

Интернет-журнал «Наукovedение» ISSN 2223-5167 <http://naukovedenie.ru/>  
Выпуск 6 (25) 2014 ноябрь – декабрь <http://naukovedenie.ru/index.php?p=issue-6-14>  
URL статьи: <http://naukovedenie.ru/PDF/107EVN614.pdf>  
DOI: 10.15862/107EVN614 (<http://dx.doi.org/10.15862/107EVN614>)

**УДК 333 Р:378(075.8):330.8**

**Кухтин Петр Викторович**

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Россия, Москва<sup>1</sup>

доцент, докторант кафедры «Государственное и муниципальное управление»

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: [uzr777@mail.ru](mailto:uzr777@mail.ru)

## **Зарубежный опыт государственного управления землями крупных городов**

---

<sup>1</sup> Москва, ул. Касаткина, дом 17

**Аннотация:** Анализ законодательной базы США и Евросоюза показывает, что в этих государствах в основу организации управления земельными ресурсами в городах положена система государственного регулирования земельных отношений в различных типах населенных пунктов, они различаются по форме и принципам правовой реализации законодательной базы страны.

Практически во всех странах Евросоюза и США в конституции закреплены основные принципы регулирования земельно-имущественными отношениями. Также введены жесткие условия по целевому использованию земель различных категорий определенные с учетом зонирования территории поселения и правил землепользования и застройки, а также соблюдения процедуры продажи государственных земель и выкупа земель у частных лиц для государственных нужд и национальной безопасности.

На современном этапе развития мировой экономики, рынок земли является мощным средством стимулирования роста производительности и инвестиций, так как земельный оборот способствует сосредоточению земельных ресурсов в руках наиболее эффективных пользователей, конкурентоспособных землепользователей.

**Ключевые слова:** зарубежное законодательство достаточно жестко прописывает землепользование в населенных пунктах; в основу любого землепользования в Европе и США заложены принципы национального приоритета землепользования и защиты института частной собственности основанного на принципах и методах рыночного регулирования перераспределения земель.

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Кухтин П.В. Зарубежный опыт государственного управления землями крупных городов // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» 2014. № 6 <http://naukovedenie.ru/PDF/107EVN614.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ. DOI: 10.15862/107EVN614

Анализ законодательной базы США и Евросоюза показывает, что в этих государствах в основу организации управления земельными ресурсами в городах положена система государственного регулирования земельных отношений в различных типах населенных пунктов, они различаются по форме и принципам правовой реализации законодательной базы страны.

В большинстве стран Евросоюза имеются все формы собственности на землю, причем в настоящий момент они переняли американскую стратегию по выкупу земель в государственную и муниципальную собственность, с целью получения более устойчивого дохода от эксплуатации земель и концентрации национального богатства - земли в руках государства.

В частности, в Швеции, Германии, Франции, Италии, Испании, Дании право на существование имеют все формы собственности на землю, в настоящий момент в частной собственности там находится от 35 до 65% земель различных форм пользования, причем количество земель в государственной и муниципальной собственности увеличивается (с 1981г. по 2002г. площади городских земель, в государственной собственности, увеличились с 12,6% до 63,2%, а муниципальной собственности с 15,3% до 21,2%). Система государственного управления этих стран устанавливает двухуровневую систему регулирования оборота земель, законами государства и местными законодательными актами. Так в частности земельное право федерального уровня (государственного уровня) регулирует основные положения прав и обязанности собственников земли и полномочия муниципалитетов и округов с субъектами права собственности и органами государственного и общественного надзора использованием земель поселений; а региональное (муниципальное) регулирует налогообложение, разрешенное использование земель. Муниципальные органы в поселениях имеют широкий спектр прав и возможностей по управлению земельными ресурсами и регулированию налогооблагаемой базы (во многих странах размер налога на недвижимость регулируется местным законодательством и варьируется от 0.5% до 3% рыночной стоимости земли). Также муниципалитеты – городские советы имеют возможность для проведения зонирования территории по видам разрешенного использования и контролю за целевым использованием данных земель.

Практически во всех странах Евросоюза и США в конституции закреплены основные принципы регулирования земельно-имущественными отношениями. Также введены жесткие условия по целевому использованию земель различных категорий определенные с учетом зонирования территории поселения и правил землепользования и застройки, а также соблюдения процедуры продажи государственных земель и выкупа земель у частных лиц для государственных нужд и национальной безопасности.

Общий анализ мирового опыта регулирования земельно-имущественных отношений позволяет сделать вывод, что при существовании законодательной декларации частной собственности на землю любых категорий и видов использования существуют жесткие законодательные правила их эксплуатации и гражданско-хозяйственного оборота, причем в последние годы в наиболее экономически развитых странах стимулируется выкуп земли государством и внедрение аренды земли как вторичной формы земельного права, что позволит получить еще один рычаг по государственному регулированию земельных отношений. Однако в разных странах существуют различные механизмы по регулированию правоотношений собственников и арендаторов, в основном это заложено в муниципальном законодательстве (размер и форма арендной платы, сроки ее внесения, требования к квалификации или возможностям арендатора). Существуют также программы государственной поддержки арендаторов земли, которая предусматривает определенные финансово-экономические льготы арендаторам, введение правовых гарантий арендаторам и собственникам. В частности, во Франции, Италии, Нидерландах, Германии законодательно определен размер арендной платы

за земельные участки социально-бытового назначения и для предприятий, выводящихся на малоосвоенные (периферийные) территории поселения. Некоторым предприятиям, обеспечивающим функционирование городского хозяйства, снижается арендная плата. При этом арендаторы обязаны соблюдать комплекс мероприятий по обеспечению безопасного функционирования соседствующих с ним арендаторов.

Однако структура современной мировой системы управления земельными ресурсами содержит еще несколько компонентов: ведение земельного кадастра, проведение кадастровой оценки земли, планирование и охрана земель, что позволит полнее представить мировую систему управления земельными ресурсами на современном этапе.

### **Общая характеристика рынка земель в зарубежных странах**

На современном этапе развития мировой экономики, рынок земли является мощным средством стимулирования роста производительности и инвестиций, так как земельный оборот способствует сосредоточению земельных ресурсов в руках наиболее эффективных пользователей, конкурентоспособных землепользователей.

Даже в странах с развитой рыночной экономикой – с прочным обеспечением прав частной собственности на землю и развитыми рынками земли – государство имеет абсолютные права и ответственность по контролю за использованием землепользований в интересах общественного благосостояния и сохранения целостности природных ресурсов. В рыночной экономике государство «контролирует» земельные отношения, прежде всего, косвенно - через выработку и проведение в жизнь законодательных и регулирующих норм, которые могут быть дополнены или ужесточены муниципалитетами. Поэтому государство обычно не вмешивается в частные решения и действия, что позволяет участникам земельного оборота вырабатывать эффективные решения с точки зрения распространения и использования земельных ресурсов и действовать на пользу общественного благосостояния. Современное мировое государственное регулирование использования земельных ресурсов должно служить дополнением к преимуществам частного принятия решений в области распределения и пользования землей.

Государственное регулирование земельного оборота в развитых странах имеет цель избежать формирования моделей землевладения и землепользования, которые были бы экономически не жизнеспособны в системе рыночной экономики, и создания благоприятных условий для семейных фермерских хозяйств. В частности, в ряде стран законодательно запрещается раздел сельскохозяйственных угодий на участки меньше определенного размера, чтобы предотвратить дробление сельхозземель, в то время как другие ограничивают чрезмерную концентрацию сельскохозяйственных земель с тем, чтобы не развивались земельные латифундии. Многие страны также требуют, чтобы покупатели или арендаторы сельскохозяйственных угодий проживали по соседству с целью иметь контроль за собственностью.

### **Регулирование операций по купле – продаже земли**

В настоящий момент все капиталистически развитые страны законодательно не запрещают продажу ни сельскохозяйственных земель, ни земель населенных пунктов. Это объясняется тем фактом, что производительность в сельском хозяйстве так высока, что наличие механизма передачи земли более производительным или конкурентным пользователям, и в то же время позволяющего продавцу продать свою землю за сумму, которая зачастую позволяет ему возместить свои капиталовложения и получить прибыль.

Использование моратория на продажу земли для достижения политических целей в развитых странах практически не применяется, такой мораторий в бывших соцстранах.

Система законодательства США направлено против ограничений на отчуждение и передачи недвижимости другим собственникам или иностранным гражданам. В Германии законодательство не содержит никаких аналогов моратория на продажу земли, даже на землю, которая была недавно приватизирована в восточных провинциях страны, однако покупатели должны иметь местное гражданство. Гражданский кодекс Франции также стоит на страже прав, гарантирующих владельцу свободу распоряжаться своей недвижимостью, включая землю.

Главная причина введения моратория на продажу сельскохозяйственных угодий в некоторых странах Центральной и Восточной Европы - предотвратить спекуляции землей. Однако, для достижения данной цели существуют альтернативные механизмы, наиболее действенным из которых является налог на краткосрочную прибыль и, в некоторой степени, ограничения максимального размера земли, которую может иметь в своем владении юридическое или частное лицо.

Учитывая значимость земельных ресурсов для национального экономического развития, зарубежные страны осуществляют регулирование операций по купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения.

Целенаправленное государственное воздействие на собственников на земельном рынке часто является составной частью стратегии территориального развития, направленной на сдерживание роста крупных городов, развитие небольших и средних городов, а также депрессивных регионов, создание зон роста, а также содействия программам освоения земель. Реализации подобных стратегий территориального развития используются различные меры регулирования, такие как субсидирование цен на услуги городской инфраструктуры, льготное кредитование и налогообложение, а также зонирование и другие ограничения на реализацию прав собственности.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПб.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.
17. Гринкевич Л.С., Н.К. Сагайдачная и др. «Государственные и муниципальные финансы России.», М.: НОРМА., 2007.
18. Гараев И.Г «Правовое обеспечение ГФК в современной России». М.: Акалис., 2004
19. Овсянников Л.Н «Экономическая необходимость закона о государственном финансовом контроле». М.: Радуга, 2008

**Рецензент:** Мохов Андрей Игоревич, профессор, доктор технических наук, заведующий кафедрой, декан, НОУ ВПО «Институт государственного управления, права и инновационных технологий».

**Kuhtin Petr Viktorovich**

Financial Academy at the Government of the Russian Federation  
Russia, Moscow  
E-mail: [uzr777@mail.ru](mailto:uzr777@mail.ru)

## Foreign experience of state land management in large cities

**Abstract.** The analysis of the legal framework of the U.S. and the European Union while indicates that in these States the basis for the organization of land management in cities based on the system of state regulation of land-relations in different types of settlements, they differ in form and legal principles implementation of the legislative framework of the country.

In almost all countries of the European Union and the United States in con-the Constitution stipulates the main principles of regulation of land and property relations. Also put strict conditions on the use of land of different categories defined by taking into account the AOR-planning the territory of the settlement and land-use rules-tion and development, and compliance with procedures about the sale of public lands and redemption of land from frequent-governmental entities for public needs and national security.

At the present stage of development of the world economy, the land market is a powerful tool for stimulating simulation productivity growth and investment, as land turnover contributes to the concentration of se-land resources in the hands of the most efficient users, competitive users

**Keywords:** foreign laws are relatively rigidly prescribes the land use in communities, the basis for any land use in Europe and the United States the principles of national priority land use and protection of the institution of private property is based on the principles and methods of market regulation of land redistribution.



## REFERENCES

1. Kuhtin PV Methodology of management of land resources // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.-264S.
2. Kuhtin PV Economic evaluation of land of settlements (theory, methodology, practice) // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2005. - S.
3. Kuhtin PV, BGN AA, Sadolin M.E. Ter-Minassian Department of housing and communal complex as an object of municipal property // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.
4. Kuhtin PV, BGN A.A. Marketing and economic evaluation of land - property complex of cities (localities): textbook // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
5. Kuhtin PV, BGN A.A. Methodology of management of land-property complex of the region // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
6. Kuhtin PV, BGN A.A., Cronies R.V., Tikhomirov A... Methodology of land management at the regional level // Monograph. - M: Publishing house OOO "FCT Altex", 2008. - S.
7. Kuhtin PV, BGN A.A. land Management: Educational-methodical manual. - 2-e Izd. - M: Karpov, E.V., 2006. - 59 C.
8. Kuhtin PV, BGN A.A., Lobanov CENTURIES, the Army O.S land Management: Training manual - SPb.: Peter, 2005.- 384 S.
9. Kuhtin PV, BGN A.A., Mirzaliyev M.S., Ryakhovsky A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. The management of the municipal economy and local Finance: Educational-methodical manual): FGNU "Russian scientific center of state and municipal management", 2004. - 242 S.
10. Kuhtin PV, BGN A.A. Morozov, VY, Rudnev A.V., the Army O.S, havanova NV land Management-tutorial - 2-e Izd. - SPb.: Peter, 2006. -448 S.
11. Kuhtin PV, BGN A.A., Rudnev A.V., the Army O.S, Havanova N.V., Antonov A.N. Infrastructure mosalini formations // the Infrastructure of municipal formations. The textbook edited by the PV kuhtina - M: KNORUS, 2008. - 208 S.
12. Kuhtin P. C. Government strategy for management of land resources: the methodology of control. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - S.
13. KUHTIN P. Century. "STATE STRATEGY for MANAGEMENT of LAND RESOURCES: IN the STATE AND MUNICIPAL LEVEL" collective monography - Moscow: Publishing house "MTK-STROY", 2013. - 154 with.
14. Mottaeva AB Methodology of the spatial distribution of business organizations in the region through the development of transport infrastructure / A.B.Mottaeva. SPB. Univ "Asterion", 2013. - 301 pages
15. Mottaeva AB Regional practice stimulating investment and innovation. World Journal of Economics and Law 2012. - № 3.

16. The strategy of the state property management: state and municipal responsibility. Collective monograph under the General editorship Ph.D., assistant Professor kuhtina P.V., doctor of Economics, Professor of Mottainai A.B.: Collective monograph. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - 366 S.
17. Grinkevich L.S, N.K Sagajdachnaja i dr. «Gosudarstvennye i municipal'nye finansy Rossii.», M.: NORMA., 2007.
18. Garaev I.G «Pravovoe obespechenie GFK v sovremennoj Rossii». M.: Akalis., 2004
19. Ovsjannikov L.N «Jekonomicheskaja neobhodimost' zakona o gosudarstvennom finansovom kontrole». M.: Raduga, 2008