

## ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРОЦЕССА ДЕВЕЛОПМЕНТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*А.В. Семижон, студент 4 курса ГИУСТ БГУ  
Научный руководитель:  
старший преподаватель, магистр экономических  
наук Н.А. Устюшенко (ГИУСТ БГУ)*

В последнее время ряд белорусских юридических лиц стали определять свой вид деятельности как «девелопмент». Понятие «девелопмент» вообще в законодательстве Республики Беларусь пока отсутствует. В то же время этот термин и род деятельности повсеместно используются за рубежом.

В сфере недвижимого имущества понятие девелопмент означает в первую очередь развитие объекта недвижимости, а именно проведение проектных, строительно-монтажных, инженерных и других работ, ведущих к качественным изменениям самого объекта.

В свою очередь девелопер – это физическое или юридическое лицо, которое осуществляет процесс девелопмента, с целью получения прибыли и (или) осуществления собственного проекта [1].

В этой связи девелоперов можно подразделить на два вида:

– fee-девелопер – этот вид девелоперов, которые по сути являются наемными рабочими. Инвестор нанимает такого рода компанию, для

осуществления какого-либо проекта и девелопер сопровождает проект на всех стадиях, не неся при этом никаких финансовых рисков, в случае неудачного осуществления проекта, девелопер все равно получает свой гонорар, как «процент» от стоимости осуществляемого проекта;

– speculative-девелопмент – данный вид девелоперов незначительно отличается от предыдущего. Основным отличием является то, что здесь в качестве девелопера выступает сам организатор проекта, будь он застройщиком или инвестором. При этом он возносит на себя все финансовые риски, т. е. вкладывает в проект собственные средства. В остальном же он схож с предыдущим видом [2].

В Республике Беларусь развитие получил последний вид девелопмента. Это связано с тем, что в основе любого девелоперского проекта лежит земельный участок, и уже, в зависимости, от наиболее эффективного использования или социальной необходимости, разрабатывается проект по качественному улучшению данного участка.

Данное утверждение легко подтверждается тем, что многие отечественные компании имеют в своем названии «Девелопмент», хотя по сути, являются лишь застройщиками, т. е. они перенимают на себя функции speculative-девелопера.

Например, используют слово «девелопмент» в своем наименовании ООО «Девелоперская компания “Спектринвест”» или компания «А-100 Девелопмент». Группа компаний «Юнивест-М» объявила предметом своей деятельности девелопмент жилой, офисной и торговой недвижимости в Минске и других городах Беларуси. ОАО «Белеврогрупп» – девелопмент коммерческой недвижимости. «СарматСтройИнвест» – девелоперские услуги в сфере капитального строительства, мансардного строительства, управления инвестиционными проектами в строительстве и другие.

Поскольку данный вид профессиональной деятельности только развивается в нашей стране, то можно выделить ряд причин, которые являются препятствием в становлении данного вида деятельности в Беларуси: отсутствие необходимой правовой базы для осуществления девелопмента; отсутствие свободного земельного рынка; неравномерное распределение информации между девелопером и государством; несуществование экономических моделей для развития территории.

Отсутствие правовой базы для осуществления процесса девелопмента одна из главных причин, которая мешает развиваться данному виду предпринимательской деятельности у нас в стране. Ни в Гражданском Кодексе, ни в каком-либо указе или постановлении не упоминается о таком понятии как «девелопмент». Не говоря уже о том, как данный тип деятельности должен регулироваться в нашей стране. Что же касается решения, то оценоч-

ная или риэлтерская деятельность тоже поначалу не находили поддержки у государства, зато теперь это одни из самых прибыльных видов бизнеса.

Следующей причиной является то, что в Республике Беларусь отсутствует свободный земельный рынок. Это означает, что девелопер должен распоряжаться земельным участком после его качественных улучшений, а вследствие и роста стоимости, чтобы получить максимальную прибыль с данного объекта. Девелопер должен беспрепятственно проводить различные операции с объектом девелопмента, а в этом ему должно помогать государство, т. к. доходы государства напрямую зависят от успешности проведенного девелоперского проекта.

Неравномерное распределение информации между государством и инвестором также является серьезной причиной того, что данный вид бизнеса получил слабое развитие в Республике Беларусь. Государство в намного большей степени информировано о тех земельных участках, которые наиболее пригодны для процесса девелопмента. Решение данной проблемы довольно простое – необходимо сделать открытым информацию о территориальном планировании, т. е. девелопер будет видеть, что будет построено в ближайшее время в районе его предполагаемого проекта и сможет максимизировать свою прибыль на имеющихся у него знаниях.

Одной из последних проблем является то, что в Беларуси не существует экономических моделей развития территории, а лишь физические. Другими словами, государство лишь определяет разрешение того или иного проекта на определенном земельном участке, и это решение не всегда является эффективным, т. е. оно не всегда соответствует его наиболее эффективному использованию. Поэтому девелоперам приходится лишь мириться с тем, что планировало построить на определенном участке государство, а не то, что действительно принесло бы прибыль при осуществлении девелоперского проекта.

Чтобы привлечь не только инвестиции локального характера, но еще и иностранного капитала, следует постепенно устранять эти препятствия: должны разрешиться те проблемы, которые относятся непосредственно к государству и те, которые относятся к самим девелоперам.

### **Литература**

1. Определение девелопмента // Союз девелоперов [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://developerov.net/development/>. – Дата доступа : 23.12.2013.
2. Виды девелопмента // Девелопмент. Real ci group development [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://dev.realci.ru/article\\_1.htm](http://dev.realci.ru/article_1.htm). – Дата доступа : 23.12.2013.