

Бочков Константин Кириллович, студент *ОСУН*

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: выбирая из массы предложений земельных участков, представленных на рынке покупатели чаще всего, руководствуются поверхностными факторами оценки, основной из которых стоимость земельного участка. Но насколько правильно использовать этот фактор как основополагающий при выборе места жительства, ведь строительство жилья — это серьезные расходы - выбор для многих делается один раз в жизни.

Ключевые слова: строительство, поселения, земельные участки, земельный рынок.

Annotation: when choosing from a mass of land plots offered on the market, buyers most often are guided by surface valuation factors, the main one being the value of the land plot. But how correct it is to use this factor as a fundamental factor when choosing a place of residence, since the construction of housing is a serious expense - the choice for many is done once in a lifetime.

Keywords: construction, settlements, land, land market.

Исторически систем поселений строилась на основе простых и понятных правил: населенные пункты создавались рядом с водными объектами, транспортными путями, более крупными поселениями, то есть рядом с основным объектом жизнеобеспечения. Иногда такие решения были

ошибочными и с изменением тех или иных внешних факторов полностью менялась или становилась невозможной жизнедеятельность поселения.

До реформы 90-х годов сельские населенные пункты делились на перспективные и неперспективные и были неразрывно связаны с сельскохозяйственным производством. Перспективы развития сельских населенных пунктов основывались на планах развития сельскохозяйственных предприятий, схем и проектов землеустройства и районной планировки [4].

Сегодня сфера градостроительства и развития территорий учитывает огромное количество факторов жизнедеятельности и позволяет разработать эффективную сбалансированную систему развития, позволяющую создавать удобное и устойчивое жизненное пространство на десятки лет вперед. Отражение этой системы выражается в документах территориального развития, разрабатываемых на каждом уровне управления территориями.

Сложная и многогранная работа, проводимая профессионалами из самых разных областей – проектировщиками, экологами, экономистами, архитекторами, геологами направлена в первую очередь на создание удобных жизненных условий. При этом должны быть учтены и места размещения производств, и инфраструктурные объекты, и множество других социально-экономических аспектов.

Сегодня на рынке представлена масса предложений земли под застройку. Если не углубляться в сложную структуру земельного рынка, то на потребительском уровне все предлагаемые участки можно разделить на первичный рынок – участки в вновь создаваемых населенных пунктах и образующиеся при росте населенных пунктов; и вторичный рынок – то есть участки в исторически сложившихся границах существующих поселений. Здесь вполне уместна прямая аналогия с рынком жилья, основные преимущества и недостатки «вторички» и новостроек также актуальны и для земельных участков. Предложения на вторичном рынке более понятны и удобны для неискушенного покупателя, здесь есть свои сложившиеся правила, виден жизненный уклад окружения, решено большинство вопросов

жизнеобеспечения. В этом же и основной недостаток вторички – построить что-то «с нуля», внести изменения в систему вряд ли получится, придется подстраиваться под существующее окружение, а оно далеко не всегда подходит покупателю, иначе говоря, вторичный рынок — это всегда конкретно сформированное предложение практически без возможности выбора. Первичный рынок дает гораздо больше возможностей для выбора – регулирование параметров участка, размеров, площади, местоположения, окружения, индивидуальных характеристик, к тому же он, как правило, существенно более обширен, чем вторичный рынок и более дифференцирован по стоимости предложений.

В контексте данной темы стоит рассмотреть структуру первичного рынка:

1. Происхождение. Происхождение земель для застройки имеет всего два источника: освоение, развитие новых территорий за счет роста населенных пунктов или создания новых поселений и перераспределение территорий. К этому понятию можно отнести земли, полученные при расселении, переносе промышленных зон, реконструкции существующей застройки.

2. Участники рынка. Наивно было бы полагать, что на этапе проектирования и строительства структуру собственников составляют первичные владельцы земли. На каждом этапе развития недвижимость имеет свою стоимость и, как правило, первые собственники земли, не являясь профессиональными участниками рынка продают землю в начале роста ее стоимости. Это логично, так как рост стоимости сопровождается ростом расходов и необходимостью вложений, а также требует от собственника понимания специализированных процессов и непосредственного участия в них. Таким образом, в период освоения земель и их реализации непосредственно в развитии и обороте участвуют в основном профессиональные участники рынка – крупные собственники и арендаторы земель, специализированные управляющие компании и девелоперы, строительные компании, муниципальные образования, риелторы. Наибольшую сумятицу вносят

косвенные участники – профессиональные посредники, пытающиеся зачастую вести самостоятельную игру.

Так, далеко не каждый земельный участок подходит для индивидуального жилищного строительства. Особенно остро этот вопрос стоит при покупке земельного участка у частных лиц, так как продавец может оказаться недобросовестным и не предупредить приобретателя об истинном целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка [1; 2].

3. Модели развития. Как уже говорилось ранее, основа устойчивого, планомерного развития и гарантия учета всех социально-экономических факторов при создании жизненного пространства - это документы территориального планирования, разрабатываемые по заказу государственных и муниципальных органов управления. Все юридические аспекты, нормативно-правовые акты, любые действия, связанные с переводом земель, изменением их целевого назначения должны соответствовать стратегии территориального развития. Другими словами, для нормальной жизнедеятельности и долгосрочного планирования недостаточно де-юре иметь в документах надпись «участок для индивидуального жилищного строительства», необходимо чтобы этот участок был учтен в системе развития территории и как следствие имел все соответствующие параметры для жизнеобеспечения. Для каждого из профессиональных участников рынка действует своя модель развития, если быть точнее, то каждый приобретает землю на определенном этапе для дальнейшего развития и реализации. Крупные собственники, арендаторы приобретают большие массивы земли в потенциально интересных для развития местах, при этом принимают на себя риски, связанные с неправильным выбором – если документами территориального планирования не будет предусмотрено развитие этих территорий, то есть возможность потерять часть инвестиций. Более мелкие инвесторы и девелоперы покупают землю на этапе предварительного или рабочего проектирования территории, это еще не готовая к реализации конечному потребителю земля, но проектная документация уже является неким гарантом перспективности развития этих земель. Строители и конечные потребители обычно покупают землю на этапе утвержденных

документов территориального планирования, определенных параметров вложений в инфраструктуру [3].

К сожалению, появляется все больше случаев отклонения от этой модели, спекуляции на землях — это очень доходный бизнес и зачастую недобросовестные участники рынка умудряются перевести землю в обход документов территориального планирования, используя лазейки в законодательстве и множество незаконных способов. Это позволяет устанавливать демпинговые цены на землю и зарабатывать очень быстро. При этом такие случаи не только вносят дисбаланс в общую систему развития территории, но и многократно повышают риски конечных покупателей — дом, построенный на земельном участке, оторванном от системы во многих случаях объективно не может быть обеспечен всем необходимым для комфортного проживания и заявленные в рекламных проспектах перспективы зачастую так и остаются только обещаниями.

Библиографический список:

1. Исламова Э. Р. Актуальные проблемы обеспечения законности использования земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства // Вопросы российского и международного права. - №7. – 2016. – С. 198-206.
2. Камышанский В. П., Огурцова К. С. Приобретение земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства // Власть закона. - №1(29). – 2017. – С. 37-46.
3. Люлькина Н. М., Шеянкина Г. С., Шиндяпкина Ю. А. Исследование динамических преобразований рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на примере г. Пензы // Аллея науки. - №7. – 2017. – С. 88-92.
4. Мыльникова Н. В., Стафийчук И. Д., Юланова Э. М. Формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства в сельских населенных пунктах // Инновационные технологии и технические средства для АПК. – 2015. – С. 118-124.