**Содержание**

Введение 3

1. Понятие и значение инвестиций, законодательные основы регулирования инвестиционной деятельности в РФ 5

2. Понятие земельного участка, нормативно-правовая база, регулирующая инвестиционные вложения в землю 6

3. Отличительные особенности инвестирования в земельные ресурсы 6

Заключение 10

Список литературы 11

Введение

Купля и продажа земли становится в последнее время все более актуальной, независимо от размера земельного участка. Дачные участки, земли под строительство коттеджей, большие земельные участки для инвестирования - об этих вопросах задумывается сейчас все больше людей.

Земля на сегодняшний день приобретает все большее значение: здания, сооружения, возведенные на земельных участках становятся не так уж важны для оценки данного земельного участка с целью инвестирования, так как земля ресурс ограниченный, а "хорошая" земля еще более ограниченный.

При аккумуляции какой-либо свободной суммы встает вопрос о ее сохранности и преумножении. Инфляция съедает ежегодно 7 - 8%, поэтому 10%-я ставка депозита не является хоть сколько-нибудь привлекательной. Вложение средств в свой бизнес можно расценить как "все яйца в одной корзине". Диверсификация рисков, состоящая в инвестировании в сторонние сферы бизнеса, нуждается в экспертных оценках, тщательном контроле и ставит инвестора в зависимость от эффективности работы объекта инвестирования. Эксперты всё чаще предлагают инвестировать в землю, так как считают, что только в этом случае интересы инвестора максимально защищены, а доход гарантирован и не зависит от чьих-либо действий или противодействий.

Рынок земли стремительно развивается и растет, обеспечивая постоянный рост цен. Благодаря стремительности развития этот рынок сохраняет возможность действовать не массово, но точечно, получая высокий доход от инвестирования сравнительно небольших сумм.

Целью написания данной работы является рассмотрение земельных ресурсов как объекта инвестирования.

Задачи:

1. Дать определение понятию «инвестиции», рассмотреть законодательные основы регулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации.
2. Определить понятие «земельный участок», рассмотреть нормативно-правовую базу, регулирующую инвестиционные вложения в землю.
3. Перечислить отличительные особенности инвестирования в земельные ресурсы.

1. Понятие и значение инвестиций, законодательные основы регулирования инвестиционной деятельности в РФ

Термин «инвестиции» в России стал широко использоваться в годы рыночных реформ.

В отечественной и зарубежной научной литературе имеется ряд дефиниций (определений) понятия инвестиций.

Наиболее распространённым, часто встречающимся является такое понятие инвестиций: это долгосрочные вложения денежных средств и иного капитала в собственной стране или за рубежом в предприятия различных отраслей, предпринимательские проекты, социально-экономические программы, инновационные проекты в целях получения дохода или достижения иного полезного эффекта.

Как экономическая категория инвестиции выполняют важнейшие функции, без которых невозможно нормальное, экономически эффективное развитие страны. Именно инвестиции в значительной мере формируют будущее страны в целом, отдельных её регионов, каждого хозяйствующего субъекта — инвестиции, произведённые сегодня, являются основой завтрашнего благосостояния. В свою очередь, современное экономическое состояние во многом определено прошлыми инвестициями.

К объектам инвестиционной деятельности относятся, прежде всего, объекты недвижимости:

1. вновь создаваемые основные фонды любой формы собственности;
2. оборотные средства во всех сферах экономики;
3. реконструкция, модернизация основных фондов, цехов, предприятий;
4. научно-техническая продукция, инвестиционное проектирование;
5. земельные участки.

В России законодательство в области инвестиционной деятельности находится в стадии формирования и развития. В качестве законов, в самых общих чертах регулирующих инвестиционную деятельность, выступают:

* Конституция Российской Федерации
* Градостроительный кодекс РФ
* Гражданский кодекс РФ
* Налоговый кодекс РФ

## 2. Понятие земельного участка, нормативно-правовая база, регулирующая инвестиционные вложения в землю

Согласно Земельному кодексу РФ, земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Основополагающее значение для регулирования инвестиционных вложений в землю имеют следующие законы:

1. Федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»
2. Градостроительный кодекс РФ
3. Гражданский кодекс РФ
4. Закон РСФСР от 21 декабря 1990 г. «О социальном развитии села»
5. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. №128-ФЗ «О лицензированиии отдельных видов деятельности»
6. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
7. Положение о формировании перечня строек и объектов для федеральных государственных нужд и их финансировании за счёт средств Федерального бюджета. Утв. постановлением Правительства РФ от 11 октября 2001 г. №714.
8. Земельный кодекс Российской Федерации.

## 3. Отличительные особенности инвестирования в земельные ресурсы

В исторической ретроспективе отношения к собственности, как доминанты экономического строя общества, претерпевали неоднократные изменения, обусловленные стремлением преодолеть противоречие между ограниченностью вовлекаемых в производство ресурсов и возрастающими потребностями людей. В поисках путей максимализации эффективности производительных сил общество периодически трансформировало формы собственности на средства производства и механизм государственного участия в управлении экономикой.

Центральным звеном общественно-экономических отношений всегда выступали отношения земельной собственности.

Земля представляет собой уникальный природный ресурс. Она является единственным местом существования человечества, основным и единственным фактором организации его производительных сил, участвующим в создании всех других продуктов и благ. Ограниченность и невосполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и условий землепользования.

Вместе с тем, в рыночной экономике земля приобретает форму товара и может служить объектом имущественных сделок, результаты которых в той или иной мере способны ущемить интересы других людей и общества в целом.

Последнее полагает, что часть дохода, который способен генерировать земельный участок в силу своего местоположения, природных свойств и имеющиеся улучшений, не обусловленных хозяйственной деятельность самого владельца, может служить источником удовлетворения общественных потребностей и изыматься в в виде рентных платежей. Это в свою очередь, требует мониторинга стоимостных характеристик участков земли как средств производства и объектов инвестирования.

И, наконец, земля является базисной составляющей любой недвижимости. Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Основными отличительными особенностями земли как объекта инвестирования в современной России являются следующие:

* земля обеспечивает наилучшую защиту капитала от инфляции - темпы роста цен земли в большинстве крупных городов значительно опережают темпы инфляции (от 30% до 200%).
* земля всегда на пике спроса - согласно статистике с каждым годом потребность в земле все больше растет.
* земля как ресурс дает широкие возможности для использования и применения: в личных целях (пока нет решения выгодно продавать - можно использовать актив для жизни и отдыха), в качестве ресурса для развития бизнеса, в целях дальнейшего увеличения стоимости (ленд-девелопмент).
* земля обладает неограниченным сроком годности, не теряет ни в качестве, ни в свойствах.
* земля обеспечивает минимальные риски инвестиций - обладатель прав собственности на землю гарантированно получает доход от ее продажи.
* земля с каждым годом обладает все большей ликвидностью и в случае острой необходимости приобретенный актив обладает возможностью ускоренной реализации и скорейшего возврата вложенных средств.
* земля является конечным ресурсом и подвержена ажиотажным всплескам спроса, позволяющим получать сверхвысокую доходность.
* земля не требует больших затрат на содержание, контроль и обслуживание.
* земля является одним из лидеров в сфере инвестиций по соотношению капиталоёмкость-доходность.
* земля является одним из самых распространенных объектов наследства - не требующий внимания ресурс, гарантирующий стабильный высокий доход.
* земля как объект инвестирования обладает возможностью развития - качественное управление ресурсом за три года безрисковых операций позволяет минимум удвоить вложения.
* собственность на землю гарантирована законом и неоспоримо - юридическая чистота легко проверяема.
* земля неприкосновенна как частная собственность - правоустанавливающие документы выдаются юстицией РФ.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что земля является одним из самых надёжных объектов для вложения средств.

# Заключение

Земля на сегодняшний день является одним из самых надёжных объектов инвестирования. В Российской Федерации инвестиционная деятельность в целом и инвестирование в землю в частности регламентируется широким кругом законов.

Рынок земли стремительно развивается и растет, обеспечивая постоянный рост цен. Благодаря стремительности развития этот рынок сохраняет возможность действовать не массово, но точечно, получая высокий доход от инвестирования сравнительно небольших сумм.

Так, земля обеспечивает наилучшую защиту капитала от инфляции - темпы роста цен земли в большинстве крупных городов значительно опережают темпы инфляции. Земля всегда на пике спроса - согласно статистике с каждым годом потребность в земле все больше растет; земля как ресурс дает широкие возможности для использования и применения: в личных целях (пока нет решения выгодно продавать - можно использовать актив для жизни и отдыха), в качестве ресурса для развития бизнеса, в целях дальнейшего увеличения стоимости. Земля обладает неограниченным сроком годности, не теряет ни в качестве, ни в свойствах, а также обеспечивает минимальные риски инвестиций.

Вместе с тем, земля как объект инвестирования интересна, но только для долгосрочных инвестиций (3-5 лет). Сегодня наблюдается превышение предложений над спросом, поэтому землю можно покупать только из расчета долгосрочной инвестиции.

В целом, в нынешней ситуации мирового экономического кризиса можно сделать вывод о том что, во-первых, если строительный сектор экономики надолго придёт в упадок, то самым доступным способом приобретения жилья для населения станет строительство на собственных земельных участках, и во-вторых, земля может приносить продукты питания, что, в случае очень негативных событий в экономике может оказаться вовсе не лишним.

Список литературы

1. Вахрин П.И., Нешитой А.С. Инвестиции: Учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2005. - 380 с.

Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ

1. Зимин А.И. Инвестиции: Вопросы и ответы. - М.: Юриспруденция, 2006. - 256 с.
2. Инвестиции в России 2007. – М.: Росстат, 2007. – 320 с.
3. Маренков Н.П. Рыночная экономика. - М.: НИБ, 2005. - 624 с.
4. Попков В.П., Семёнов В.П. Организация и финансирование инвестиций. - СПб: Питер, 2006. - 224 с.
5. Сай С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Недвижимость и инвестиции — 2000. - № 2-3 (3-4).
6. Янковский К.П. Инвестиции. Учебное пособие . – СПб.: Питер, 2008. – 368 с.