

**Богданова Анастасия Михайловна,**

*студентка 4 курса;*

*научный руководитель – Домнина Светлана Валентиновна*

*д-р экон. наук, доцент,*

*ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»,*

*г. Самара, Россия*

## **ДЕВЕЛОПМЕНТ КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ**

В статье рассмотрено понятие девелопмента как системы организационных, экономических, а также правовых отношений между субъектами рынка земли. Обозначены этапы девелопмента, основные его участники, а также указаны базовые функции девелопера.

**Ключевые слова:** девелопмент, земля, рынок земли, участники девелопмента, девелопер, этапы девелопмента, функции девелопера.

В настоящее время эффективное развитие недвижимости предусматривает решение актуальных задач финансирования и управления. В нашей стране тенденции политического и экономического развития вполне объективно указывают на неизменность вектора движения в сторону формирования государства с развитой экономикой.

Девелопмент как особый инструмент развития рынка земли основывается на базе экономической теории, именно поэтому для целостного понимания экономического содержания «девелопмента» необходимо обратиться к ее основам. Важно указать, что под девелопментом в общем случае понимается такая деятельность, которая связана с социально-экономическим развитием отдельных территорий, включающая в себя как подготовку земель, так и проведение инженерных, строительных и других операций с жилой и нежилой недвижимостью [2, с. 47].

При этом земля, являясь основой недвижимости, выполняет определяющую роль в плане ее развития и приращения стоимости. То есть, по существу, именно с приобретением земельного участка, а также прав на его застройку собственно и начинается реализация подавляющего большинства

девелоперских проектов. Однако, если качество участка земли способно предопределять именно социально-экономическую эффективность девелопмента, то в отношении преобразовательной деятельности девелопера можно указать, что она способна в интересах общества раскрыть ресурсный потенциал конкретного земельного участка. Земля выступает в качестве специфического явления природы. Она может одновременно представлять собой основу жизни человека в качестве условия ее проявления и фактора производства, а при возникновении определенных обстоятельств земля может приобретать форму товара и может стать объектом инвестирования. Именно поэтому использование земли является предметом общественного контроля и государственного регулирования [2, с. 49].

Девелопмент состоит из 8-ми этапов, которые можно представить в виде блок-схемы (рис. 1).

При этом развитие объекта напрямую связано с теми физическими изменениями, которые призваны обеспечивать возникновение у него каких-либо новых потребительских качеств, напрямую соответствующих потребностям общества и выступающих в качестве необходимого признаком девелопмента.

Девелопер – это такой предприниматель, который инициирует наилучший из вариантов развития объекта, в том числе включая обеспечение финансирования этого проекта и его последующую реализацию.

Девелопер выполняет следующие функции: 1) выдвигает предложение наилучшего варианта развития недвижимости из всех возможных; 2) обеспечивает оптимальную схему финансирования проекта; 3) привлекает, финансирует и контролирует работу подрядчиков; 4) реализует созданный объект недвижимости и возвращает инвестированные средства [2, с. 50].

Отношения «девелопер – владелец земли» заключаются в том, что девелопер после определения рыночные перспективы у конкретного возводимого объекта недвижимости в дальнейшем заключает соответствующую сделку с владельцем земли. В свою очередь, отношения

«девелопер – инвестор» прослеживаются в том, что девелопер активно стремится заинтересовать инвестора.

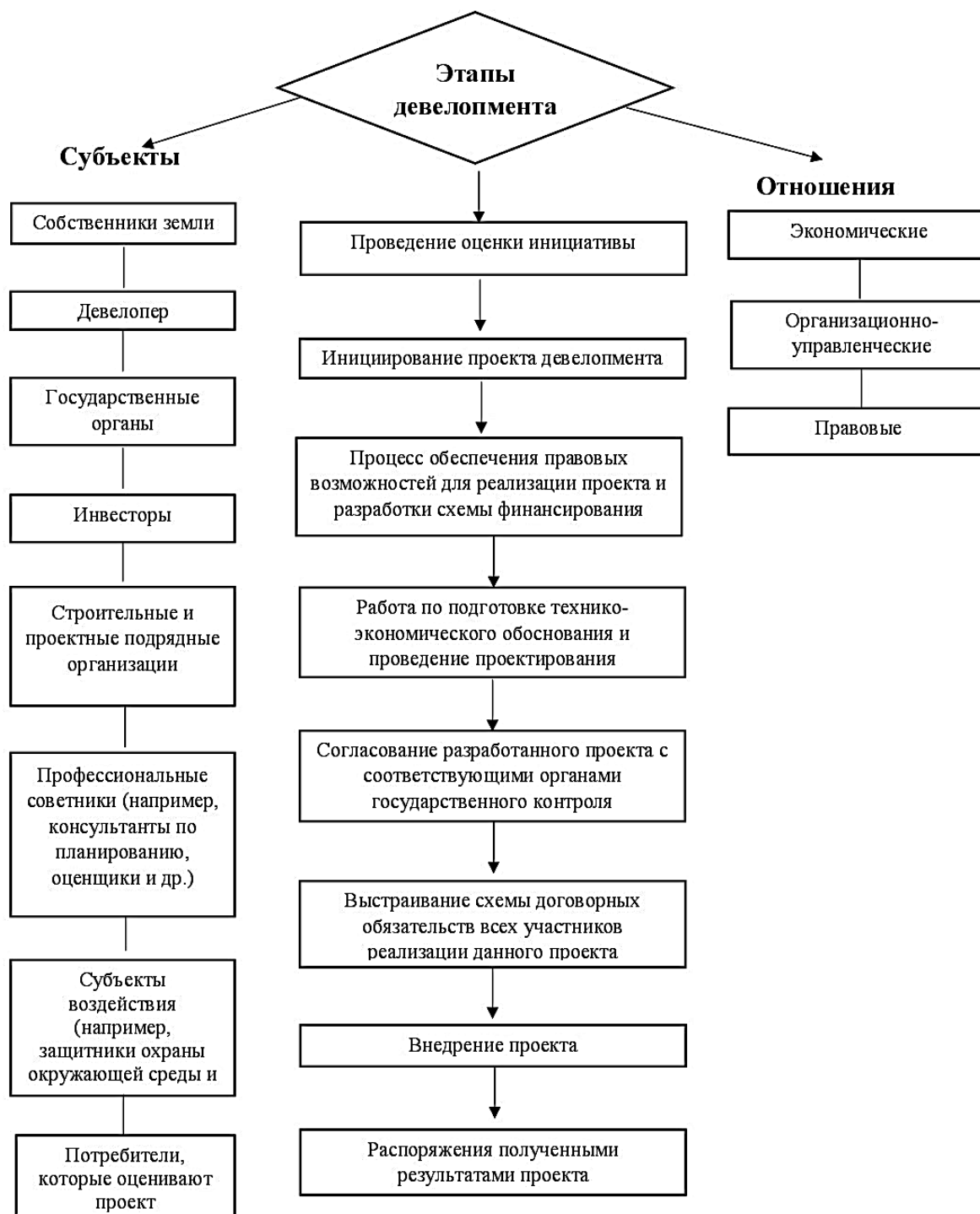


Рисунок 1 – Элементы девелопмента

Источник: Составлено автором

Весьма важное значение в девелопменте имеет именно управление вложением средств в проект [1, с. 96].

Девелопмент реализуется именно в совокупности экономических, физических, а также правовых процессов. При этом физические изменения выражаются в том, что в объектах появляются отдельные новые, современные потребительские качества, которые делают этот объект более конкурентоспособным [2, с. 52].

В свою очередь, правовые изменения при девелопменте связаны с необходимостью юридического оформления имеющих место экономических изменений. То есть регистрация вновь созданного объекта, а также прав на него выступает в качестве принципиально значимого момента, так как после этого уже можно вести речь о его завершении.

Исходя из различных этапов девелоперского проекта, возможно оценить его эффективность, используя интегральные индексы [3, с. 745-746].

Подводя итог, укажем, что девелопмент – это особая система организационно-управленческих, экономических, правовых отношений между определенными субъектами рынка недвижимости (земли), непосредственно связанная с социально-экономическим развитием отдельных территорий. Он в себя включает подготовку земель, проведение инженерных, строительных, управленческих и иного рода операций с использованием при этом основных факторов производства: земли, капитала, труда, а также предпринимательских способностей.

В настоящее время девелопмент утверждается на российском рынке, на практике в конкурентной борьбе доказывая свои преимущества.

#### *СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ*

- 1.Грахов В.П. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости / В.П. Грехов, С.А. Мохначев, Н.Л. Тарануха, В.О. Пушкарев // Фундаментальные исследования. – 2018. – № 6. – С. 94-98.*
- 2. Казаков А.А. Девелопмент недвижимости и его роль в экономическом развитии / А.А. Казаков // Вестник Удмуртского университета. 2008. – Вып. 2. – С. 47-52.*
- 3. Domnina S.V., Savoskina E.V., Shekhova N.V. On innovative decisions in the investment-construction cycle // Procedia Engineering. – 2016. – Т. 153. – P. 741-746.*