

Илларионов Владимир Александрович

ВНЕДРЕНИЕ В ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МЕХАНИЗМОВ И ИНСТРУМЕНТОВ ФОНДОВОГО РЫНКА

Ключевые слова: фондовый земельный рынок, инфраструктура земельного фондового рынка, земельные ценные бумаги, инструменты и механизмы рынков.

Аннотация: рассматривается создание земельного фондового рынка России, формирование земельно-имущественных отношений на фондовом рынке и характеристики механизмов и инструментов земельного фондового рынка – организационные сети, развитие систем функционального регулирования фондовой земельной деятельности, обобщается инфраструктура земельного фондового рынка – земельные банки, земельные биржи, закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, информационные агентства, приводятся необходимые правовые и методологические государственных меры по развитию инфраструктуры земельного фондового рынка в том числе земельных ценных бумаг.

Keywords: stock, land market infrastructure of the land stock market, land securities, market instruments and mechanisms.

Abstract: how to create a land of the Russian stock market, formation of land and property relations in the stock market and the characteristics of the mechanisms and instruments of the land stock market-networks, the development of functional regulation of stock land activities, generalized land infrastructure of the stock market-land banks, land exchanges, private real estate mutual funds, news agencies, provides the necessary legal and methodological State measures for the infrastructure development of the land stock market including land securities.

1. Формирование земельно-имущественных отношений на фондовом рынке

Рассмотрение основных этапов становления отечественного фондового земельного рынка (применение фондовых инструментов на земельном рынке) позволяет сделать выводы о том, что за временные этапы образования в России

рынка частной собственности возникли различные организационно-правовые формы предпринимательства и собственности на земельное имущество. Это привело к качественному изменению экономики России и к выделению в отдельные самостоятельные сегменты, различные по сути, но связанные общими государственными и гражданскими интересами рынки:

- рынок земли;
- рынок недр;
- рынок минерально-сырьевых ресурсов;
- рынок лесов;
- рынок жилья;
- фондовый рынок – финансовый рынок и рынок ценных бумаг;
- рынок фондовых ресурсных накоплений, который является в экономике

страны буферным элементом торможения неоправданных рывковых срывов в развитии рыночной экономики в целом, и стартовой площадкой для благоприятных экономических направлений в соответствии с избранными целями и принципами.

У каждого рынка свои механизмы (инфраструктура) и свои инструменты. *Рыночный механизм* – это механизм взаимосвязи и взаимодействия основных элементов рынка: спроса, предложения, цены, конкуренции и основных экономических законов рынка. Иначе говоря – это инфраструктура рынка.

Основными *финансовыми инструментами* фондового рынка являются ценные бумаги, т.е. денежные документы, удостоверяющие имущественные права или отношения займа между собственниками и организациями. Это инструмент привлечения денежных средств, объект вложения финансовых ресурсов, а их обращение. Это сфера таких видов деятельности, как брокерская, депозитарная, регистраторская, трастовая, клиринговая, биржевая и консультационная. При помощи ценных бумаг заинтересованная сторона решает финансовые, инвестиционные и другие вопросы.

Рынок земли в отличии от фондового рынка – совершенно иной механизм, в котором весьма узкий сектор финансовых инструментов.

Общее этих рынков – деньги, рынок капитала. Связывающий все эти рынки инструмент – ценные бумаги (в том числе и валюта, в том числе и рубли), особенно земельные ценные бумаги, которые содержат в себе и капитал, и права собственности на недвижимость (на земельный участок). Следовательно, чем больше на рынке земли инструментов фондового рынка, тем больше будет развиваться рынок земли. В.В. Овчинников справедливо заметил, что «Эффективность инвестиционного бизнеса растет с выходом на возможно большее число внешнего рынка капитала. Чем больше число таких рынков, тем меньше риски и издержки на их покрытие, легче привлечь долгосрочные банковские гарантии под залог активов, обремененных земельными ресурсами, меньше издержки финансирования проектов» [3; 4].

Следовательно, во-первых, необходимо развитие фондовых механизмов и финансовых инструментов, объединяющих все элементы, сформировавшиеся во время приватизационного этапа земельного рынка.

Во-вторых, в основе экономического роста на земельном рынке в современных условиях России должны лежать не столько крупные инвестиции, сколько жесткие, в значительной степени правовые и организационные усилия по формированию общей благоприятной среды функционирования фондового рынка в сфере земельно-имущественных отношений. Примером такой системы может служить жестко регулируемая система обращения финансовых потоков и прав на земельные объекты в системе паевых инвестиционных фондов недвижимости [2; 5; 6].

В третьих, произведенный анализ становления рынков показал, что на современном этапе развития рыночной экономики, прежде всего требуется нахождение организационно-правовых фондовых механизмов и достаточно универсальных инвестиционных финансовых инструментов для формирования сектора государственно-частного партнерства в сфере земельно-имущественных отношений, объединяющего положительные результаты функционирования каждого их вышеуказанных рынков, объединяющего рынок земли и фондовый рынок, образующего полноценный фондовый земельный рынок.

Таким связывающим звеном являются внедрение в земельный рынок высокотехнологичных механизмов фондового рынка, в виде земельных ценных бумаг, обеспечивающих инвестиционную эффективность государственно-частного партнерства на рынке земельной недвижимости.

И, наконец, основной акцент при выборе дальнейших путей формирования земельно-имущественных отношений на фондовом рынке должен быть сделан именно на институциональных аспектах:

- защита прав государственной и частной собственности и регулирование их взаимоотношений;

- облегчение обращения прав собственности на объекты земельной недвижимости;

- создание новых многофункциональных земельных ценных бумаг, несущих в себе как права собственности на земельный объект, так и права залога этой собственности в виде земельной ценной бумаги для получения льготного кредита;

- равные условия конкуренции, модернизации и привлечения фондовых инвестиций, равнодоступные финансовые рынки.

Необходимо стимулировать инвестиционную трансформацию государственных, корпоративных и частных ресурсов страны, необходим поиск эффективных форм интеграции государственных и частных интересов за счет использования фондовых механизмов и финансовых инструментов, которые в последнее десятилетие приобрели достаточную для эффективной практической деятельности рынка земельных ресурсов нормативно-правовую базу.

При этом приоритетно должна быть сформирована развитая инфраструктура фондового рынка в сфере земельно-имущественных отношений с достаточным набором фондовых механизмов и финансовых инструментов.

2. Характеристики инфраструктуры земельного фондового рынка

С глобализацией мировой экономики земельные ресурсы приобретают значение одного из важнейших ресурсов мирового фондового рынка. Это обеспечит

привлечение прямых инвестиций в рынок земельных ресурсов. Для этого необходимо создать соответствующую инфраструктуру фондового земельного рынка [2]. Использование единых стандартов инфраструктуры дает возможность использовать дополнительный мощный рычаг гарантий бизнесу, оперирующему с земельными ресурсами, увеличение капитализации, платежеспособности, ликвидности активов и кредитных вложений в реальную земельную экономику.

Под инфраструктурой рынка нами понимается совокупность институтов разграничения и гарантирования прав собственности на землю, реализующих правила и процедуры, механизмы, инструменты и технологии обращения и финансирования земельных объектов, инвестирования и залогового кредитования, регистрации и учета земельных объектов в депозитарии и регистраторе.

Отсутствие в настоящее время в Российской Федерации достаточного спектра фондовых механизмов и финансовых инструментов, обеспечивающих эффективное быстрое обращение прав собственности на земельную недвижимость в виде ценных бумаг, сети земельных банков, биржевых, в том числе электронных систем торгов земельными объектами, фондовых ресурсных накоплений, обеспечивающих быструю куплю/продажу земельными объектами – то есть, отсутствие фондовой инфраструктуры развитого земельного рынка – просто тормозит введение государственно-частного партнерства в земельно-имущественные отношения в России в частности, и земли в финансовый стратегический оборот Федерации в целом.

В этой связи, по нашему мнению, в число практических *правовых и методологических государственных мер по развитию инфраструктуры земельного фондового рынка необходимы:*

- 1) снижение стоимости и времени на перерегистрацию прав собственности как на непосредственно сами объекты земельной недвижимости, так и на земельные ценные бумаги. Это может рассматриваться как необходимое условие для развития на текущем этапе российского земельного рынка и рынка природных ресурсов;

2) создание и развитие региональных земельных банков, поддержка в развитии региональной сети земельных банков, действующих как в крупнейших финансовых центрах, так и в малых периферийных городах;

3) обеспечение равных условий профессиональной деятельности для различных групп финансового обеспечения земельного рынка, в частности, решение вопроса о совершенствовании форм доступа земельных коммерческих банков и небанковских финансовых институтов к платежной системе Центрального банка Российской Федерации, возможно, в последствии, создание Центрального земельного банка Российской Федерации;

4) создание земельных бирж, снижение стоимости для услуг земельных бирж и других организаторов торговли земли и земельными ценными бумагами, а также банковских кредитных ипотечных услуг. Это может рассматриваться как необходимое условие развития активного и эффективного землепользования, так и для привлечения мелких инвесторов и землевладельцев на российский земельный рынок. Проблема должна решаться за счет поддержания высокого уровня конкуренции среди кредитных и иных инфраструктурных организаций и снижения транзакционных издержек на основе развития инфраструктуры фондового рынка земли;

5) создание федеральной сети региональных государственных паевых инвестиционных фондов земельной недвижимости. Развитие и детализация правовой и регламентной базы деятельности доверительного управления активами земельной недвижимости профессиональными участниками фондового рынка (представительство доверительного управления в управлении инвестиционных фондов);

6) сохранение высокого уровня конкуренции между участниками земельно-имущественных отношений на фондовом рынке путем прозрачности информации о сделках с объектами земельной недвижимости, природных ресурсов, земельными ценными бумагами, предотвращения монополизации всех сегментов рынка группой лидирующих участников;

7) более жесткое регулирование финансовых рисков на ипотечном рынке, развитие различных систем страхования рисков;

8) формирование правовой базы для преодоления конфликта интересов при совмещении функций деятельности землепользователей, недропользователей и иных природопользователей, в том числе арендаторов, и деятельности по государственному ответственному обслуживанию рынка земельной недвижимости;

9) развитие системы функционального регулирования фондовой земельной деятельности на основе взаимодействия государственных органов и саморегулируемых организаций участников земельного рынка и рынка земельных финансовых инструментов;

10) развитие и детализация правовой базы обязательных прав на землю и иную земельную недвижимость: аренды, ссуды, доверительного управления, залога;

11) правовая детализация института владения, пользования и распоряжения земельным имуществом, представленным в виде ценных бумаг, а также развитие и регламентация форм кредитования под залог земельных ценных бумаг;

12) совершенствование стандартов внутреннего учета земельного рынка на основе дифференцированного подхода к различным категориям участников фондового рынка в сфере земельно-имущественных отношений.

Все вышеприведенные действия являются необходимыми мерами для создания развитой инфраструктуры фондового рынка земли, и только, создав нормально функционирующую инфраструктуру рынка, можно ожидать существенную положительную динамику развития не только рынка земли, но и всей экономики страны в целом.

Рассмотрим развитие секторов инфраструктуры фондового рынка земли, которая состоит из: земельных банков; торговых систем; инвестиционных фондов; иных финансовых институтов фондового рынка, в том числе депозитарных и регистраторских систем, и новых сегментов финансового рынка в сфере земельно-имущественных отношений. Схема оптимальной инфраструктуры земельного фондового рынка приведена ниже (рис. 1).



Рис. 1. Схема 1. Инфраструктура фондового рынка земли

3. Элементы инфраструктуры земельного фондового рынка

Земельные банки как важнейшая часть инфраструктуры фондового земельного рынка

1. Основным фактором и механизмом становления и развития оборота земель является банковский капитал. Достаточно обратить внимание на опыт земельных преобразований в России в 1905–1915 гг. [7]. В этот период земельные банки России (Государственный крестьянский банк, Государственный дворянский банк) оказали решающее влияние и в короткий срок изменили патриархально-натуральный характер земельных отношений, превратив их в товарно-денежные. Этот путь и сегодня является чуть ли не единственным для вывода России из кризиса финансового обеспечения земельного рынка. Для кредитного обслуживания землевладельцев, землепользователей и инвесторов необходимы банки.

В настоящее время на российском земельном рынке практически отсутствуют настоящие земельные банки, появление которых крайне важно для развития рынка земли и экономики в целом. Существующие коммерческие банки, выполняющих частично некоторые виды инвестиционной деятельности на российском рынке земли, не эффективны. Профессиональные участники (некредитные организации), позиционирующие на земельном рынке в качестве инвестиционных земельных банков (в том числе инвестиционные фонды, частично выполняющие банковские функции) ограничены в деятельности по причине отсутствия в законодательстве такого института и норм, регламентирующих его функционирование.

В России практически нет законодательной базы для полноценных в правовом отношении земельных банков, как это было в дореволюционной России. Следует разработать и ввести в действие закон о земельных банках и инвестиционно-банковской деятельности на земельном рынке России, в котором дать определение и провести отличие земельной банковской деятельности от коммерческой.

В качестве мер среднесрочного характера, целесообразно «функциональное разделение» коммерческой и земельной профессиональной деятельности на рынке земельной недвижимости и обслуживающем его финансовом рынке деятельности в рамках одного юридического лица (банка), что предполагает внесение соответствующих изменений в нормативную базу регулирования коммерческих банков. Такой переходный период позволит банкам без ломки сложившейся структуры подготовиться к освоению операций, характерных для земельных банков.

2. Но полноценное участие банковского капитала в развитии отечественного земельного рынка возможно лишь после создания государственного центрального земельного рынка. Например, Е.С. Строев, С.Н. Волков считают, что: «Для аккумуляции всех земельных средств, усиления государственного контроля за их расходованием, привлечения капитала в сферу землепользования

необходимо рассмотреть возможность создания Национального (государственного) земельного банка и его подразделений на местах. Этот земельный банк позволит отработать единую систему земельного оборота различных прав: собственности, аренды, на земельные доли, ипотеки; поставить вопрос о выпуске в обращение государственных облигационных займов, обеспеченных земельными и имущественными правами, государственных ценных земельных бумаг; проводить земельные аукционы, предоставлять кредиты и т. п.» [8].

Слабость банковской системы на рынке земли – существенный тормоз для развития земельного рынка и один из важнейших факторов инвестиционного риска. Помимо сложности получить кредит по доступной цене, агентам экономики трудно провести расчеты, получить деньги со счета, что замедляет скорость трансакций и увеличивает их стоимость, негативно влияя на рентабельность операций.

Стагнация существующего земельного рынка, особенно с сельскохозяйственным направлением указывает на необходимость реформирования земельной банковской системы.

Реформа банковской системы должна быть направлена на правовое регулирование кредитной деятельности банков на рынке земельного ссудного капитала. В данном случае необходимо предусмотреть законодательную базу: для введения в актив банков самих земельных участков в случае не возврата кредита, например, для начала в виде земельных ценных бумаг, несущих в себе права собственности на землю; и инвестиционной банковской деятельности по привлечению финансовых ресурсов через размещение земельных ценных бумаг своих клиентов.

Следует иметь в виду, что банки, которые привлекают вклады населения, должны вернуть их по первому требованию [1]. В связи с этим, банки, привлекающие краткосрочные вклады и вклады до востребования, по своей природе не

могут рассматриваться как долгосрочные земельные инвесторы. Поэтому механизмы долгосрочного вложения в землю сейчас приобретают важнейшее значение.

Из существующих сейчас в России инвестиционных институтов, частично осуществляющих функции кредитного и инвестиционного банка юридической четкостью, организационной эффективностью, обеспечением длительных гарантий инвесторам и прибыльностью действий на рынке привлечения капитала для реализации масштабных долгосрочных проектов лучшими оказались закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости.

Фондовым инструментом долгосрочных вложений в землю в настоящее время можно рассматривать инвестиционные паи, выпускаемые управляющими компаниями закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, срок действия которых – от 1 до 15 лет [2].

Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости

Для увеличения организационной и финансовой отдачи, и упрощенного выхода на фондовый рынок, в том числе для ипотеки, из всех существующих в настоящее время фондовых механизмов более всего подходит закрытый паевой инвестиционный фонд [5,6] недвижимости, так как, во-первых, в актив фонда законом [2] разрешено введение земельных объектов и прав на имущество, во-вторых, механизмы фондов частично выполняют действия, присущие инвестиционному банку, юридической и консалтинговой компании, т.е. стратегическому инвестору.

Определенные преимущества может иметь организация совместно с профессиональными участниками рынка сети фондовых земельных центров, например, в виде земельных банков, ассоциации или лиги закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, а также региональных агентств для операций с населением в федеральных субъектах и городах.

Информационные агентства. Для увеличения степени открытости рынка и стимулирования конкуренции необходимо стимулировать участие информационных агентств по распространению информации в предложении услуг по организации оборота земельными участками и финансовых услуг.

Все описанные элементы инфраструктуры фондового рынка земли должны эффективно функционировать для регулирования и финансового обеспечения фондового рынка земли, обращения разных видов прав собственности на земельные объекты, как в виде самих объектов земельной недвижимости, так и в виде земельных ценных бумаг, обеспеченных земельными объектами.

Земельные биржи. Для учета потребностей различных групп земельных собственников, пользователей и инвесторов необходимо развивать в России земельные торговые системы, например, земельные биржи, как это было в дореволюционной России.

Очевидно, регулирующие усилия государства должны быть направлены на создание условий, когда осуществление «теневых» спекулятивных земельных сделок станет менее выгодным, чем превращение земельного участка, участка недр, имущественного комплекса, неразрывно связанного с землей, или иного объекта земельной недвижимости в ценную бумагу, которая быстро и под жестким контролем покупается/продается на фондовом рынке. Быстрое обращение земельных объектов в виде земельных ценных бумаг на торговых площадках фондового рынка весьма важно и в связи с тем, что это единственный механизм установления настоящей рыночной цены земельной собственности.

В перспективе для учета потребностей различных групп земельных собственников, пользователей и инвесторов необходимо развивать в России земельные торговые системы различных видов:

– биржевые, аукционные, электронные торговые системы для обслуживания средних и мелких собственников, пользователей и инвесторов земельных ресурсов и земельных ценных бумаг, в том числе ипотечных и долговых;

– брокерские земельные торговые системы – для обслуживания крупных земельных сделок.

Вместе с развитием торговых систем в сфере земельно-имущественных отношений, следует решить проблему снижения рисков инвесторов, возникающих в торговых системах.

Решению этой проблемы может помочь осуществление следующих мер:

– повышение информационной прозрачности земельно-имущественных отношений;

– повышение ликвидности земельных ценных бумаг;

– создание системы надзора за участниками рынка со стороны организаторов торговли;

– создание страховых и гарантийных фондов в рамках земельных торговых систем;

– организация системы раскрытия информации о совершаемых сделках.

Основные усилия должны быть направлены на развитие инфраструктуры организованных рынков земельной недвижимости и земельных ценных бумаг, в рамках которых торговые и расчетные операции осуществляются в соответствии со стандартными правилами и процедурами.

Основной задачей развития внебиржевой торговли земельной недвижимостью и земельными ценными бумагами является предотвращение монополизации рынка, обеспечение достаточной открытости информации в отношении реальных цен и объемов сделок. С точки зрения защиты прав землевладельцев, землепользователей и инвесторов необходимо создать механизмы, обеспечивающие раскрытие информации и предотвращение манипулирования ценами.

Земельные и фондовые биржи и другие системы торговли должны обеспечить постоянное раскрытие информации о покупателях/продавцах, предложениях купли/продажи и данные о которых включены в особый листинг на основе внесения положений о раскрытии информации в договорах, заключаемых контрагентами сделки.

Земельные торговые системы. Возможно также создание в рамках существующих организаторов торговли специализированных торговых систем для операций розничных клиентов, торговли не только земельными участками, ценными бумагами, обеспеченными земельной недвижимостью, земельными долями, но и долговыми, ипотечными коммерческими бумагами, акциями молодых земельных компаний роста (венчурных компаний, например, сельскохозяйственных, или обработке древесины), иными правонесущими на земельные объекты документами.

Имеющиеся нарушения со стороны регистраторов перехода прав собственности на землю, приватизации (отсутствие необходимой информации о лицах, получающих от государства приватизированную землю и полной информации в передаточных распоряжениях, нарушение сроков проведения регистрации, превышение сумм оплаты услуг, некорректное ведение регистрации) обуславливают необходимость совершенствования этой отрасли.

Регистраторы земельных сделок. Целесообразно также введение обязательного проведения и регистрации крупных сделок с земельной недвижимостью именно через организованные рынки – для соблюдения правового обеспечения, гарантии исполнения сделок и государственного контроля обращения земель в стране.

В целом в ближайшее время предстоит добиться не столь качественного изменения в развитии торговых систем объектов земельной недвижимости, и земельных финансовых инструментов, обеспеченных этими земельными объектами, сколь формирования самих основ российских торговых систем земельной фондовой собственности. Задача заключается и в создании таких механизмов и инструментов ценообразования земельных объектов, представляющих их земельных ценных бумаг, при которых цены могут рассматриваться в качестве официальных и использоваться для оценки земельных активов, в том числе коллективных (в том числе долевых) инвесторов при расчетах с индивидуальными инвесторами, а также для целей налогообложения.

Иные институты фондового рынка земли. Анализ присутствия в настоящее время в инфраструктуре российского фондового земельного рынка иных, кроме вышеописанных институтов дает отрицательные результаты.

Например, депозитарные и регистраторские системы на российском фондовом земельном рынке практически работают только в редких случаях обращения на рынке инвестиционных паев, обеспеченных земельной недвижимостью.

На рынке земли депозитариев как таковых нет.

Важным моментом в организации бизнеса, оперирующего с земельными ресурсами, является увеличение капитализации активов из земельных ресурсов путем применения более эффективных инвестиционных инструментов – выпуском в обращение земельных ценных бумаг [3; 4]. В конце девяностых – начале нулевых годов были сделаны попытки смоделировать и выпустить земельные ценные бумаги, очень распространенные в России до революции 17-го года. Однако существенное переустройство всей страны в целом, и просто неразвитость в стране земельного рынка как такового как бы «зацементировало» вопрос формирования в России земельных ценных бумаг. Автор считает, что в течении ближайшего десятилетия, после индустриализации электронного глобального периода, в нашей стране весьма быстро сформируется земельный фондовый рынок, основным инструментом на котором будет инструментарий различных видов земельных ценных бумаг. Иначе говоря – земля и иные природные ресурсы получит быстрые и «длинные» деньги в виде земельных ценных бумаг фондового рынка, которые по своей природе сама земля не может создать. Как вывод – ценные бумаги на землю повысят государственную инвестиционную привлекательность. Использование земельной ценной бумаги как залогового инструмента увеличит приток кредитов в реальный сектор экономики, в том числе с целью обустройства земли, разведки и обработки минерально-сырьевых ресурсов, сохранении лесного фонда.

В целом финансовые институты, ориентированные на долгосрочные земельные инвестиции, мобилизующие ресурсы для инвестиций в земельный рынок чрезвычайно слабы и немногочисленны в России.

Например, негосударственные пенсионные фонды, выступающие в странах с развитой рыночной экономикой в качестве крупнейших институциональных инвесторов, в российской действительности не являются инвесторами в рынок земли.

Страховые компании в России в настоящее время в значительной мере ориентируются на выполнение функций институтов, используемых в различного рода схемах ухода от налогообложения и т. д. При такой направленности деятельности страховых компаний, естественно, они не способны играть сколько-нибудь значительную роль на рынке земельных инвестиций.

Расширение количества элементов инфраструктуры земельно-фондового рынка, увеличение спектра земельных ценных бумаг – финансовых инструментов, дифференцированных по степени правового и кредитного обеспечения земельного рынка, риска и доходности, является одним из наиболее актуальных направлений возрождения российского рынка земли.

Новые фондовые сегменты в сфере земельно-имущественных отношений.

Как показало исследование, отдельными новыми сегментами российского земельного фондового рынка должны стать:

– сектор применения механизмов государственно-частного партнерства, где государство обеспечивает земельную составляющую, а частный сектор – инвестиционные ресурсы;

– рынок инвестиционных паев, и ипотечного сертификата участия эмитируемых частными управляющими компаниями, управляющих под жестким контролем активами государственных закрытых паевых инвестиционных фондов земельной недвижимости;

– рынок ипотечных облигаций;

- выпуск иных земельных ипотечных ценных бумаг долгосрочного характера со сроком обращения от 10 и более лет;
- рынок двойных инвестиционных земельных сертификатов (новый вид ценных бумаг, совмещающий в себе права собственности и залоговое право);
- рынок земельных приватизационных ценных бумаг – представляют собой имущественные права на приватизируемый земельный участок в виде ценной бумаги;
- ценных бумаг компаний роста;
- розничная торговля ценными бумагами;
- торговая система интернет-трейдинга;
- секьюритизация долговых обязательств сельскохозяйственных предприятий, предприятий разведки, разработки и переработки минерально-сырьевых ресурсов, акционерных обществ, имеющих не зарегистрированные земельные участки, и иных имущественных комплексов в сфере природных ресурсов, обеспечение возвратности средств путем осуществления выпуска земельных ценных бумаг.

Указанные существующие и потенциальные сегменты рынка требуют адекватного нормативно-правового и организационного обеспечения, которое в настоящее время находится в зачаточном состоянии.

В целом, на данном этапе развития инфраструктура земельного фондового рынка должна выполнять шесть основных функций:

- привлечение инвестиций на рынок земли;
- привлечение механизмов кредитного рынка и упрощенное пользование кредитной и иной финансовой системой через создание эффективно действующей инфраструктуры фондового рынка земли;
- формирование жестко контролируемой системы государственно-частного партнерства в сфере использования природных ресурсов страны;
- убыстрение и упрощение механизмов купли\продажи земельных объектов и обеспечение рыночного ценообразования на земельные участки, объекты и

прав на использование объектов минерально-сырьевого и лесного ресурсов через фондовые механизмы и продажу на фондовом рынке ценных бумаг, обеспеченных этими объектами;

– открытая информация о сделках с земельной недвижимостью;

– способствовать разработке и реализации государственных программ, оказывающих прямое влияние на состояние и развитие федерального фондового рынка земли.

Развитие инфраструктуры российского рынка земли преодолело этап первичного формирования, в результате которого в России появились фондовый земельный рынок и инвестиционные фонды, имеющие в своем активе земельные участки, стали формироваться первичные земельные ценные бумаги, применяться торговые схемы фондового рынка в сфере земельно-имущественных отношений, формироваться земельные банки, элементы кредитного финансового обеспечения земельного рынка. Итого – в настоящее время создается основа регулирования и инвестирования земельных ресурсов страны.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 21 октября 1994 г.). – Ст. 837.

2. Закон Российской Федерации «Об инвестиционных фондах» (от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ).

3. Овчинников В.В. Путь к совершенству мирового рынка ценных бумаг Global Custody. – М.: АО «Солид консалтинг», 1998. – С. 489.

4. Овчинников В.В. Экономические и технологические основы развития коммерческих банков. – М.: АО «Солид консалтинг», 1994. – С. 278.

5. Илларионов В.А. Инвестиционные фонды как инструмент развития земельного рынка Республики Татарстан // Наука и образование: современные тренды: коллективная монография. – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2016. – №X – 268 с. – (Серия «Научно-методическая библиотека»).

6. Илларионов В.А. Инвестиционные фонды как инструмент формирования и развития земельного рынка // Управление собственностью. – 2003. – №3.
 7. Проскурякова Н. А. Земельные банки Российской империи. – М., 2002.
 8. Строев Е.С. Земельный вопрос в России / Е.С. Строев, С.Н. Волков // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2002. – №4 (13).
-

Илларионов Владимир Александрович – канд. экон. наук, доцент Института управления, экономики и финансов ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», Россия, Казань.
