

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 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. В этой связи белорусские юридические лица стали определять свой вид экономической деятельности как девелопмент.

Термин «девелопмент недвижимости» употребляется при надобности описания действий, связанных с созданием объекта недвижимости, который бы максимально соответствовал спросу потребительского рынка, или процессам реконструкции объектов недвижимости, связанных с повышением их рыночной цены [1]. Другими словами, здесь речь идет о самостоятельном виде предпринимательской деятельности на рынке недвижимости, основной целью которой является систематическое получение прибыли посредством реализации готовых объектов недвижимости.

В научной литературе к базовым отличительным признакам девелопмента относят не только сложность исполняемых процессов в рамках девелопмента недвижимости и системный характер правоотношений, составляющих содержание девелопмента недвижимости, но и реализация процессов девелопмента в одной из 3-х последующих форм: создание недвижимости; реконструкция не-

движимости; развитие или восстановление земельных участков. Также в пользу самостоятельности данного вида экономической деятельности свидетельствуют развитие не только системы гражданско-правовых договоров, обеспечивающих оформление и упорядочение правоотношений девелопмента недвижимости, но и принятие общих и специальных нормативных правовых актов, призванных развивать инвестиционную и строительную деятельность.

В заключение можно сказать, что девелопмент недвижимости в Республике Беларусь начинает свое становление и для его последующего развития необходимо юридически обеспечить возможности по разработке методов планирования развития территорий с целью их максимального увеличения стоимости земель, методов оценивания инвестиционной привлекательности земель и объектов недвижимости, а также механизмов обеспечения повышенного нормативного и институционального контроля за соблюдением девелопером требований законодательства о защите и восстановлении окружающей природной среды.

Созданные механизмы объективно обеспечат возможность определения признаков девелоперской деятельности в сфере недвижимости, отграничат ее от подобных видов предпринимательской деятельности.

И с т о ч н и к

Дудченко, А. Ю. Правовое регулирование девелопмента [Электронный ресурс] / А. Ю. Дудченко // Cyberleninka. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-developmenta>. — Дата доступа: 23.03.2020.