

**УДК 332.642****Сравнительный анализ способов получения земельных участков для осуществления девелопмента на примере ДФО****Савченко Сергей Николаевич**

Аспирант,  
Дальневосточный государственный университет путей сообщения,  
680000, Российская Федерация, Хабаровск, ул. Серышева, 47;  
e-mail: sergey-savchenko-85@mail.ru

**Чудаев Андрей Викторович**

Доктор экономических наук, доцент,  
Дальневосточный государственный университет путей сообщения,  
680000, Российская Федерация, Хабаровск, ул. Серышева, 47;  
e-mail: sergey-savchenko-85@mail.ru

**Аннотация**

Статья анализирует современные способы приобретения земельных участков девелоперами на Дальнем Востоке России. В работе рассматривается статистика публичных торгов, приводятся варианты расчетов стоимости инвестиционных проектов с целью дальнейшего сравнения и выбора. Авторы предлагают оптимизировать конечную стоимость девелоперского проекта, прибегнув к сравнительному анализу, который позволит систематизировать выбор способа получения земельных участков для осуществления девелоперской деятельности.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Савченко С.Н., Чудаев А.В. Сравнительный анализ способов получения земельных участков для осуществления девелопмента на примере ДФО // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2024. Том 14. № 9А. С. 286-291.

**Ключевые слова**

Девелопмент, земельные участки, недвижимость, аренда, инвестиции, строительство, Дальний Восток, выкуп, девелопер.

## Введение

В настоящее время роль девелопмента в формировании городской среды выросла настолько, что без него невозможно соответствующее современным требованиям развитие жилищного, коммерческого и инфраструктурного сегментов рынка недвижимости. На устойчивые позиции по темпам роста в сфере девелопмента вышла реализация таких проектов, как коттеджные поселки, строительство и модернизация сельскохозяйственных комплексов, парков, баз отдыха, спортивных площадок.

В составе любого инвестиционного проекта находится земельный участок, сформированный и подготовленный для целей данного проекта.

«Рост объема инвестиций в сфере отечественной недвижимости привел к увеличению спроса и росту цен на земельные участки (особенно под коммерческое строительство), как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, главной задачей которого является подготовка территорий к началу строительного процесса. Классический ленд-девелопмент – это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности» [Асаул, Иванов, Старовойтов, 2009].

## Основная часть

Для понимания статистики приобретения земельных участков девелоперами на Дальнем Востоке необходимо обратиться к данным электронных площадок, которые проводят соответствующие торговые процедуры. Наиболее актуальным будет являться период последних трех лет – время, на которое ярко повлияли мировые и отечественные политические и экономические события.

Согласно данным электронного ресурса «ДОМ.РФ», в ДФО путем публичных торгов с начала 2021 до середины 2024 года одноименной организацией продано 23 земельных участка (14 – в Приморском крае, 2 – в Забайкальском крае, 1 – в Республике Бурятия, 4 – в Сахалинской области, 1 – в Камчатском крае, 1 – в ЕАО) и 3 земельных участка предоставлены под КРТ (комплексное развитие территории) в Хабаровском крае.

На сайте администрации Хабаровска можно увидеть за тот же период около 15 отчетов о результатах торгов по КРТ и более 60 результатов аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков под коммерческое строительство.

В Хабаровске и Владивостоке есть примеры успешно реализованных проектов местных застройщиков на земельных участках бывшего частного сектора, которые были выкуплены у собственников.

Исходя из анализа данных, предоставленных из вышеуказанных информационных источников, на Дальнем Востоке можно выделить получение девелоперами земельных участков под застройку следующими основными способами:

1. Приобретение в аренду под строительство незастроенного земельного участка на торгах, которые проводятся муниципальными, региональными или федеральными представителями органов власти.

2. Приобретение под строительство на определенных условиях (расселение, возмещение собственникам недвижимости, расположенной на данном земельном участке, ее стоимости или поиск альтернативного варианта) уже застроенного земельного участка путем заключения договорных соглашений или на торгах, которые проводятся муниципальными, региональными

или федеральными представителями органов власти.

3. Выкуп земельных участков, как застроенных, так и незастроенных, у частных собственников.

В первом случае для девелопера все достаточно прозрачно: есть ставка арендной платы, определенная на торгах, даны технические условия на подключение, понятны стоимость строительства и сроки.

Второй способ более сложный: развитие застроенной территории (редевелопмент). «Редевелопмент (redevelopment) – это процесс вторичного, как правило, комплексного развития отдельных объектов недвижимости, группы зданий или территорий, их перепрофилирование в совершенно новые объекты, часто с изменением функционального назначения, с целью наиболее эффективного их использования на данный момент» [Карауланова, Кукина, 2011].

Сроки реализации проекта в случае редевелопмента могут быть затянуты и, как показывает практика, существенно. Это происходит в основном из-за разницы материального предложения инвестора и стоимости, определенной собственниками или нанимателями недвижимости, которая подлежит сносу. Разногласия в итоге переходят в суды, формирование окончательного решения которых может занять неопределенное время.

Третий способ может подразумевать как новое строительство, так и редевелопмент. В отличие от аренды земельных участков, размер которой часто на торгах вырастает в десятки раз от начальной стоимости, право собственности обременяет застройщика лишь налогом, определенным как 0,3% от кадастровой стоимости для сельскохозяйственных, занятых жильем и объектами инженерной инфраструктуры, приобретенным для жилищного строительства, ограниченным в обороте из-за использования в обороне, безопасности и таможенной деятельности земельных участков и 1,5% – для остальных земельных участков, что по факту часто является очень щадящим по сравнению с упомянутой выше арендной платой [Федеральная налоговая служба, [www](http://www.fns.gov.ru)].

Инвесторы зачастую не используют системный подход при выборе способа получения земельных участков, не имеют теоретической и методологической основы для сравнения величин стоимости и продолжительности реализации проектов. Это приводит к росту расходов на реализацию инвестиционных девелоперских проектов, увеличению продолжительности проектов.

В данной нами рассматриваются сравнительный выбор, в основе которого стоят время и стоимость реализации инвестиционного проекта как наиболее существенные факторы.

Время ( $T$ ) и стоимость ( $P$ ) будут складываться с учетом минимальных времени и стоимости, которые сами по себе возможны только при идеальных условиях. Идеальными условиями в данном случае стоит считать возможность строительства (реконструкции) без дополнительных затрат времени и финансирования на подготовку участка к началу работ, а также в процессе реализации проекта. Обозначим минимальное время реализации как  $t(0)$ , а минимальную стоимость – как  $p(0)$ .

Предлагаем проанализировать выделенные выше способы получения девелоперами земельных участков под застройку с точки зрения суммарной стоимости проекта и ее зависимости от временного критерия.

Рассмотрим вариант приобретения в аренду под строительство не застроенного земельного участка на торгах, которые проводятся муниципальными, региональными или федеральными представителями органов власти.

Здесь  $T(1)$  будет равно  $t(0)$ , так как на участке нет построек и нет правовых факторов,

которые требуют дополнительных временных затрат, ( $t(1)=0$ ).

Стоимость же  $P(1)$  будет складываться из  $p(0)$  и величины арендной платы ( $a(1)$ ), определенной на торгах, умноженной на  $t(0)$ . Затрат на подготовку участка к началу работ  $p(1)$  не будет, так как он не застроен. Таким образом,

$$T(1)=t(0); \quad (1)$$

$$p(1)=0; \quad (2)$$

$$P(1)=p(0)+a(1)*t(0). \quad (3)$$

Проанализируем случай приобретения под строительство на определенных условиях (расселение, возмещение собственникам недвижимости, расположенной на данном земельном участке, ее стоимости или поиск альтернативного варианта) уже застроенного земельного участка путем заключения договорных соглашений или на торгах, которые проводятся муниципальными, региональными или федеральными представителями органов власти.

В данном случае время  $T(2)$  будет состоять из суммы  $t(0)$  и времени, которое потребуется на снос (реконструкцию) существующих строений, а также компенсацию стоимости существующей недвижимости собственникам и урегулирование этого вопроса в рамках правового поля ( $t(2)$ ).

Стоимость  $P(2)$  будет включать в себя  $p(0)$ , а также стоимость затрат на компенсацию  $p(2)$  и произведение величины арендной платы или разового платежа ( $a(2)$ ), фиксированных или определенных на торгах, и суммы  $t(0)$  и времени  $t(2)$  на подготовку участка к началу работ (юридически и производственно):

$$T(2)=t(0)+t(2);$$

$$P(2)=p(0)+p(2)+a(2)*(t(0)+t(2)).$$

При выкупе участков у частных собственников  $T(3)$  будет соответствовать сумме  $t(0)$  и времени на подготовку (производственную) участка к началу работ  $t(3)$ . Стоимость  $P(3)$  будет состоять из  $p(0)$ , стоимости самого земельного участка вместе с затратами на подготовку участка к началу работ ( $p(3)$ ) и величины, которая определится как произведение земельного налога  $a(3)$  и суммы  $t(0)$  и  $t(3)$ :

$$T(3)=t(0)+t(3); \quad (4)$$

$$P(3)=p(0)+p(3)+a(3)*(t(0)+t(3)). \quad (5)$$

При прочих равных условиях девелопер может вычислить стоимость проекта в каждом случае, сравнить полученные величины и определиться со ставкой арендной платы, которую он может предложить на торгах, или с верхним пределом стоимости при приобретении земельного участка в собственность.

## Заключение

Таким образом, мы предлагаем оптимизировать конечную стоимость девелоперского проекта, прибегнув к сравнительному анализу, который позволит систематизировать выбор способа получения земельных участков для осуществления девелоперской деятельности.

---

## Библиография

1. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости. 3-е изд., исправл. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.
2. Карауланова Е.А., Кукина И.В. Редевелопмент как метод модификации «провалов» градостроительной ткани. URL: [conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/thesis/s232/s232\\_25.pdf](http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/thesis/s232/s232_25.pdf).
3. Сайт «Дом.рф». Электронный ресурс. URL: <https://дом.рф>.
4. Федеральная налоговая служба. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77>.
5. Электронный ресурс Администрации Хабаровска.. URL: <https://khv27.ru>.

## Comparative analysis of methods for obtaining land plots for development using the example of the Far Eastern Federal District

**Sergei N. Savchenko**

Postgraduate Student,  
Far Eastern State Transport University,  
680000, 47 Serysheva str., Khabarovsk, Russian Federation;  
e-mail: [sergey-savchenko-85@mail.ru](mailto:sergey-savchenko-85@mail.ru)

**Andrei V. Chudaev**

Doctor of Economics, Associate Professor,  
Far Eastern State Transport University,  
680000, 47 Serysheva str., Khabarovsk, Russian Federation;  
e-mail: [sergey-savchenko-85@mail.ru](mailto:sergey-savchenko-85@mail.ru)

### Abstract

The article analyzes modern methods of acquiring land plots by developers in the Russian Far East. The work examines statistics of public auctions, provides options for calculating the cost of investment projects for the purpose of further comparison and selection. The authors propose to optimize the final cost of a development project by resorting to a comparative analysis, which will allow systematizing the choice of the method of obtaining land plots for the implementation of development activities.

### For citation

Savchenko S.N., Chudaev A.V. (2024) Sravnitel'nyi analiz sposobov polucheniya zemel'nykh uchastkov dlya osushchestvleniya developmenta na primere DFO [Comparative analysis of methods for obtaining land plots for development using the example of the Far Eastern Federal District]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 14 (9A), pp. 286-291.

### Keywords

Development, land plots, real estate, rent, investment, construction, Far East, buyout, developer.

---

## References

1. Asaul A.N., Ivanov S.N., Starovoytov M.K. Real Estate Economics. 3rd ed., corrected. SPb.: ANO "IPEV", 2009. 304 p.
2. Electronic resource of the Khabarovsk Administration. URL: <https://khv27.ru>.
3. Federal Tax Service. URL: <https://www.nalog.gov.ru/rn77>.
4. Karaulanova E.A., Kukina I.V. Redevelopment as a method of modifying "failures" of urban planning fabric. URL: [conf.sfu-kras.ru/sites/mm2011/thesis/s232/s232\\_25.pdf](http://conf.sfu-kras.ru/sites/mm2011/thesis/s232/s232_25.pdf).
5. Website "Dom.rf". Electronic resource. URL: <https://dom.rf>.