



Комиссарова Анастасия Андреевна  
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации  
Россия, Москва

[komissarovaanastasiya@mail.ru](mailto:komissarovaanastasiya@mail.ru)

Komissarova Anastasiya  
Financial University under the Government of the Russian Federation  
Russia, Moscow

## ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Аннотация:** в статье рассмотрено понятие «земельного участка», а также его соотношение с понятием «земля», проанализированы признаки земельных участков, а также исследованы их особенности как объектов рынка недвижимости.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, объект рынка недвижимости, недвижимое имущество, земля, земельный участок.

## FEATURES OF LAND PLOTS AS OBJECTS OF THE REAL ESTATE MARKET

**Annotation:** the article considers the concept of "land", as well as its relationship with the concept of "land", analyzes the signs of land, and also investigates their features as objects of the real estate market.

**Key words:** real estate market, real estate market object, real estate, land, land plot.

В национальной экономике рынок недвижимости является важной составляющей частью. Другие рынки, такие как рынок труда, рынок капитала, не могут существовать без рынка недвижимости, так как даже финансовые



институты, для приобретения или аренды помещений, которые необходимы для их деятельности, должны быть непосредственными участниками рынка недвижимости.

Рынок недвижимости – взаимосвязанная система рыночных механизмов, которые обеспечивают создание, передачу, а также эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости. Под объектом недвижимости понимается объект недвижимого имущества, который обладает правовым статусом и принадлежит субъекту на определенном праве [3, с. 16]. Объект недвижимого имущества – земельный участок, а также здания, сооружения и пр., которые принадлежат ему. Таким образом, основной частью в составе объекта недвижимости является именно земельный участок. Однако, как показывает практика, обособленные части зданий могут быть объектом недвижимости, при этом в правоустанавливающих документах нет указания на связь их с землей. В юридическом понимании отсутствие данной связи говорит о невозможности собственников объектов влиять на судьбу земельного участка, где построены здания, в которых есть помещения. Такое «недочет» разрешается нормами Земельного кодекса Российской Федерации, в частности принципом единства земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, который говорит о том, что здания, строения и сооружения следуют судьбе земельного участка [1].

Основополагающим составным элементом объекта недвижимости является земельный участок. Необходимо помнить, что понятие «земля» и «земельный участок» - не синонимы. Первый термин имеет место быть, когда идет речь о неосвоенной собственности, в то время как второй термин употребляется, когда имеются в виду части территории, на которой велись работы, в результате которых возможно использование земельного участка по целевому назначению [2, с. 31].



Можно сказать, что понятие «земельного участка» субъективно. Ф. К. Савиньи писал следующее: «Участки земли как составные элементы сплошной земной поверхности могут быть разграничены как единицы только волей человека, и это разграничение определяется то юридическими отношениями, то обычаем и способом пользования. Поэтому, называя ту или другую часть земной поверхности полем, лугом, усадьбой, мы руководствуемся исключительно произвольным разграничением. Произвол наш по существу своему непостоянен и изменчив; а потому сама собою является возможность создавать в пределах уже установившихся разграничений новые, более узкие границы; отсюда бесконечная делимость земной поверхности» [4, с. 236].

Законодатель установил следующее определение понятия «земельный участок», под которым понимается часть земной поверхности, с определенными характеристиками, позволяющими определить ее как индивидуально определенную вещь [1]. Исходя из определения, можно выделить следующие особенности земельного участка. Так, он представляет собой определенную поверхность земли, тем самым у земельного участка должна быть определенная площадь, которую возможно измерить. Земельный участок должен иметь непосредственную и неразрывную связь с землей. К тому же, у земельного участка должны быть определенные качественные характеристики состава земли (например, наличие плодородного слоя, пригодного для выращивания пищи; наличие растений и т.д.). Любой земельный участок имеет индивидуально определенные идентифицирующие признаки, отсутствие которых не позволяет земельному участку являться таковым с формально-юридической точки зрения. Такие признаки устанавливаются после постановки земельного участка на кадастровый учет. К таким признакам относятся: местоположение, площадь земельного участка, категория земель, зарегистрированные объекты недвижимого имущества (при наличии), а также кадастровый номер, который не подлежит повторению.



Большое значение имеют земельные участки как объекты недвижимости, в связи с тем, что их стоимость имеет склонность к сохранению, а также росту. Такая тенденция имеет место быть особенно в больших городах, где наблюдается дефицит земли, что ведет к росту ее стоимости.

В России формирование цен на земельные участки, в частности на плодородные участки сельскохозяйственного назначения, имеет отличительные особенности, которых нет в развитых странах. Цена на продукцию, полученная с худших участков земли, является основополагающей при формировании основных цен на земельные участки, т.е. изначально оценки подлежат плодородность и пригодность худших участков земли, после чего подлежат оценке возможные урожаи, а потом, происходит формирование цен, основанное на данных оценках, на остальные участки [5, с. 17].

Необходимо отметить, что деятельность государства, а также научно-технический прогресс способствовали тому, что непригодные для земледелия земельные участки постепенно появляются на рынке, сдвигая ранее отмеченные как худшие в сторону средних, в связи с чем необходимо пересчитывать цену.

Одной из особенностей земельного участка как объекта на рынке недвижимости является уникальность данного объекта и отсутствие замены на рынке (отсутствует возможность свободно воспроизвести такой объект недвижимости, в отличии от других объектов; земля – ограниченный природный ресурс, в результате чего можем наблюдать недостаточное предложение на рынке) [6, с. 192]. Также, к особенностям относится и ограниченное количество потребителей таких объектов в определенный период времени.

Если провести сравнение между земельными участками и другими объектами недвижимости, то можно сказать, что срок эксплуатации земельных участков не ограничен. К тому же, малое количество земельных участков под застройку оказывает влияние на повышение стоимости земли, что нельзя сказать



о стоимости зданий, сооружений. Во время расчетов коэффициента капитализации для земельного участка такая особенность учитывается.

Необходимо отметить, что, оценивая земельный участок необходимо обращать внимание и на улучшения, позволяющие эффективно его использовать. К таким улучшениям относятся устройство улиц, инженерных систем (внешние улучшения), здания, сооружения, водопровод (внутренние улучшения) и др.

Таким образом, был рассмотрен такой объект рынка недвижимости как земельный участок, а также были проанализированы его особенности.

#### **Список литературы:**

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. ст. 4147.
2. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. — М.: Издательство Юрайт, 2019. 417 с.
3. Максимова С.Н. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С.Н. Максимова – 3-е изд., испр. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2023. 457 с.
4. Савиных Ф.К. Обязательственное право. СПб.: Юридический центр Пресс, 2004. 576 с.
5. Тихонова К.В., Куценко А.С., Чепелев П.Д., Якунина Т.Г. Специфика земли как части рынка недвижимости. Актуальные проблемы и тенденции развития // Экономика и экология территориальных образований. 2022. № 1. С. 14-20.
6. Чибикова Т.В. Понятие, сущность и структура рынка недвижимости // Омский научный вестник. 2015. № 1. С. 190-195.