

ПРОБЛЕМЫ ДЕВЕЛОПМЕНТА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Развивающийся рынок недвижимости в Республике Беларусь требует внедрения особых правовых и управленческих методик при осуществлении и организации строительного бизнеса. Данные методики начинают формироваться и активнее использоваться специалистами в условиях современного рынка недвижимости. На данный момент можно встретить модифицированные европейские модели, адаптированные к условиям национального рынка. Связано это с тем, что основными девелоперами, действующими на рынке Республики Беларусь, являются зарубежные компании, связанные с инвестициями из ближнего и дальнего зарубежья. Возникающие проблемы с неустойчивостью рынка недвижимости и сложными административными процедурами при реализации строительных планов, а также сложности правоприменения действующего белорусского законодательства компенсируются способностями рынка недвижимости и возможной прибыльностью проектов.

Следует отметить, что понятие «девелопмент» в законодательстве Республики Беларусь отсутствует. В то же время разработка гражданско-правовых норм о строительной деятельности предполагает установление правовой природы данной деятельности как обособленного вида предпринимательства [1].

В настоящее время совокупность проблем, связанных с девелопментом коммерческой недвижимости, не является достаточно проработанной, учитывающей особенности современного этапа развития экономических отношений Республики Беларусь. Это первая предпосылка, вызывающая необходимость углубленного изучения деятельности рынка девелопмента складской и коммерческой недвижимости в целом.

Основным барьером для освоения рынка коммерческой недвижимости национальными и зарубежными девелоперами является то, что девелоперы выступают в качестве и инвестора, и подрядчика.

Еще одна проблема — непрозрачность и низкая предсказуемость рынка коммерческой недвижимости. Реализацию проектов осложняет и процесс получения различных разрешений, в частности оформление разрешительной документации и получения прав собственности на земельные участки.

Основные факторы, препятствующие развитию девелопмента в Республике Беларусь:

- отсутствие свободного земельного рынка;
- отсутствие необходимой правовой основы для земельного девелопмента и девелопмента в целом;

- наличие значительной асимметрии информации в отношении территорий или земельных участков, пригодных для девелопмента;
- отсутствие экономических моделей развития территорий;
- новизна бизнес-процессов земельного девелопмента и высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению [2].

Таким образом, на рынке недвижимости существует ряд проблем, из-за которых происходит торможение развития рынка в целом. Необходимо разработать систему мер по решению указанных выше проблем.

Источники

1. *Ковалева, Е. О.* Особенности правового регулирования девелоперской деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Е. О. Ковалева // Электронная библиотека БГЭУ. — Режим доступа: http://edoc.bseu.by:8080/bitstream/edoc/85821/1/Kovaleva_304_305.pdf. — Дата доступа: 28.11.2023.

2. *Хвощинская, В. П.* Направления развития девелопмента в Республике Беларусь на основе зарубежного опыта [Электронный ресурс] / В. П. Хвощинская // Репозиторий БНТУ. — Режим доступа: https://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/30500/Napravleniya_razvitiya_developmenta_v_Respublike_Belarus_na_osnove_zarubezhnogo_opyta.pdf?sequence=1&isAllowed=y. — Дата доступа: 28.11.2023.