

## **РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА ДЕВЕЛОПМЕНТА В БЕЛАРУСИ**

Имущество, в том числе и недвижимое, все чаще воспринимается как финансовый актив, требующий профессионального управления. Практикуется разделение экономических ролей, так как их сочетание в рамках одной организации нередко рождает внутренние конфликты интересов. В связи с этим активно идут процессы разделения функций между инвестором, менеджером, заказчиком, подрядчиком, агентом по продажам, хотя зачастую они связаны между собой юридическими отношениями, собственностью и финансовой зависимостью.

Одним из проявлений специализации на рынке недвижимости и строительства является выделение девелопмента как особой профессиональной деятельности, появившейся на рынке строительной недвижимости Беларуси относительно недавно, однако активно проявившей себя при реализации крупных проектов строительства бизнес-центров и объектов жилой недвижимости.

Девелопмент — качественное материальное преобразование объектов недвижимости, в результате которого создается новый в физическом и экономическом отношении объект недвижимости. Его можно рассматривать в двух смыслах: как материальный процесс и как особый вид профессиональной деятельности на рынке.

Суть девелопмента — управление инвестиционным проектом в сфере недвижимости, предполагающее: выбор экономически эффективного проекта; выявление и снижение рисков, связанных с проектом; получение необходимых разрешений на реализацию проекта от органов власти; определение условий привлечения инвестиций, разработку механизмов и форм их возврата; поиск и привлечение инвесторов; отбор подрядчиков, финансирование и контроль за их работой; реализацию объекта недвижимости или передачу в эксплуатацию.

Финансовая схема крупных девелоперских проектов обычно представляет собой сложную комбинацию собственных средств девелопера, привлеченных инвестиций, банковских кредитов и предарендных платежей от будущих арендаторов. Ценность недвижимости повышается в том случае, если объект девелопмента имеет возможность быть реализованным на рынке с наивысшим экономическим результатом. Основные экономические элементы объекта недвижимости — стоимость и цена, возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы потребителей. Государственная регистрация вновь созданного объекта и прав на него является принципиально важным моментом, поскольку только после этого можно говорить о процессе завершения девелопмента в отношении конкретного проекта.

Для обеспечения полноценного развития института девелопмента в Беларуси следует решить несколько задач: 1) законодательно закрепить институт девелопмента в нормативных актах; 2) расширить возможность вовлечения земельных участков в гражданский оборот, что обеспечит гибкость рынка земли; 3) учитывать при разработке градостроительных планов территорий не только «физическую» застройку в комплексе с сопутствующей инфраструктурой, но и просчитать экономическую составляющую, что позволит построить действительно экономически привлекательные объекты [1, 2].

#### **Источники**

1. *Сегаев, И. Н.* Планирование и контроллинг инвестиционно-строительной деятельности / И. Н. Сегаев. — М., 2018. — 289 с.

2. *Семижон, А.* Особенности развития процесса девелопмента в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / А. Семижон // Электронная библиотека БГУ. — Режим доступа: [https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/191377/1/Семижон\\_Особенности\\_развития\\_процесса\\_девелопмента\\_в\\_РБ.pdf](https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/191377/1/Семижон_Особенности_развития_процесса_девелопмента_в_РБ.pdf). — Дата доступа: 25.11.2020.