

**ДЕВЕЛОПМЕНТ  
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ:  
ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

*А.Ю. Ашурка, студентка 4 курса ГИУСТ БГУ*  
*Научный руководитель:*  
*кандидат экономических наук Ю.В. Минковская*  
*(ГИУСТ БГУ)*

В условиях экономических преобразований в Республике Беларусь произошло выделение деvelopeмента в особую профессиональную деятель-

ность, которая совместила в себе функции: инвестора, менеджера, заказчика, подрядчика и агента по продажам.

Развитие девелопмента в Республике Беларусь имеет ряд специфических особенностей, которые влияют на данную деятельность в нашей стране.

В первую очередь можно сказать о том, что функции девелопмента в Республике Беларусь недооценены: к нему обращаются только в том случае, когда начинают возникать какие-то проблемы и неувязки уже на стадиях реализации проекта. Вместе с тем на Западе функция девелопмента предваряет проект.

Девелопмент недвижимости в развитых странах заполнен и разложен как функционал по участникам проекта. В Республике Беларусь, так же как и в России, с одной стороны существуют строители, а с другой – потребители, требующие более современных и эффективных объектов недвижимости. Таким образом функционал остается незаполненным. При этом есть и свои плюсы. Ведь те, кто работает на рынке, создают его буквально с нуля [1].

Кроме того, в нашей стране сформировался опыт, заимствованный из Российской Федерации, который не имеют западные коллеги, когда многие обязанности в основном накладываются на тех, кто инициирует проекты: на инвесторов, проектировщиков, архитекторов, которые ведут разностороннюю работу по составлению плана проекта, комплексному развитию территории [1].

Во-вторых, немаловажной особенностью является то, что государство строго контролирует и регулирует земельный вопрос, а, следовательно, и недвижимость, расположенную на земельных участках, либо которая будет создана в будущем. Такой контроль дает непредвиденные результаты, которые могут привести к осложнению деятельности при оказании услуг инвесторам, которые направляют свои средства в недвижимость Республики Беларусь.

В-третьих, оказание услуг инвестором в Республике Беларусь неоправданно осложнено. Например, риэлтерские услуги. Согласно законодательству это посредническая деятельность по содействию клиентам при заключении, исполнении, прекращении договоров и иных сделок с объектами недвижимости, правами на них, включая консультационные услуги по этим сделкам, предоставление информации о спросе и предложении, подбор вариантов сделки с объектом недвижимости и с участием в строительстве объекта недвижимости. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» цена риэлтерских услуг жестко регламентирована, в связи с чем, она позволяет получить доход с конкретной

сделки с конкретным объектом в виде фиксированного процента либо фиксированной суммы [1, 2, 3].

Исходя из вышеизложенного остается открытым вопрос о том, что делать инвестору, когда ему необходимо дополнительно изучить:

- территорию или регион, где будет создан или начнет сразу эксплуатироваться объект недвижимости;

- рынок конкурентных объектов, аналогичных создаваемому или приобретаемому;

- наличие и последствия нормативных правовых актов, технических нормативных актов или локальных актов местной власти [2].

Все риэлтерские агентства Республики Беларусь не могут предоставить данные услуги по двум причинам:

- расценки, установленные государством, не позволяют покрыть расходы агентства недвижимости за длительный период работы, который приведет к одной сделке;

- риэлтерские агентства не могут заниматься иными видами деятельности [2].

Вышеизложенные ограничения и влияют на развитие девелопмента в Республике Беларусь.

Следует отметить, что в настоящее время основной проблемой развития девелопмента в нашей стране является доленое строительство. При данном виде строительства застройщики не планируют использовать будущий объект в производственных целях, поэтому при доленом строительстве застройщики не являются инвесторами. Возведение жилых и коммерческих объектов осуществляется с целью продажи квартир и офисов в них.

Если сравнивать девелопмент Республики Беларусь и зарубежный опыт, то следует сказать, что девелопмент нашей страны достаточно отличается от мирового уровня, так как в нашей стране, так же как и в России, основным акцентом является жилье, а на Западе основное внимание уделяют инфраструктуре. На Западе есть стратегия развития, там знают что, где, и по какому пути будет развиваться, в то время как у нас сначала нужно найти территорию, придумать план развития и развивать ее самостоятельно [4].

Несмотря на все существующие проблемы, девелопмент Республики Беларусь непрерывно развивается, перенимая опыт у западных коллег, посредством превращения свободного пространства в автономные мини-города со всей необходимой инфраструктурой. Это касается и промышленных территорий, и спальных районов. В них постепенно появляются городские парки, культурные и торговые центры, то есть все необходимое для полноценной деловой, культурной, общественной и частной жизни [4].

В завершение следует отметить, что для успешного развития девелопмента в Республике

Беларусь следует разработать нормативные правовые акты, в которых будут закреплены ключевые характеристики проектов девелопмента и определены четкие механизмы их реализации.

### **Литература**

1. Девелопмент в России. Путь к благополучию [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://72box.ru/interview/7385-development-v-gossii-put-k-blagopoluchiyu.html>. – Дата доступа : 10.12.2013.
2. Риэлтерские услуги агентств недвижимости в Республике Беларусь и г. Минске. Инвестиционная деятельность в Республике Беларусь и г. Минске. Девелопмент в Республике Беларусь и г. Минске. – [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : <http://arbitrium.by/main/invest>. – Дата доступа : 05.12.2013.
3. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь : Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 // Бизнес-Инфо [Электронный ресурс] / ООО «Профессиональные правовые системы», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2013.
4. Это будет европейский сценарий с нашими особенностями [Электронный ресурс]. – 2013. – Режим доступа : [http://www.gazeta.ru/realty/2013/10/01\\_a\\_5676213.shtml](http://www.gazeta.ru/realty/2013/10/01_a_5676213.shtml). – Дата доступа : 05.12.2013.