

УДК 332.01

***ЛЭНД-ДЕВЕЛОПМЕНТ – ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ
СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЭКОНОМИКИ СТРАНЫ В ЦЕЛОМ***

Майоров М.В.

*студент 2-го курса магистратуры 08.04.01 Девелопмент в инвестиционно-
строительной деятельности*

Национальный Исследовательский Московский Государственный

Строительный Университет

Москва Россия

Аннотация

Статья знакомит с проблемами стагнации инвестиционно-строительного рынка в России и рассматривает лэнд-девелопмент, как один из инструментов развития данной отрасли. В ней проанализирована принципиальная важность успешной реализации начального этапа, поскольку именно на нем создается концепция, которая в будущем окажется успешной или провальной. Лэнд-девелопмент способен решить проблемы вовлечения земельных участков в процесс строительства и повысить их инвестиционную привлекательность, путем работы профессиональной команды юристов, технических и управленческих специалистов.

Ключевые слова: лэнд-девелопмент, инвестиционная деятельность, земельный участок, девелопер, рынок недвижимости, инвестиционный проект.

***LAND DEVELOPMENT-A TOOL FOR THE DEVELOPMENT OF THE
CONSTRUCTION INDUSTRY AND THE COUNTRY'S ECONOMY AS A
WHOLE***

Mayorov M.V.

*2nd year master's degree student 08.04.01 development in investment and
construction activities*

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*National Research Moscow State University of civil Engineering
Moscow, Russia*

Abstract

The article introduces the problems of stagnation of the investment and construction market in Russia and considers land development as one of the tools for the development of this industry. It analyzes the fundamental importance of the successful implementation of the initial stage, since it creates a concept that will be successful or failed in the future. Land development is able to solve the problems of involving land plots in the construction process and increase their investment attractiveness through the work of a professional team of lawyers, technical and managerial specialists.

Keywords: land development, investment activity, land plot, developer, real estate market, investment project.

В условиях застоя экономики, строительство может сыграть ключевую роль в развитии национального хозяйства. А для развития строительной сферы необходимо уделить внимание прединвестиционной стадии, так как большинство экспертов именно ей отдают определяющую роль в успехе завершения всего проекта. Но данная стадия характеризуется своими специфическими проблемами, в основном касающимися вовлечения земельных участков в процессе строительства (зная, что недвижимость неразрывно связана с землей, можно утверждать, что именно от эффективности ее преобразования и обустройства зависит успех реализации всего инвестиционно-строительного проекта) [1]. Так в российских условиях деятельность по физической подготовке земельного участка к строительству выходит на второй план, поскольку большинство проблем возникает с решением правовых вопросов по получению необходимых правоустанавливающих документов и разрешений.

Отсюда возникает безальтернативная необходимость привлечения лэнд-девелоперов, умеющих эффективно управлять земельными участками и способных решить проблемы землепользования в условиях развития строительной отрасли.

Какие процессы сейчас наблюдаются на земельном рынке в России?

Как отмечают участники инвестиционно-строительной деятельности – рынок слабо развит и находится на этапе своего становления, сейчас он недостаточно подходит для осуществления быстрого и эффективного развития отрасли строительства и сферы недвижимости. Отмечают ряд факторов, препятствующих этому:

1) Незаконченность приватизации земель сельскохозяйственного назначения и свободных земель, которые заносятся в специальные фонды перераспределения. И далее возникают проблемы с покупкой или арендой данных земель и с их вовлечением в инвестиционную деятельность.

2) Принадлежность большинства земельных участков муниципалитетам, регионам и Российской Федерации. Данная принадлежность приводит к проблемам со сделками с землей, поскольку городская власть обладает монопольным положением, что сказывается на цене данных участков.

3) Доскональный государственный контроль за всеми стадиями строительного процесса, который носит не только экспертный и надзорный характер, но и запретительно-указывающий;

4) Несовершенство нормативно-правовой базы и забюрократизированность системы оформления сделок уменьшает интерес инвесторов к данной сфере.

5) Ограниченность и недоступность информации на рынке недвижимости.

6) Отсутствие точных критериев и подходов по определению категории земли. Практика показывает, что категория определяется, как правило, по тому, что занимает большую площадь на земельном участке (лесные насаждения – Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

земли лесного фонда, небольшой водоем – земли водного фонда). Данный подход не правильный, так как он не учитывает социальный и экономический эффект, который может быть получен при использовании данных земель.

В связи с этим очевидно, чтобы произошло развитие сферы недвижимости, необходимо применять юридически обоснованные и экономически эффективные решения, а также наладить взаимосвязь между сферой земельных отношений и строительной отраслью.

Так появился новый вид деятельности – лэнд-девелопмент, который уже получил свое распространение за рубежом и начинает применяться на российском рынке.

Рассмотрим понятие лэнд-девелопмента, и его возможность повлиять на развитие сферы недвижимости в России.

Лэнд-девелопмент – это деятельность по подготовке земельного участка к последующим этапам реализации инвестиционного проекта, состоящая из технических, организационных и юридических операций [2]. Другими словами, эта услуга по минимизации рисков, возникающих на начальной стадии инвестиционно-строительного проекта, связанных с оформлением земельного участка и с возможностью ошибиться при определении концепции. То есть это деятельность, включающая в себя покупку земельного участка, его развитие с целью увеличения стоимости, подготовку проекта и продажу инвестору, который будет осуществлять строительство.

Лэнд-девелопмент осуществляет повышение ликвидности и инвестиционной привлекательности земельных участков на самых ранних этапах, что сопряжено с неопределённостью и рядом трудностей, поскольку необходимо предугадать какой именно объект будет привлекателен и экономически целесообразен на данном месте в будущем. Также многие вопросы, касающиеся земли имеют двоякое толкование, поэтому для успешной деятельности в команде должны быть профессиональные юристы, которые при

наличии ограничений предложат наиболее простой и финансово оправданный способ их преодоления.

Как правило, в лэнд-девелопменте выделяют четыре подтипа с соответствующими участниками:

1) перекупщики или спекулянты, которые покупают неподготовленный участок земли и держат его у себя в собственности до последующего роста цен;

2) первоначальные девелоперы анализируют рынок недвижимости, изучают земельный участок, разрабатывают концепцию и решают правовые вопросы;

3) девелоперы второго этапа осуществляет подготовку строительной площадки и прокладку инженерных сетей;

4) девелоперы третьего этапа производит разукрупнение готового участка на более мелкие с целью их перепродажи по более высоким ценам [3].

Во всем мире лэнд-девелопмент является высоко рискованным бизнесом, но при этом и с высоким доходом. Так ошибка, совершенная девелопером, может стать критической для всего инвестиционного проекта и сведет на нет все последующие усилия проектных и строительных организаций, риэлторов и менеджеров, ошибки «омертвят» вложенный капитал, и надолго выведут данный участок из хозяйственного оборота.

Помимо этого, девелопер должен постоянно учитывать происходящие в градостроительстве изменения, так как с развитием общества возникают новые проблемы и требования, предъявляемые к городскому пространству. Например, теперь проекты должны соответствовать требованиям зонирования, отвечать запросам горожан на формирование благоприятной и социально-ориентированной городской среды [4].

Основные составляющие лэнд-девелопмента [5]:

- проведение маркетингового исследования, анализа наиболее эффективного использования земельного участка и разработка концепции;

Для того чтобы разработать концепцию, необходимо сначала определиться с основными параметрами земельного участка такими, как его площадь, правовые ограничения, геофизические характеристики, границы и ближайшее окружение.

Далее необходимо рассмотреть возможные варианты застройки земельного участка и ответить на следующие вопросы:

-какое будет его будущее функциональное назначение?

-какими способами возможно поднять его инвестиционную привлекательность?

-какую прибыль он может дать будущему инвестору при реализации данной концепции?

- После тщательного изучения рынка недвижимости и анализа возможных концепций необходимо определить наиболее оптимальную из них и заняться более детальной ее проработкой, а также определить наилучшую схему привлечения инвестиций и организации финансирования проекта

- Следующим шагом необходимо оформить земельные права на участок, осуществить все организационно правовые операции с землей, провести необходимые инженерные изыскания;

- Далее проводится прединвестиционное проектирование, сбор исходно-разрешительной документации, прохождение необходимых государственных экспертиз и согласований.

Итогом лэнд-девелопмента является подготовленный под строительство земельный участок, с продуманной концепцией и разработанной проектной документацией.

Стоимость услуг лэнд-девелопмента начинается от нескольких сотен тысяч рублей, данные затраты невелики по сравнению с пользой, которую они приносят в строительную сферу, поскольку благодаря им повышается привлекательность земельных участков и снижаются возможные риски, все это

положительно влияет на развитие инвестиционно-строительной деятельности [6].

В связи с тем, что было рассмотрено выше, можно сформулировать следующие требования по качественному управлению земельными участками:

1) Инвестиционный проект должен учитывать не только интересы инвестора в получении прибыли, но и удовлетворять потребителей данного объекта. Это предполагает тесную взаимосвязь экономических интересов инвестора с социальными интересами будущих собственников;

2) Концепция, разработанная девелопером, должна учитывать дальнейший разнородный состав участников инвестиционного проекта, а именно она должна структурировать роли, права и обязанности будущих участников;

3) В будущем проекте должна обеспечиваться максимально возможная капитализация земельного участка, с минимальным отвлечением общественных ресурсов;

4) Лэнд-девелопер для успешной реализации проекта должен учитывать территориальные особенности каждого отдельного региона, чтобы корректировать формы отношений участников и способы вовлечения земель в хозяйственный оборот [7].

Проанализировав это, становится понятным, что необходимо искать не только эффективные способы вовлечения земли в строительный процесс, но и экономически действенные инструменты взаимодействия участников инвестиционных проектов. Иначе любые нововведения, касающиеся земельных участков, окажутся бессмысленными.

Подводя итог, можно сказать, что в современных условиях под лэнд-девелопментом понимается процесс увеличения капитализации земельного участка с целью получения прибыли и разработки концепции проекта, который будет отвечать необходимым требованиям рационально организованного городского пространства.

Именно поэтому, можно сделать вывод, что в условиях сложной экономической ситуации, лэнд-девелопмент, как деятельность, отвечающая за начальную ключевую стадию инвестиционно-строительного проекта, может стать инструментом, способным повлиять на развитие экономики, так как он способствует упрощению реализации проектов и качественному улучшению территорий.

Библиографический список:

1) Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости: монография / 2-е изд., испр. и доп. / М.А. Котляров – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 160с.;

2) Организация строительства и девелопмент недвижимости: учебник для студентов: в 2-х ч. / под общ. ред. д.э.н, проф. П.Г. Грабового - Москва: Издательство АСВ, 2018. – 608 с.;

3) Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: профессиональные аспекты экономики, организации и управления в строительстве: моногр. / под общ. ред. П.Г. Грабового, С.А. Баронина – Пенза: РИО ПГСХА, 2017, – 249с.;

4) Каллаур Г.Ю. Ленд-девелопмент городских территорий при реализации инвестиционно-строительных объектов / Г.Ю. Каллаур, Л.М. Папикян // Издательство журнала «Экономика строительства» – 2016 – №2. – С.30-36;

5) Управление девелопментом недвижимости: учебник / С.Н. Максимов – М.: Проспект, 2016. – 329 с.;

6) Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. –304 с.

7) Левов Н.А. Особенности девелопмента земельных участков на региональном уровне / Н.А. Левов // Вестник университета. –2013. –№8. – С.92–96.

Оригинальность 92%