Кужаниязова Алина Даулбаевна, Студент,
Оренбургский Государственный Университет им. В.А. Бондаренко
Kuzhaniyazova Alina Daulbayevna, Student,,
V.A. Bondarenko Orenburg State University

Научный руководитель:
Баловнева Валентина Ивановна,
Оренбургский Государственный Университет им. В.А. Бондаренко
Balovneva Valentina Ivanovna,
V.A. Bondarenko Orenburg State University

ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: РИСКИ И ВОЗМОЖНОСТИ
INVESTMENTS IN LAND PLOTS: RISKS AND OPPORTUNITIES

Аннотация. В статье рассматриваются вложения в земельные участки как инструмент сохранения капитала и увеличения его объёма. Подробно раскрываются основные достоинства этого направления: доступность при небольших первоначальных вложениях, значительный потенциал удорожания и широкие возможности применения земли. Также в материале оцениваются ключевые риски инвестирования – ограниченная ликвидность, правовые барьеры, наличие охранных зон и недостаток инфраструктуры.

Abstract. The article examines investments in land plots as a tool for preserving capital and increasing its volume. The authors provide a detailed overview of the main advantages of this approach: accessibility with small initial investments, significant potential for price appreciation, and broad possibilities for using land. The material also assesses the key risks of investing – limited liquidity, legal barriers, the presence of protected zones, and a lack of infrastructure.

Ключевые слова: Инвестиции в земельные участки; Земельный кодекс РФ; ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; риски инвестиций в землю; проверка участка; градостроительные регламенты.

Keywords: Investments in land plots; the Land Code of the Russian Federation; the Federal Law “On the State Registration of Real Estate”; risks of investing in land; site inspection; urban planning regulations.

Землю издавна относят к наиболее надежным способам сохранить капитал. В сравнении с жилыми и коммерческими объектами участки не теряют своих свойств, не нуждаются в капитальном ремонте, а их количество ограничено. Но за внешней простотой такого вложения стоят особенности, которые могут обеспечить инвестору высокую прибыль или надолго связать его средства. Для инвестора земля привлекательна по нескольким причинам: её можно использовать под застройку, сдавать в аренду для сельскохозяйственного производства, держать как «стратегический резерв» стоимости или подготовить к перепродаже после изменения категории земель либо разрешённого использования. В то же время инвестирование в землю существенно отличается от покупки квартиры: здесь гораздо больше юридических ограничений и ограничений в сфере землепользования, а ликвидность ниже. Поэтому успех инвестиции в меньшей степени зависит от внешней привлекательности объекта и в большей – от проверки документов и понимания требований Земельного кодекса и местных правил землепользования.

Земля – ограниченный ресурс, и при грамотном подходе она может стать выгодным активом. Основные возможности:

Рост стоимости. В перспективных местах – например, в пригородах крупных городов и районах, где развивается инфраструктура, – цены на земельные участки со временем

увеличиваются. Например, по данным Росреестра, средняя стоимость участков под жилищное строительство в пригородных районах за последние пять лет выросла на 40–60%.

Минимальные расходы на содержание. Земельный участок не требует постоянного контроля, обслуживания или значительных капитальных вложений. Отсутствие расходов на коммунальные услуги, ремонт и эксплуатацию делает землю привлекательным инвестиционным инструментом для тех, кто ищет пассивный формат инвестирования. Такой актив можно приобрести и держать с минимальным участием, без необходимости постоянного управления.

Разнообразие вариантов использования. Земельный участок можно не только перепродать, но и использовать самостоятельно – для индивидуального жилищного строительства, сельского хозяйства или коммерческой застройки, например для размещения складов, логистических центров и объектов рекреационной инфраструктуры.

Государственные программы. Отдельные инициативы стимулируют спрос и создают дополнительные возможности. К ним относятся, например, программа «Дальневосточный гектар» и льготные условия для некоторых категорий земель.

Потенциал роста стоимости при изменении правового статуса. В некоторых случаях изменение вида разрешённого использования или категории земель может значительно повысить стоимость объекта.

Низкая степень обесценивания. В отличие от большинства других активов, земля не утрачивает своей внутренней ценности. Даже во время экономических кризисов или спада на рынке недвижимости земельные участки, как правило, сохраняют стоимость, что делает их надёжным активом для долгосрочного инвестирования.

Вместе с возможностями инвестор сталкивается с рядом рисков.

Правовые риски. Занимают лидирующие позиции среди наиболее опасных угроз. До заключения договора необходимо провести тщательную проверку на наличие дефектов права собственности, арестов, обременений, сервитутов (таких как скрытые коммуникации или пути проезда) и скрытых прав третьих лиц. Рекомендуется получить расширенную выписку из ЕГРН и проанализировать историю изменения прав собственности.

Сложности с реализацией. Реализовать участок земли зачастую труднее, чем квартиру либо жилой дом. Земельные наделы, особенно расположенные в удаленных местностях, могут долго висеть в продаже, что негативно сказывается на их ликвидности;

Проблемы, связанные с использованием территории. Периодически наделы обладают ограниченными возможностями для возведения объектов или иного применения. Так, наличие у участка статуса земли сельскохозяйственного назначения либо наличие ограничений по категориям способно оказать влияние на перспективы дальнейшего использования и его рентабельность. Правовой режим территории и параметры градостроительного регламента. Класс земельной угодья и вид разрешённого использования формируют строгие границы. Покупатель может приобрести участок с целью его освоения, но обнаружится, что под требуемый вид использования необходимо пройти продолжительный и необязательно успешный процесс корректировки ПЗЗ (Правил землепользования и застройки). Необходимо также изучить генеральный план: градостроительные инициативы администрации (возведение дороги и создание промышленных зон вблизи) способны как повысить привлекательность, так и снизить стоимость объекта.

Построение зданий может быть полностью заблокировано или сильно затруднено в зонах с установленными особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ). К ним относятся охранные зоны объектов культурного наследия, водоохранные, санитарно-защитные, зоны линий электропередач и трубопроводов. По данным Росреестра, примерно 25–35% земель в России имеют такие ограничения.

Риски, связанные с инфраструктурой. Земельный надел может лишиться законного доступа, а также технической возможности присоединения к энергосетям, водоснабжению или газопроводу. Расходы на подведение коммуникаций иногда многократно превышают ожидаемую прибыль.

Правовые и ценовые риски. Законодательные сдвиги (введение новых сборов или запретов на отдельные способы эксплуатации) способны ухудшить финансовое положение. Риск цены заключается в излишней оплате, вызванной завышенными, но нереальными прогнозами прибыли.

Проблемы, возникающие при разработке участков. Начало действия Федерального закона № 307-ФЗ от 08.08.2024 приходится на 1 марта 2025 года. Документ установил период длительностью три года для освоения отдельных видов земель, включая территории внутри населенных пунктов, а также садовые и огородные наделы. Имеет значение, что в указанный промежуток времени владелец не несет ответственности за целевое использование участка, поскольку данное время отведено под подготовительные мероприятия. Начинает действовать ответственность за реальное неиспользование участка по истечении установленного периода.

Таким образом, инвестиции в земельные участки могут стать способом сохранения и приумножения капитала, однако их привлекательность зависит от множества факторов: местоположения, инфраструктуры, разрешённого использования и перспектив развития территории. Потенциальная доходность не гарантирована и во многом определяется изменениями рынка и сроком владения участком. Для минимизации потенциальных угроз при приобретении земельного участка необходимо заблаговременно изучить его юридический статус и сопутствующую документацию, проанализировать состояние инфраструктуры и наличие обременений, а также сравнить стоимость объекта с его будущим потенциалом. Такой взвешенный подход позволит сделать обоснованный выбор и убедиться, что инвестиция отвечает финансовым интересам покупателя.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российский Федерации: офиц. текст: по состоянию на 01 сентября 2026 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2026. – № 32. – Ст. 4502. – ISSN 1560-0580.

2. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства РФ. — 2015. — № 29, ч. I. — Ст. 4344.

3. Ремеикиене Р., Гаспарениене Л., Гиневичюс Р. Специфика инвестиций в землю как объект недвижимости // International Journal of Strategic Property Management. — 2019.

4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».