

housing relationships is indicated. Regulatory legal acts issued by the President of the Republic of Belarus were subject to a separate analysis.

**Keywords:** housing legal relationship; housing law; Housing Code; Civil Code; comparison.

UDC 347.254(476)

---

---

*Статья поступила  
в редакцию 28. 02. 2022 г.*

**А. Н. ШКЛЯРЕВСКИЙ**

---

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

---

В статье автором исследуются проблемы повышения активности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Анализируются теоретико-правовые аспекты, связанные с осуществлением строительства недвижимого имущества, а также правовая регламентация привлечения инвестиционных ресурсов в указанную сферу деятельности. На основании проведенного анализа внесены предложения по развитию девелоперской деятельности в Республике Беларусь путем формирования соответствующего законодательства и развития информационного обеспечения рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** девелопмент недвижимости; девелоперская деятельность; застройщик; инвестиционная деятельность; объект недвижимости; предпринимательская деятельность; рынок недвижимости.

УДК 346.543

---

---

**Введение.** В современных экономических условиях все большее значение приобретает рынок недвижимости, который решает не только социальные проблемы белорусских граждан, но и способствует развитию реального сектора экономики, формирует новые виды предпринимательской деятельности, повышает привлекательность инвестиционных отношений не только для отечественных, но и зарубежных инвесторов. Происходящие в Республике Беларусь процессы перехода к рыночной экономике возродили принципы частной собственности, распространяющиеся, в том числе, на объекты недвижимости: здания, сооружения и земельные участки.

Введение в гражданский оборот названных объектов обусловило необходимость формирования института недвижимости, обеспечивающего не только легальную возможность совершения сделок с объектами недвижимости, но и возможность на теоретико-прикладном уровне повышать эффективность функционирования общественных отношений в указанном сегменте экономики.

*Александр Николаевич ШКЛЯРЕВСКИЙ (shkliareuski\_a@bseu.by), кандидат юридических наук, доцент, декан факультета права Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).*

С развитием рынка недвижимости появились предпосылки для появления новых (ранее не известных в нашей стране) видов предпринимательской деятельности, которые специализируются не только в зависимости от типов объектов недвижимости, но и от вида самой предпринимательской деятельности. В странах с рыночной экономикой действуют крупные диверсифицированные компании в сфере недвижимости, которые помимо оказания консультационных услуг, связаны с переходом прав и обязанностей на недвижимое имущество, занимаются вопросами развития инвестирования в строительство объектов недвижимости.

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 [1]. На данный момент зачастую можно встретить модифицированные европейские модели, адаптированные к условиям национального рынка. Связано это с тем, что основными инвесторами, действующими на рынке недвижимости Республики Беларусь, являются зарубежные компании, связанные с инвестициями из ближнего и дальнего зарубежья.

Актуальность темы представленной научной работы обусловлена тем, что инвестиции на рынке недвижимости имеют высокий мультипликативный эффект и благоприятно сказываются на росте валового продукта страны. Вместе с тем отсутствие законодательного обеспечения формирования рынка недвижимости, а также бессистемность его развития сдерживают образование специализирующихся в сфере недвижимости предпринимательских структур, объективно снижают инвестиционную привлекательность как для отечественных, так и зарубежных инвесторов.

Возникающие проблемы с неустойчивостью рынка недвижимости и сложными административными процедурами при реализации строительных планов, а также сложности правоприменения действующего белорусского законодательства отчасти компенсируются способностями рынка недвижимости и возможной прибыльностью проектов.

**Основная часть.** В странах с развитой рыночной экономикой на протяжении длительного времени строительная деятельность рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, оказывающий позитивное воздействие на развитие рынка недвижимости. Рост рыночных отношений в нашем государстве обусловил необходимость совершенствовать данную сферу общественных отношений, поскольку проводимая приватизация объектов недвижимости способствовала не только созданию новых объектов гражданского оборота на рынке недвижимости, но и образованию вторичного рынка жилья. Более того, рынок не может развиваться исключительно за счет сделок купли-продажи или аренды недвижимого имущества, необходимо также эффективно реализовывать инвестиционные проекты, связанные со строительством новых объектов и их эксплуатацией. Это стало главным фактором формирования первичного рынка жилой недвижимости, которая выступает главным «локомотивом» в развитии белорусского рынка недвижимости в целом.

Проблемы, связанные с осуществлением хозяйственной деятельности строительными организациями, привели к необходимости расширить научные и прикладные исследования в области разработки и введения новейших форм, способов и систем управления. Девелопмент как раз является одной из нововведенных форм экономической деятельности.

Термин «девелопмент» (в переводе с английского «real estate development» буквально означает совершенствование, развитие недвижимости) стал активно использоваться в средствах массовой информации как один из видов деятельности на рынке недвижимости [2]. Следует отметить, что понятие «девелопмент» в зако-

нодательстве Республики Беларусь отсутствует. В то же время разработка гражданско-правовых норм о порядке осуществления 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 [3, с. 3].

С учетом изложенного можно утверждать, что девелопмент представляет собой отдельное направление экономической деятельности, в которую инвестируют свободные денежные средства из других сфер предпринимательской деятельности. Доступность заемных средств и совершенствование механизмов вовлечения их в оборот обеспечивают многообразие финансовых инструментов, формирующих благоприятные условия для развития и функционирования рынка недвижимости.

В настоящее время 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, связанным с повышением их рыночной цены [4]. 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.

По своей структуре девелоперская компания может представлять собой многопрофильный инвестиционно-строительный холдинг, имеющий сложную развитую систему, состоящую из нескольких юридических лиц, каждое из которых занимает свое место в определенной иерархии и имеет свое предназначение. Эта иерархия юридических лиц, а также функций, которые они выполняют (маркетинг, стратегическое управление, строительные работы, эксплуатация и т. д.), будет являться подсистемой общей системы управления проектом — системы девелопмент.

Девелоперы координируют данную деятельность, преобразуя представленные на бумаге идеи в реальную недвижимость. Специалисты в этой сфере иницируют, создают, финансируют, контролируют и организуют процесс девелопмента от начала до конца. Девелоперы берут на себя значительные риски по созданию и реконструкции недвижимости и получают наибольшую выгоду. Другими словами, девелоперы «...покупают участок земли, разрабатывают программу строительства и проект, получают необходимую исходно-разрешительную документацию и финансирование, строят объект, сдают его в аренду, управляют им и, наконец, продают» [5].

В настоящее время на белорусском рынке недвижимости множество организаций, занимающихся жилищным строительством, называют себя девелоперами. Современным строительным организациям помимо прямого назначения (строительство объектов недвижимости) приходится также заниматься не только юридическим сопровождением (подготовкой, согласованием и получением разрешительной документации), но и привлечением инвестиций как для строительства, так и для последовательного обслуживания сданных в эксплуатацию объектов.

Вместе с тем на белорусском рынке недвижимости наиболее часто используется термин «застройщик». В строительной деятельности юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, определяемое в соответствии с законодательством, финансирующее возведение, реконструкцию, реставрацию, ремонт, благоустройство объекта, снос, осуществляющее строительную деятельность самостоятельно с привлечением инженера (инженерной организации), с привлечением либо без привлечения для выполнения

отдельных видов работ подрядчика в строительной деятельности на основании заключенного договора, получило название «застройщик» [6].

В Указе Президента Республики Беларусь от 06. 06. 2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» используется определение, в котором обращается внимание на функции по привлечению финансирования, а именно: «Застройщик — юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров» [7].

На практике застройщик зачастую работает вместе с техническим заказчиком — физическим лицом, действующим на профессиональной основе, или юридическим лицом, которые уполномочены застройщиком и от его имени заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ.

Обобщая изложенное, можно говорить о совмещении застройщиком функций девелопера: выбор наилучшего варианта развития объектов недвижимости из всех возможных; обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта развития объектов недвижимости; реализацию проекта путем его продажи или сдачи в аренду.

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 реализацию процессов девелопмента в одной из трех последующих форм: создание недвижимости; реконструкция недвижимости; развитие или восстановление земельных участков [4].

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.

С учетом изложенного можно сказать, что девелопмент недвижимости в Республике Беларусь объективно получает на рынке недвижимости повсеместное распространение. Это обусловлено необходимостью юридического обеспечения возможности по разработке методов планирования развития территорий с целью максимального увеличения стоимости земель, методов оценки 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.

Вместе с тем развитие девелоперской деятельности в сфере недвижимости в Республике Беларусь имеет ряд проблем организационно-правового характера, которые объективно снижают эффективность вкладываемых инвестиционных ресурсов в объекты недвижимости. В частности, специалисты отмечают отсутствие:

- четкого правового регулирования порядка осуществления девелоперской деятельности в сфере недвижимости;
- равномерного развития отдельных сегментов рынка недвижимости;
- эффективных экономических моделей развития отдельных территорий нашего государства [8].

Отсутствие полноценной правовой базы для осуществления девелоперской деятельности в сфере недвижимости обусловлено прежде всего тем, что строительство объектов недвижимости было исключительной прерогативой государственных строительных компаний, финансирование деятельности которых осуществлялось за счет средств республиканского и местного бюджета. Отказ от государственной монополии в указанной сфере деятельности, а также приход инвесторов частной формы собственности объективно требуют внесения изменений в действующее законодательство. Более того, на рынке недвижимости изначально отсутствовало правовое регулирование и других видов предпринимательской деятельности, в частности, риэлтерской и оценочной [9, л. 68]. С развитием рыночных отношений в сфере недвижимости сегодня данные виды деятельности имеют развитое законодательство, осуществляют взаимовыгодное эффективное сотрудничество с иными субъектами хозяйствования, а также с центральными и местными органами государственного управления.

Рынок недвижимости в Республике Беларусь по своей структуре разбит на несколько сегментов, которые в силу исторических, а позже юридических особенностей формирования неравномерно развиты. По мнению специалистов, наиболее динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является сектор жилой недвижимости, что касается рынка земли и рынка коммерческой недвижимости, то здесь имеется огромный потенциал для развития [10].

Принципиальным вопросом для профессиональных участников рынка недвижимости является ограничение возможности потенциального инвестора при применении физических преобразований на территории и изменения качественных свойств участка земли, соответственно изменения цены на него. Девелопер должен выступать распорядителем земельного участка, чтобы получить максимум прибыли с построенного объекта. В данном случае государство посредством снятия барьеров доступа к объекту со стороны девелопера предоставит ему свободу выбора в развитии соответствующего проекта, что, в конечном итоге, повысит экономическую привлекательность объекта недвижимости.

Недостаточная изученность отечественного рынка недвижимости, отсутствие объективной информации о нем, а также возможности оперативного доступа к ней серьезно снижают уровень инвестиционной привлекательности как белорусских, так и зарубежных инвесторов. Потенциальные инвесторы и профессиональные участники рынка недвижимости не располагают достоверной и полной информацией о проектах по развитию территорий: градостроительные планы и методики находятся в единой государственной базе, к которой нет доступа со стороны девелопера.

Создав единую информационную базу между государством, строительными компаниями и инвесторами можно было бы повысить градостроительную эффективность застройки территорий. Более того, обладая необходимой информацией о предполагаемых проектах застройки, девелопер сможет оптимизировать свою работу с объектом недвижимости, разместив действительно эффективный комплекс на данной территории.

Проблема отсутствия эффективных экономических моделей развития территорий в полной мере связана с неэффективностью взаимодействия всех заинтересованных участников рынка недвижимости в указанных информационных взаимоотношениях. Это обусловлено тем, что к планированию развития территории применяются в основном только физические модели развития, а не экономические. До начала строительства девелоперу необходимо получить соответствующие разрешения со стороны государства. Решение в отношении развития соответствующей территории, одобренное государством, не всегда может быть эффективным и оптимальным.

Учитывая сложность и имеющуюся конкуренцию (особенно в крупных городах), девелоперу приходится соглашаться с принятым уполномоченными органами решением, теряя при этом часть своей прибыли. Хотя имея соответствующую информационную базу, доступную для всех профессиональных участников рынка недвижимости, можно было бы при разработке проектов в строгих рамках законодательства в большей мере учитывать экономические интересы как внутренних инвесторов, так и зарубежных.

**Заключение.** Обобщая изложенное выше, можно сделать следующие выводы. При любой социальной структуре важное место в системе хозяйственных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого в значительной степени связана деятельность субъектов экономики во всех сферах бизнеса и менеджмента. Повышение активности предпринимательской деятельности на рынке недвижимости способствует привлечению внутренних и внешних инвестиций. Кроме того, развитие рынка недвижимости ведет к общему повышению уровня деловой активности в стране.

В современных условиях основную часть субъектов хозяйствования, действующих на белорусском рынке недвижимости, представляют многопрофильные фирмы, которые одновременно оказывают широкий спектр услуг. Вместе с тем здесь стали формироваться узконаправленные сферы по оказанию услуг с конкретным видом недвижимости. Данный процесс обусловлен расширением списка объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот и усложнением проведения юридических операций с ними. Все это способствовало появлению разнообразных видов предпринимательской деятельности, которые могли бы обслуживать конкретный сегмент рынка и выполнять соответствующие операции.

Развитие девелоперской деятельности в Республике Беларусь сталкивается с отдельными проблемами организационно-правового характера, связанными с условиями неопределенности и неточности информации. Решение обозначенных проблем возможно только при поддержке государства путем формирования соответствующего законодательства и развития информационного обеспечения в указанной сфере деятельности.

### Литература и электронные публикации в Интернете

1. *Устюшенко, Н. А.* Некоторые аспекты развития рынка недвижимости в Республике Беларусь [Электронный ресурс] / Н. А. Устюшенко. — Режим доступа: <http://www.simst.bsu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications/40.pdf>. — Дата доступа: 04.01.2022.

*Ustjushenko, N. A.* Nekotorye aspekty razvitija rynka nedvizhimosti v Respublike Belarus' [Some aspects of the development of the real estate market in the Republic of Belarus] [Elektronnyj resurs] / N. A. Ustjushenko. — Rezhim dostupa: <http://www.simst.bsu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications/40.pdf>. — Data dostupa: 04.01.2022.

2. Современный словарь иностранных слов: толкование, словоупотребление, словообразование, этимология / Л. М. Баш, А. В. Боброва [и др.]. — 8-е изд., стер. — М. : Цитадель-трейд : Вече, 2006. — 960 с.

3. *Максимов, С. Н.* Девелопмент недвижимости: основные аспекты явления / С. Н. Максимов // Соврем. проблемы экономики и управления. — 2012. — № 1. — С. 2—17.

*Maksimov, S. N.* Development nedvizhimosti: osnovnyye aspekty javlenija [Real estate development: the main aspects of the phenomenon] / S. N. Maksimov // Sovrem. problemy jekonomiki i upravlenija. — 2012. — N 1. — P. 2—17.

4. *Дудченко, А. Ю.* Правовое регулирование девелопмента [Электронный ресурс] / А. Ю. Дудченко. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-developmenta>. — Дата доступа: 23.12.2021.



*Dudchenko, A. Ju.* Pravovoe regulirovanie developmenta [Legal regulation of development] [Elektronnyj resurs] / A. Ju. Dudchenko. — Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovoe-regulirovanie-developmenta>. — Data dostupa: 23.12.2021.

5. *Голованов, Е. Б.* Девелопмент как особый вид предпринимательской деятельности на рынке недвижимости [Электронный ресурс] / Е. Б. Голованов, В. А. Киселева, О. Н. Ларин // *Соврем. проблемы науки и образования*. — Режим доступа: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=5661>. — Дата доступа: 19.12.2021.

*Golovanov, E. B.* Development kak osobyy vid predprinimatel'skoj dejatel'nosti na rynke nedvizhimosti [Development as a special type of entrepreneurial activity in the real estate market] [Elektronnyj resurs] / E. B. Golovanov, V. A. Kiseleva, O. N. Larin // *Sovrem. problemy nauki i obrazovaniya*. — Rezhim dostupa: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=5661>. — Data dostupa: 19.12.2021.

6. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 5 июля 2004 г., № 300-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

7. О доле в строительстве объектов в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 6 июня 2004 г., № 263 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2022.

8. *Бурдыко, О. В.* Проблемы развития земельного девелопмента в Республике Беларусь / О. В. Бурдыко // *Труды БГТУ*. — 2012. — № 7. — С. 246–249.

*Burdyko, O. V.* Problemy razvitija zemel'nogo developmenta v Respublike Belarus' [Problems of land development development in the Republic of Belarus] / O. V. Burdyko // *Trudy BGTU*. — 2012. — N 7. — P. 246–249.

9. *Рудович, Н. И.* Административно-правовое регулирование риэлтерской деятельности в Республике Беларусь : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.14 / Н. И. Рудович. — Минск, 2017. — 236 л.

*Rudovich, N. I.* Administrativno-pravovoe regulirovanie rijelterskoj dejatel'nosti v Respublike Belarus' [Administrative and legal regulation of real estate activity in the Republic of Belarus] : dis. ... kand. jurid. nauk : 12.00.14 / N. I. Rudovich. — Minsk, 2017. — 236 l.

10. *Устюшенко, Н. А.* Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь: история и современность [Электронный ресурс] / Н. А. Устюшенко. — Режим доступа: <http://www.e-edu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications>. — Дата доступа: 04.01.2022.

*Ustjushenko, N. A.* Rijelterskaja dejatel'nost' v Respublike Belarus': istoriya i sovremennost' [Real estate activity in the Republic of Belarus: history and modernity] [Elektronnyj resurs] / N. A. Ustjushenko. — Rezhim dostupa: <http://www.e-edu.by/main/departments/realestate/staff/ustyushenko/publications>. — Data dostupa: 04.01.2022.

---

**ALEXANDER SHKLYAREVSKY**

---

**LEGAL FRAMEWORK FOR DEVELOPMENT  
OF INVESTMENT RELATIONS IN THE REAL ESTATE  
MARKET OF THE REPUBLIC OF BELARUS**

---

**Author affiliation.** *Alexander SHKLYAREVSKY* (shkliareuski\_a@bseu.by), *Belarus State Economic University (Minsk, Belarus)*.

**Abstract.** The author examines the problem of enhancing entrepreneurial activity in the real estate market. The analysis of theoretical and legal aspects related to the implementation of the construction of real estate is carried out, as well as the legal regulation of attracting investment resources in this area. Based on the analysis, suggestions are given for enhancing the real estate development business in the Republic of Belarus

---

through the formation of appropriate legislation and the development of information support of the real estate market.

**Keywords:** real estate development; development activity; developer; investment activity; real estate property; entrepreneurial activity; real estate market.

UDC 346.543

---

*Статья поступила  
в редакцию 14. 02. 2022 г.*

**В. К. ЛАДУТЬКО**

---

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВРЕД, ПРИЧИНЕННЫЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ, СОЗДАЮЩЕЙ ПОВЫШЕННУЮ ОПАСНОСТЬ ДЛЯ ОКРУЖАЮЩИХ**

---

В статье исследуются особенности наступления гражданско-правовой ответственности за вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих, для владельцев источников повышенной опасности. Разработаны предложения по совершенствованию гражданского законодательства в части уточнения понятий «источник повышенной опасности», «грубая неосторожность», критериев отнесения обстоятельства к непреодолимой силе.

**Ключевые слова:** гражданско-правовая ответственность; вред, причиненный деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих.

УДК 347.42

---

**Введение.** Гражданско-правовая ответственность имеет имущественный характер и носит компенсационную направленность, поскольку основное ее предназначение — восстановить нарушенное имущественное право. При этом размер данной ответственности предполагает соответствие объему причиненного вреда.

Гражданско-правовая ответственность наступает при наличии определенных оснований, т. е. обстоятельств, с которыми законодательство связывает нарушение субъективных гражданских прав и необходимость их восстановления [1].

В соответствии со ст. 933 Гражданского кодекса Республики Беларусь (ГК) [2] вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. При этом законом может быть возложена обязанность возмещения вреда на лицо, не являющееся причинителем вреда. Также данной статьей предусмотрена возможность освобождения от возмещения вреда лица, причинившего вред, если это лицо докажет, что вред причинен

---

*Виолетта Константиновна ЛАДУТЬКО (violadutska@mail.ru), кандидат юридических наук, доцент, зам. начальника центра системного анализа Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).*