

ОСОБЕННОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Е.А. Занкевич, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

преподаватель **И.А. Колесникова** (ГИУСТ БГУ)

При любых экономических условиях и для любой страны всегда будет актуальным вопрос создания и развития объектов недвижимости. Они формируют важное звено в системе рыночных отношений. Это обуславливается в первую очередь такими особенностями недвижимости, как способность к переходу из одного вида в другой, преобразование, развитие, а, следовательно – увеличение стоимости. За счет изменения внутреннего пространства или перепланировки объекта недвижимости можно выбрать вариант его использования. В связи с этим для развития сферы недвижимости важным направлением является девелоперская деятельность.

Понятие «девелопмент» (от англ. *to develop* – развивать, разрабатывать, раскрывать) в широком смысле используется для определения деятельности, производящей существенные, в том числе качественные изменения в объекте. Целью такого девелопмента является создание или преобразование объекта, востребованного рынком и позволяющего получить приемлемый уровень дохода на вложенный капитал [1, с. 118]. Любое преобразование недвижимого объекта подразумевает изменение его физических свойств. Если эти свойства способны удовлетворить современные требования потребителя, то они способствуют появлению у объекта новых потребительских качеств, а значит, влекут за собой увеличение ценности объекта. Таким образом, чем больше удовлетворены эти требования, тем выше стоимость объекта и эффективнее сам девелопмент.

Девелопмент недвижимости представляет собой довольно разносторонний бизнес, который охватывает различные виды деятельности – от реконструкции и сдачи в аренду уже существующих зданий и сооружений до приобретения необработанной земли и продажи улучшенных земельных участков [2, с. 14].

Часто понятие «девелопмент» употребляют в значении слова «строительство», а иногда – в значении «доверительное управление недвижимостью». Если обращаться к терминологическому словарю по недвижимости, можно встретить определение девелопмента как «процесса развития территории и подготовки земель и объектов с целью их нового использования».

Девелоперская деятельность предполагает сопровождение инвестиционного проекта по созданию объектов жилой и коммерческой недвижимо-

сти полным циклом. Стадии этого цикла охватывают широкий комплекс работ от поиска застраиваемой площадки, финансирования и до поиска будущих арендаторов или покупателей объекта недвижимости. И в отличие от строительства, которое подразумевает лишь непосредственное возведение объекта, девелопмент берет на себя организацию всего проекта целиком [3, с. 15].

В некоторых более развитых странах существует законодательство, четко регулирующее и регламентирующее понятие, виды и процесс девелопмента. Этот нормативный документ регулярно пересматривается и поправляется в соответствии с происходящими изменениями в социально-экономической среде, экологических и градостроительных стандартах, а также возникновением новых потребностей рыночного оборота. На сегодняшний день почти все организации, занимающиеся жилищным строительством, позиционируют себя как девелоперы. На это есть свои основания. В большинстве своем земельные участки, на которых можно вести строительство, абсолютно не подготовлены. На них отсутствует юридическое оформление, инженерные сети и т. д. Приходится решать также задачи по подготовке земельных участков и при этом каждая из них занимается девелопментом, как правило, под свой бизнес. На подготовленной земле строительная организация строит жилье, привлекает в него инвестиции, а впоследствии организует обслуживание построенных объектов.

Если говорить о Республике Беларусь, то на сегодня девелоперская деятельность законодательно не урегулирована. В отечественной практике юридическое или физическое лицо, которое владеет правами собственности или аренды на участок земли, принимает решение о строительстве или реконструкции объекта, определяет схемы финансирования строительства или реконструкции и осуществляет координацию работ по его реализации от предпроектной стадии до ввода объекта в действие или эксплуатационной стадии, получило название застройщик. Но понятие «застройщик» отличается от понятия «девелопер». В данном случае есть совмещение застройщиком функций девелопмента [4, с. 43].

Застройщик организует строительство, реконструкцию и ремонт жилых домов, в том числе для собственного проживания, предоставления внаем, аренду либо для продажи. Девелопером же является юридическое или физическое лицо, иницилирующее и обеспечивающее реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования инвестиционного проекта.

В заключение стоит отметить, что для Республики Беларусь девелоперская деятельность является

новым, законодательно не урегулированным и еще не развитым, но очень выгодным направлением, заслуживающим особого внимания и грамотного управления, а значит наличия грамотных и компетентных специалистов.

Литература

1. *Мазур, И.И.* Девелопмент недвижимости : справочник для профессионалов / И.И. Мазур, И.И. Бохан. – М. : ЕЛИМА, 2009. – 1034 с.
 2. *Пейзер, Р.Б.* Профессиональный девелопмент недвижимости : руководство ULI по ведению бизнеса / Р.Б. Пейзер, А.Б. Фрей. – 2-е изд. – Washington D.C.: ULI-the Urban Land Institute, 2003. – 450 с.
 3. *Титовицкая, А.Э.* Ценообразование на рынке недвижимости : сб. науч. ст. / Гос. ин-т управления и соц. технологий БГУ ; редкол.: А.Э. Титовицкая, Э.В. Крум. – Минск : ГИУСТ БГУ, 2011. – 116 с.
 4. *Асаул, А.Н.* Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов ; под ред. А.Н. Асаула. – СПб. : ИПЭВ, 2009. – 304 с.
-