

УДК 330.322.1

О. В. Бурдыко, аспирант (БГТУ)**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА
В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Термины «девелопмент» вообще и «земельный девелопмент» в частности в законодательстве Республики Беларусь отсутствуют. В то же время эти виды деятельности широко распространены за рубежом. Для Беларуси земельный девелопмент также имеет хорошие перспективы. Статья посвящена проблемам, которые препятствуют развитию данного вида бизнеса в Беларуси и путям их преодоления.

The concept «development» in general, and «land development», in particular, in the legislation of Belarus while is absent. At the same time this term and a kind of activity is everywhere used abroad. Land development is the perspective form of business in Belarus. The article deals with the problems that hinder the development of this type of business in Belarus, and ways to overcome them.

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

Понятие «девелопмент» и его особенности. Девелопмент, с одной стороны, – это предпринимательская деятельность, связанная с реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости. С другой стороны, девелопмент – это профессиональная деятельность по организации процессов девелопмента. Организацией и контролем девелопмента на всех этапах занимаются девелоперы.

Обычно выделяют пять основных типов девелопмента: земли; жилых многоквартирных зданий; офисных зданий; промышленных зданий; зданий розничной торговли [1, с. 5].

Одной из ключевых задач экономики Беларуси на сегодняшний день считается привлечение прямых инвестиций. Создание института девелопмента и привлечение девелоперов, в том числе иностранных, на земли Беларуси, несомненно, служит данной цели. Представляется, что ключевую роль в этом процессе играет раз-

витие земельного девелопмента. Рассмотрим, какие сложности стоят на пути развития земельного девелопмента в Беларуси.

В принципе, известно множество форм земельного девелопмента: изменение целевого назначения земельных участков, создание технической инфраструктуры территорий с последующим разукрупнением земельных участков и др. Выделяют три вида проектов земельного девелопмента: 1) отдельная стадия в рамках единого проекта; 2) самостоятельный девелоперский проект; 3) комплексный земельный девелопмент. Первая форма земельного девелопмента наиболее распространена на белорусском рынке. Типовой формой реализации таких проектов является точечная застройка на небольших земельных участках. Самостоятельный девелоперский проект – это отдельный вид бизнеса, включающий в себя процесс приобретения прав на участок и его развитие с целью дальнейшей перепродажи. Данная форма бизнеса получила широкое распространение за рубежом. В Республике Беларусь такой формы земельного девелопмента не существует. Комплексный земельный девелопмент представляет собой освоение территории и ее застройку большим количеством различных объектов недвижимости.

Что может дать земельный девелопмент Беларуси?

Во-первых, привлечение прямых и, что особенно важно, зарубежных инвестиций. Необходимо отметить ожидаемые положительные результаты. Прямые инвестиции не являются бременем для бюджета территории, дают приток капитала для реструктуризации неэффективно используемой недвижимости, перехода на новые технологии производства, приводят к созданию рабочих мест, обучению региональных кадров зарубежной практике менеджмента. Однако следует также учитывать возможные негативные последствия привлечения прямых

инвестиций на территорию. Присутствует риск того, что затраты по привлечению прямых инвестиций могут оказаться значительными и не до конца эффективными [2 с. 18].

Во-вторых, более интенсивный рост стоимости земель Республики Беларусь. Это явление непосредственно повышает валовой внутренний продукт, поскольку результатом земельного девелопмента является рост кадастровой стоимости и, соответственно, налогооблагаемой базы земельного налога, рост стоимости права заключения договора аренды, увеличение арендной платы. Все это происходит не из-за административного влияния, а за счет изменения ценности земель роста спроса на них. При этом растет масса потенциального первоклассного обеспечения кредитов – ипотеки земельных участков или прав на них.

В-третьих, земельный девелопмент в определенных степени снимает с государства необходимость финансирования развития инфраструктуры (инженерных сетей, дорог, благоустройства).

В-четвертых, земельный девелопмент создает лучшие условия (меньшие риски) других видов девелопмента недвижимости. Специализация деятельности приводит к повышению внутренней эффективности путем внедрения новых организационных и технологических решений.

Почему же, несмотря на явные достоинства, земельный девелопмент не получил пока должного развития в Беларуси? Что препятствует развитию здесь земельного девелопмента? Можно указать на пять факторов, препятствующих становлению этого вида бизнеса в Беларуси: отсутствие свободного земельного рынка; отсутствие необходимой правовой основы для земельного девелопмента; наличие значительной асимметрии информации государство – инвестор (девелопер) в отношении территорий или земельных участков, пригодных для земельного девелопмента; отсутствие экономических моделей развития территорий; новизна бизнес-процессов земельного девелопмента и высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению. Наметим пути разрешения каждой из выделенных проблем.

Отсутствие свободного земельного рынка. Это – основная причина отсутствия земельного девелопмента в Беларуси как самостоятельного девелоперского проекта. Но отсутствие земельного рынка нельзя считать фактором отсутствия возможности осуществления земельного девелопмента. Внедрение и разработка механизмов государственно-частного партнерства может являться одним из путей его преодоления. Необходимость использования механиз-

мов партнерства возникает, когда спрос на общественно-значимые услуги выше, чем потенциал государства обеспечить их качественное выполнение.

Отсутствие необходимой правовой основы. Земельный девелопер, если только он не намерен сам реализовать последующие виды девелопмента, должен иметь возможность распоряжаться земельными участками с их принадлежностями после улучшения земель и роста стоимости, позволяющей получить прибыль от произведенных инвестиций. Однако, как показывает анализ, это не совсем так. Отечественное законодательство предусматривает особый способ образования отношений предпринимателя с государственной собственностью в форме земельного ресурса – концессию. Именно концессия рассматривается государственными органами как отличный способ управления недвижимым имуществом государственной формы собственности и построения так называемой смешанной экономики [3].

В принципе, в отечественном законодательстве имеются и альтернативные формы правовых отношений, допускающих земельный девелопмент: доверительное управление, аренда земельного участка, предусматривающая те или иные технологии земельного девелопмента (разукрупнение земель, изменение целевого назначения, корректировка планов физического планирования и др.).

Концессия активно используется в Республике Казахстан. В ближайшее время в стране запланировано реализовать по схеме концессии 18 проектов стоимостью 8 млрд. дол. США. На стадии конкурса – семь проектов, еще для десяти разрабатывается технико-экономическое обоснование, а один проект уже находится на стадии переговоров и заключения договора [4].

Согласно проектам, объекты недвижимости должны быть построены, введены в эксплуатацию и переданы в собственность государства. Инвестор получит объект для его дальнейшей эксплуатации на праве владения и пользования, но без права распоряжения. Например, концессионер будет содержать и ремонтировать построенные дороги, а также собирать с водителей плату за проезд, максимальные ставки которой будет определять правительство. С 2008 года функционирует АО «Казахстанский центр государственно-частного партнерства», единственным акционером которого является правительство Казахстана в лице Министерства экономического развития и торговли. Центр создан для проведения экономической экспертизы инвестиционных проектов, реализуемых на основе концессии либо бюджетных инвестиций, оценки реализации концессионных проектов. Также

центр ведет мониторинг и оценку реализации инвестиционных и концессионных проектов, осуществляемых на условия софинансирования из бюджета.

Асимметрия информации государство – инвестор в отношении территорий или земельных участков, пригодных для земельного девелопмента. Государство и инвестор информированы в отношении проектов использования земель неодинаково. Инвестор обладает много меньшей информацией, что делает его девелоперскую деятельность в Беларуси более рискованной. Закрытость информации о земельных участках и градостроительных планах вынуждает инвесторов обходить Беларусь стороной [5]. Пути преодоления асимметрии, в принципе, известны. Они основаны на обеспечении публичности информации физического (территориального планирования), чего в Беларуси нет. В Беларуси нет презумпции того, что зонирование даст право на девелопмент. Девелопер земли, который не получит разрешения на строительство, должен будет выйти из бизнеса.

Отсутствие экономических моделей развития территорий. Важными этапами любого девелопмента является выбор проекта и анализ его эффективности. На этапе территориального планирования в Беларуси не принято применять экономические модели, которые бы определяли, как те или иные решения воздействуют на стоимость земель и, соответственно, на обоснованность предпринимательства земельного девелопмента. Выход из этого состояния в разработке специальных методов моделирования рынка недвижимости, определяющих стоимость будущих выгод девелопмента. В этих моделях важно учитывать комплементарность земельных участков, то есть модели влияния одних земельных участков на стоимость других. Эта область в теории оценки практически не исследована. Земельный девелопмент связан с установлением земельных сервитутов, выкупом прав на земельные участки и даже с экспроприацией, то есть принудительным выкупом земельных участков для общественных нужд. Осуществление инвестиций во многих случаях влечет за собой вмешательство в права собственности [6]. Эта область экономики земельных отношений также требует исследований. Их результатом должны стать рекомендации по использованию наилучших зарубежных практик и методологии принудительной продажи земельных участков, рекомендаций по методологии оценки земельных сервитутов. Важно изучить эффективность девелопмента земельных участков для различных видов бизнеса, пока неспецифического для Беларуси. Например, придорожного или туристического сервиса.

Для обоснования девелоперских проектов необходимы исследования, которые бы давали априорные сведения о влиянии возникновения инженерной инфраструктуры на стоимость (рыночную, кадастровую) земельных участков. Для расширения использования удобного для обоснования земельного девелопмента метода оценки земельных участков необходимы дополнительные исследования. Для построения моделей рынка и обоснования целесообразности девелопмента имеет значение отношение цены участка к цене капитального строения на этом земельном участке. В Беларуси нет исследований основных закономерностей и соотношений для земель разного назначения и разного местоположения. В то же время такое исследование могло бы помочь девелоперам определять районы, где следует искать землю, и примерно представлять, какая будет ее стоимость в тех или иных проектах. Выделяют различные модели формирования структуры использования городской земли: модель концентрических зон городского землепользования, радиально-осевая, секторная, комбинированная [7, с. 64]. Знание моделей формирования структуры использования городской земли в современных условиях роста конкуренции и предложения поможет девелоперским компаниям учесть тренды развития городского пространства.

Новизна бизнес-процессов земельного девелопмента и высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению. Особенность земельного девелопмента состоит в том, что он связан с административными процедурами, которые делают земельный девелопмент рискованным. Например, получение разрешения на строительство, принятие решения об изменении целевого назначения, принятие решения о разделе земельного участка на множество с установлением при необходимости публичных сервитутов, о принудительном выкупе земельного участка, об изменении проекта территориального планирования и др. Чтобы снизить административные барьеры, должны быть изобретены и специфицированы (смоделированы) их эффективные бизнес-процессы. Эти бизнес-процессы должны быть отражены или в законодательстве, или в договорах, основаниях земельного девелопмента (концессии территории, доверительного управления землями (участком земли), земельной аренды).

Заключение. Таким образом, земельный девелопмент является перспективной формой бизнеса в Республике Беларусь. Его развитие в Беларуси препятствуют отсутствие необходимой правовой основы; асимметрия информации государство – инвестор (девелопер) в отношении

территорий или земельных участков, пригодных для земельного девелопмента; отсутствие экономических моделей развития территорий; новизна бизнес-процессов земельного девелопмента и высокие административные барьеры, препятствующие их возникновению.

В основу развития земельного девелопмента в Беларуси может быть положена концессия территорий. Для обоснования девелоперских проектов необходимо проведение исследовательских работ, обеспечивающих девелоперам определение районов поиска земли и вычисление их будущей стоимости. К таким исследованиям относится синтез моделей емкости рынка недвижимости; комплементарность и ситуационность наиболее эффективного использования земельных участков; моделирование стоимости земли от ее улучшений.

Условием развития земельного девелопмента является создание инструментов ликвидации асимметрии в информации о земле у государства и у девелопера (инвестора). Необходима модернизация территориального планирования. Следует разработать методологию планирования развития территорий по критерию максимума прироста стоимости ее земель. Сегодня ценность территории для инвестора неизвестна. Простое отображение ничего не дает. Необходимо предложить методы оценки инвестиционной привлекательности, методы интерпретации планов территориального развития под конкретный инвестиционный проект. Нужны предложения по методике административной процедуры изменения зонирования с учетом интересов девелопера-инвестора.

Следует изучить передовой опыт и лучшие практики и выработать рекомендации по совершенствованию экономики и бизнес-процессов. Практики разукрупнения земельных участков как элемента бизнеса нет. Сегодня выполнить это невозможно. Надо разработать и предложить эффективные бизнес-процессы

получения разрешительной документации разукрупнения земли. Этим самым могут быть понижены риски концессионера и уменьшены административные барьеры. Географические информационные системы следует рассматривать как перспективное средство пространственного моделирования земельного девелопмента.

Литература

1. Пейзер, Р. Профессиональный девелопмент недвижимости / Р. Пейзер, А. Фрей // Руководство по ведению бизнеса: пер. с англ. – 2-е изд. – Вашингтон, 2003. – 450 с.
2. Практика экономического развития территорий: опыт ЕС и России / В. Л. Белоусов [и др]. – М.: Сканрус, 2001. – 144 с.
3. Жерносек, Н. Современное состояние управления государственным имуществом в Республике Беларусь / Н. Жерносек // Земля Беларуси. – 2007. – № 4. – С. 4–8.
4. Науменко, Я. Концессия для инвесторов / Я. Науменко // Капитал [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: – <http://www.kapital.kz/biznes/svoe-delo/koncessiya-dlya-investorov.html>. – Дата доступа: 25.01.2012.
5. Булатецкая, Е. Правда за семью печатями / Е. Булатецкая // Белорусы и рынок. – № 48 (983) [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <http://belmarket.by/ru/155/180/12345>. – Дата доступа: 23.01.2012.
6. Walacik, M. Comparative Study on International Compulsory Purchase Compensation Solutions in Accordance to FAO Principles of Equity and Equivalence / M. Walacik, S. Żróbek [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: http://www.fig.net/pub/fig2011/papers/ts08g/ts08g_walacik_zrobek_4799.pdf. – Дата доступа: 25.01.2012.
7. Тарасевич, Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость / Е. И. Тарасевич. – СПб.: МКС, 2000. – 425 с.

Поступила 20.03.2012