



ВОПРОСЫ РОССИЙСКОЙ ЮСТИЦИИ  
ВЫПУСК №28

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНОЕ ПРАВО;  
ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПРАВО**

УДК 349.41

Жамков Михаил Вячеславович

Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина  
(МГЮА)

Институт частного права

Россия, Москва

[Zhamkov.mixail@yandex.ru](mailto:Zhamkov.mixail@yandex.ru)

Zhamkov Mikhail

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

Institute of Private Law

Russia, Moscow

**ПОНЯТИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИЙСКОЙ ПРАВОВОЙ СИСТЕМЕ**

**Аннотация:** на сегодняшний день строительство стало одной из самых востребованных и быстро развивающихся сфер экономики. В статье представлена авторская позиция относительно проблемных вопросов, возникающих при определении девелопмента. В связи с этим автором были рассмотрены доктринальные положения, материалы судебной практики, а также зарубежное законодательство. Автор обосновывает значимость законодательного закрепления термина «девелопмент» в российском законодательстве и предлагает свой вариант определения данного термина.

**Ключевые слова:** девелопмент, девелоперская деятельность, строительство, недвижимое имущество, предпринимательская деятельность, организационная деятельность.

**THE CONCEPT OF DEVELOPMENT IN THE RUSSIAN LEGAL SYSTEM**



**Annotation:** today, construction has become one of the most demanded and rapidly developing areas of the economy. The article presents the author's position on the problematic issues arising in the definition of development. In this regard, the author considered doctrinal provisions, materials of judicial practice, as well as foreign legislation. The author substantiates the importance of legislative fixation of the term development in the Russian legislation and offers his own version of the definition of this term.

**Key words:** development, development activity, construction, real estate, entrepreneurial activity, organisational activity.

Строительная индустрия (и девелопмент в общем) стала важным сектором российской экономики, что подтверждается статистикой Росстата [13], согласно которой в Российской Федерации (без учета статистической информации по Донецкой и Луганской Народным Республикам, Запорожской и Херсонской областям) в 2022 году в соответствии с терминологией данной службы было «введено в действие» зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 160,18963207 млн кв. м, а за период с 2019 по 2021 год данный показатель не опускался ниже отметки в 143 млн кв. м. Указанные объемы значительно превышают аналогичные показатели первого и начала второго десятилетий XXI века (например, в 2000 году было «введено в действие» зданий общей площадью 44,7 млн кв. м, а в 2010 году – 91,5 млн кв. м).

Данный фактор служит стимулом для создания совершенной нормативной правовой базы в целях нормального функционирования строительного бизнеса. Нельзя не отметить, что в доктрине предпринимательского права обоснована важность инноваций и цифровых решений в развитии сферы девелоперской деятельности и строительной индустрии в России [1]. В этой связи можно согласиться с А.Н. Левушкиным, который в своих работах подчеркивает, что глобализация цифровых систем и



технологий оказывает значительное воздействие не только на экономические и технические аспекты общества, но также на правовую систему, включая договорные правоотношения в сфере долевого строительства и девелоперской деятельности [2]. При этом интеграция цифровых решений в сферу девелоперской деятельности требует согласованной работы бизнеса, правительства и научного сообщества для создания подходящей законодательной базы и обеспечения профессионального развития в данной области.

Перед разработкой нормативной базы в сфере девелопмента крайне важно четко определить его правовую природу как самостоятельной формы предпринимательской деятельности. Такой шаг поможет выделить основные характеристики данной области, а также поможет создать основу для более эффективной и устойчивой работы девелоперского рынка в России. В результате этого улучшится инвестиционный климат и произойдет развитие строительной индустрии в стране. В противном случае, существует риск повторения недостатков в правовом регулировании, что уже приводило к проблемам с вещными правами и на что обращалось внимание в юридической литературе [3].

Первичное значение термина «девелопмент» связано с понятием «развитие». Термин «девелопмент» происходит от английского слова «development», которое означает развитие и прогресс. В современном экономическом словаре девелопмент определяется как процесс управления бизнесом, недвижимостью и строительством с целью повышения стоимости объектов и получения дохода [4]. Следовательно, девелопмент представляет собой специализированную область управления, направленную на создание и реализацию стратегий по максимизации ценности и доходности объектов недвижимости и бизнеса в целом.

Определение девелопмента, предложенное экономистами Р. Пейзером и А. Фрей, подчеркивает многообразие видов деятельности в этой сфере.



Девелопмент включает в себя не только строительство новых объектов, но и управление существующими недвижимыми активами, их реконструкцию, сдачу в аренду, покупку и продажу земельных участков. Данный подход отражает разносторонность и комплексность деятельности девелопера [5].

Исследованием понятия «девелопмент» занимались и отечественные ученые. Определение «девелопмента», предложенное В.Ю. Алексеевым и Н.В. Дедушкиной, сосредотачивается на аспектах инвестиционно-строительной деятельности, которая направлена на качественное преобразование объектов недвижимости с целью увеличения их стоимости [6]. Данное определение подчеркивает стратегический аспект девелопмента, который связан с созданием и реализацией проектов, направленных на повышение ценности недвижимости.

В свою очередь И.С. Арцыбышев подчеркивает связь девелопмента с развитием территорий и реконструкцией объектов недвижимости. Исследователь подчеркивает, что данные аспекты играют важную роль в девелопменте, так как основной целью этой деятельности является увеличение конкурентоспособности и рыночной стоимости недвижимости [7]. С таким определением трудно не согласиться, так как оно отражает сущность девелоперской деятельности, которая включает в себя процессы изменения и улучшения недвижимости с целью создания более ценных и конкурентоспособных объектов.

Отметим и позицию С.Н. Максимова, который в своих работах подчеркивает, что главным в девелопменте является поиск и реализация наилучшего варианта развития недвижимости, подчеркивает важность стратегического подхода и постоянного поиска оптимальных решений в этой сфере [8]. Действительно, разработка и реализация наилучших стратегий развития недвижимости являются ключевыми аспектами девелопмент-деятельности.



Перейдем к рассмотрению определений «девелопмента» и «девелоперской деятельности», содержащихся в нормативно-правовых актах и судебной практике.

Необходимо отметить, что подавляющее большинство нормативных правовых актов в сфере строительства и управления недвижимостью было принято более двадцати лет назад. После чего нормативное правовое регулирование сферы девелопмента носило фрагментарный характерный. При этом легальная дефиниция девелопмента до сих пор отсутствует в действующем законодательстве.

Стоит отметить, что в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации содержится понятие «градостроительная деятельность», которое раскрывается как деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства. По моему мнению, данное определение не подходит для понятий «девелопмент» и «девелоперская деятельность», так как в указанном определении акцент смещен в сторону деятельности государственных органов и органов местного самоуправления.

Отсутствие четкой нормативно-правовой базы и определенного понятийного аппарата может создавать проблемы как для бизнеса при осуществлении им экономической деятельности, так и для самого государства в процессе регулирования этой деятельности.

Иной подход содержится в зарубежном законодательстве.

Так, в Законе Великобритании от 1990 года «О городском и сельском планировании» девелопмент определяется как реализация строительных, инженерных, земельных и прочих мероприятий в, на, над или под



поверхностью земли, а также внесение материальных изменений в использование зданий или участков земли [9]. Это определение впоследствии было включено в толковый словарь по недвижимости, изданный в Лондоне в 1993 году, что подчеркивает его признание и актуальность. В законе также перечислены «строительные операции», включая снос зданий, капитальный ремонт / реконструкцию, структурные изменения и другие операции, связанные с ведением строительного бизнеса. Это дополняет определение, обеспечивая более полное представление о том, что включает в себя девелопмент.

Кроме того, в данном законе указаны работы, которые не подпадают под действие этого закона в области девелопмента. К таким работам относятся улучшения внутреннего интерьера зданий или изменения, которые не затрагивают внешний вид здания. Это разграничение помогает четко определить, какие виды деятельности подпадают под регулирование указанного закона о девелопменте, а какие – нет.

Проведенный анализ судебной практики, доступной в справочной правовой системе «КонсультантПлюс», показал, что судами до 2006 года не предпринимались попытки раскрыть термин «девелопмент» или «девелоперская деятельность».

Одним из первых судебных актов, в котором раскрывается термин «девелопмент», является решение Арбитражного суда г. Москвы от 12.01.2007 по делу № А40–67067/06–142–435 (оставлено без изменений постановлением ФАС Московского округа от 26.06.2007 № КА-А40/4446-07) [10]. Определение, предложенное судом, акцентирует внимание на организационной составляющей девелопмента: «Основной деятельностью общества является реализация девелоперских проектов, т.е. организация строительного процесса от этапа идеи, разработки стратегии, проектирования и строительства до ввода созданного объекта недвижимости в эксплуатацию с последующим управлением объектом».



Среди более поздних судебных актов, довольно интересным представляется решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.04.2017 по делу № А32-43078/2016 (оставлено без изменений постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2017 № 15АП-10218/2017), в котором определение девелоперской деятельности дается через призму лица, ее осуществляющего, – девелопера: «... является лицом, профессионально занимающимся девелоперской деятельностью, получающий прибыль от создания объектов недвижимости; выступает в качестве приобретателя земельных участков под застройку, организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокера для реализации вновь созданного объекта, управляющего недвижимостью; сам финансирует строительство или привлекает инвестиции» [11]. Данное определение понятия «девелоперская деятельность» является самым объемным и детальным среди обнаруженных в судебных актах.

Вместе с тем встречаются и довольно лаконичные определения. Так, в решении Арбитражного суда г. Москвы от 08.11.2010 по делу № А40-51743/10-90-293 (оставлено без изменений постановлением ФАС Московского округа от 23.05.2011 № КА-А40/4531-11) девелоперская деятельность определяется как «деятельность по комплексному управлению инвестиционным проектом» [12].

Особое внимание следует уделить тому факту, что девелопер принимает ответственность за создание нового объекта недвижимости и общую реализацию проекта. Это подчеркивает важность роли девелопера в процессе строительства и подчеркивает его функцию организатора и управляющего данной деятельностью.

Такое трактование термина «девелопмент» отражает сложность и многоплановость этой области предпринимательской деятельности, а также подчеркивает важность организационных аспектов в её успешной реализации.

Соответственно, девелопмент объединяет в себе различные виды предпринимательской деятельности, направленные на создание и развитие



недвижимого имущества, а также на повышение его стоимости. Эта область деятельности включает в себя не только строительство, но и другие аспекты, такие как планирование, проектирование, финансирование, управление и маркетинг недвижимости. Основной целью девелопмента является качественное изменение объектов недвижимости с последующим увеличением их стоимости.

Девелопмент представляет собой сложную систему правоотношений, которая охватывает различные аспекты архитектурной и строительной деятельности, а также мероприятия по улучшению и повышению эффективности использования недвижимости.

Важно отметить, что развитие отношений в строительстве требует должного правового регулирования. Однако ввиду отсутствия достаточной нормативной правовой базы существуют сложности и неопределенность в регулировании девелоперской деятельности. Поэтому важно продолжать работу над формированием соответствующей нормативно-правовой базы, чтобы обеспечить более стабильное и прозрачное функционирование этой сферы бизнеса.

В экономическом аспекте «девелопмент» можно определить как деятельность, направленную на модификацию и улучшение недвижимых активов с целью повышения их рыночной стоимости и ликвидности. Этот процесс неразрывно связан с реализацией разнообразных инвестиционных строительных проектов.

Исходя из анализа представленных позиций, в целях ликвидации пробела в законодательстве считаю необходимым дать легальное определение понятию «девелопмент», закрепив его в статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. При этом термины «девелопмент» и «девелоперская деятельность», по мнению автора настоящей статьи, следует рассматривать как синонимы, если из контекста явно не следует иное.





Предлагаю закрепить в указанной статье следующее определение: «Девелопмент (девелоперская деятельность) – это связанная с градостроительной деятельностью предпринимательская деятельность, направленная на создание новых или улучшение свойств существующих объектов недвижимого имущества, включающая юридические и фактические действия по организации разработки, проектирования, строительства, управления объектами недвижимого имущества, а также иные действия».

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что девелопмент представляет сложный и многогранный процесс, объединяющий различные аспекты, такие как экономические, юридические и физические. Организационная и координационная деятельность играют важную роль в этом процессе, который направлен на увеличение коммерческой ценности недвижимости путем ее качественного преобразования. Девелопмент включает в себя разработку, проектирование, строительство и управление недвижимостью с целью получения экономической прибыли и увеличения стоимости объекта.

### Список литературы:

1. Алтухов А. В., Ершова И. В., Кашкин С. Ю. Платформенное право как драйвер развития инноваций // Предпринимательское право. 2020. № 4. С. 18.
2. Левушкин А. Н., Тюлин А. В. Deepfake и системы искусственного интеллекта в парадигме развития цифрового права // Юрист. 2021. № 11. С. 21.
3. Камышанский В. П. Некоторые тенденции модернизации вещных прав в Гражданском кодексе Российской Федерации // Власть закона. - 2012. - № 2. - С. 3544.
4. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. — 6-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 512 с.



5. Пейзер Ричард Б., Фрей Анне Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: руководство ULI по ведению бизнеса. Urban Development Publishing (UDP). 2-е изд. 2004.
6. Алексеев В.Ю., Дедушкина Н.В. Особенности девелопмента и девелоперских проектов на рынке недвижимости России // Вестник Чувашского университета. 2012. № 2.
7. Арцыбышев И.С. Маркетинговая привлекательность девелоперских проектов. - Санкт-Петербург., 2011. - С. 45.
8. Управление проектами в России: Основные понятия. История. Достижения. Перспективы // В. И. Воропаев; Рос. ассоц. управления проектами. - Москва : АЛАНС, 2015. - 225 с.
9. Town and Country Planning Act 1990. Section 55(1). Part III. // legislation.gov.uk: the official website of revised enacted UK legislation : [сайт]. — URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/55> (дата обращения: 30.11.2023).
10. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 12.01.2007 по делу № А40–67067/06–142–435 // СПС «КонсультантПлюс».
11. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.04.2017 по делу № А32-43078/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
12. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 08.11.2010 по делу № А40-51743/10-90-293 // СПС «КонсультантПлюс».
13. Строительство. — Текст : электронный // Федеральная служба государственной статистики : [сайт]. — URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 30.11.2023).