та договорів про надання послуг. *Теорія і практика правознавства*. 2013. Вип. 2. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2013\\_2\\_15](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2013_2_15) (дата звернення: 12.05.2021).
18. Голіна О.В. Питання класифікації договорів з надання послуг у господарській сфері. *Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки»*. 2013. Том 26 (65), № 2–1 (Ч. 1). С. 324–331.