

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

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

## Урбанизированные земли как объект исследования и управления

**Аннотация.** В настоящей статье рассмотрены особенности управления урбанизированными землями. В статье дано авторское представление о месте и роли урбанизированных земель в системе управления земельными ресурсами на государственном и региональном уровнях. Рассматриваются особенности мировой и отечественной урбанизации. В статье рассматриваются коренные изменения в экономической жизни России требуют разработки принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельных отношений в городах, теснейшим образом связанных с градостроительной и экономической политикой и перспективным развитием последних. Даются определение понятию урбанизированные земли. Дается определение принципов и методов управления урбанизированными землями.

Рассматриваются вопросы формирования урбанизированных земель на территории страны. Фактически если рассматривать управление урбанизированными землями в более широком понимании, то оно включает в себя широкий круг отношений. Вследствие этого управление урбанизированными землями представляет собой непосредственной воздействия на эти урбанизированные земли, для получения заданного результата и более качественных характеристик управления урбанизированными землями. Рассматривается основная цель управления урбанизированными землями, с целью формирования современной урбанизированной системой управления.

Введение частной собственности на земельные участки, тем более в условиях наступающего финансового кризиса, является хорошей гарантией для потенциальных инвесторов. Помимо привлечения инвестора, администрация города получит в его лице партнера, с которым можно строить долговременные отношения. Собственник так или иначе будет вкладывать средства для поддержания и развития своей собственности, а значит – и в развитие города и его имидж.

**Ключевые слова:** система управления урбанизированными землями; система – сложный механизм; определены свойства и принципы системы управления урбанизированными землями; рассматривается система управления целостная система с целью получения конечного результата; понятие урбанизированные земли как объект управления и объект исследования; формирование инвестиционной привлекательности для развития урбанизированных земель на территории государства.

Идентификационный номер статьи в журнале 157EVN314

---

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

Интенсивный рост городов в XX веке, концентрация основной массы населения на ограниченных территориях, насыщенных промышленными предприятиями, транспортными магистралями, жилыми домами, породили целый ряд проблем, в том числе и общую проблему выживания человечества. По данным ООН, вся площадь урбанизированной территории Земли в 1980 году составляла 4,69 млн. кв.км, в 2010 году – 8,95 млн., а в 2070 году, по самым скромным прогнозам, достигнет 19 млн. кв. км, или 12,8% всей и более 20% жизнепригодной территории суши [12,13,14]

Россия, несмотря на значительную площадь общей территории, является высокоурбанизированным государством, где в различных муниципальных образованиях проживает 109 млн. человек, или 74,45% всего населения, а примерно 45% эксплуатируемой территории подверглись существенному улучшению, а именно урбанизации. Тенденция увеличения городского населения сохраняется в силу политических, социальных, экономических и других причин. В этих условиях очень важно обеспечить обустройство городских и других урбанизированных территорий таким образом, чтобы. Создав благоприятную среду для жизнедеятельности человека, предотвратить негативное воздействие на окружающую среду.

Потребности населения являются движущим мотивом и фактором социально-экономического развития, их удовлетворение зависит от потенциала территории и организации его использования.

Сегодня уже стало очевидно, что реформы в России, осуществленные на рубеже 20-21 веков, приобрели необратимый характер. Главная цель земельных преобразований в Российской Федерации состоит в обеспечении рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, создании правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения сельских, лесных и других земель, улучшения природной среды, развития сельских и городских поселений[12].

Коренные изменения в экономической жизни России требуют разработки принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельных отношений в городах, теснейшим образом связанных с градостроительной и экономической политикой и перспективным развитием последних. Речь идет прежде всего об изменении принципов, заложенных в основу земельной политики города, поскольку городская земля является пространственной базой для его развития.

В соответствии со сложившейся ситуацией городские земли рассматриваются и как территория в целом, на которой осуществляется жизнедеятельность социума, и как обособленные земельные участки – части города, муниципального района и т.д., имеющие площадь, границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре.

В общем виде **урбанизированные земли** – понятие многоплановое и многофункциональное, объединяющее в себе сложный конгломерат экономических, социально-политических и пространственно-исторических характеристик конкретного землепользования[12,14]. Это земли, которые в процессе своей эксплуатации подверглись качественному и количественному воздействию, в результате чего существенно изменились экономические, социально-политические, пространственно-исторические и инженерно-физические характеристики конкретного землепользования.

Современные принципы и методы управления урбанизированными землями позволяют увеличить налогооблагаемую базу и сборы в доход бюджета, привлечь инвестиции в развитие регионов, создать эффективную систему обеспечения прав и гарантий для субъектов

земельных отношений. Практически во всех цивилизованных странах фундаментальной основой организации управления урбанизированными землями является государственное регулирование правоотношений на землю, хотя принципы и формы подхода к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются. Большинство стран создает жесткое рамочное законодательство, на основе которого создается региональное законодательство по управлению земельными ресурсами.

Земля как единый фонд является особым объектом управления, который используется самим государством и предоставляется другим лицам в порядке целевого использования с осуществлением при этом функций по внутренней организации земельных участков [12].

В рамках Земельного кодекса осуществлено деление всех земель Российской Федерации по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Общие принципы и порядок проведения зонирования устанавливаются федеральными законами. Вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Дальнейшая индустриализация России предполагает увеличение количества урбанизированных земель. В то же время, к группе урбанизированных земель или земель со сложной инфраструктурой можно отнести практически все категории земель, подвернутых инженерному улучшению [12,13,14]. Эти земли отличаются от других системой произведенных улучшений (как вложенных в структуру земельного участка и представленных сложной системой инженерных сооружений, коммуникаций различного вида, так и возведенных на данном земельном участке зданий, сооружений, объектов социальной, транспортной и другой инфраструктуры). Однако, рассматривая данные земли, которые имеют вроде бы одно, урбанизированное, назначение, но существенно различаются по нормативно-техническим характеристикам и видам целевого назначения и разрешенного использования, можно с уверенностью утверждать, что данное различие не является принципиальным при выработке системы главных управленческих механизмов и решений в условиях осуществления рыночных преобразований в системе земельных отношений или при выработке механизмов и критериев эффективности урбанизированных землепользований [12].

Являясь объектом исследования, урбанизированная земля должна рассматриваться как взаимосвязанное, взаимообусловленное ресурсное и факторное пространство, а использование ее должно строиться на комплексной экономической оценке, которая позволит эффективно использовать урбанизированные территории.

Следовательно, в более расширенном виде **урбанизированные земли** можно определить как совокупность земельных участков, подверженных комплексному инженерному улучшению для целей выполнения специфических хозяйственно-экономических функций, находящихся вне категории земель и видов разрешенного использования.

Объект (в нашем случае урбанизированные земли) должен отвечать набору определенных принципов, позволяющих существенно облегчить задачу его идентификации. Автором определены следующие принципы (рис. 1).



*Рис. 1. Принципы идентификации урбанизированных земель*

Все эти принципы являются унифицированными и практически применимы к любым урбанизированным территориям Российской Федерации.

Необходимо отметить, что основное отличие экономических и правовых отношений по урбанизированным территориям от иных видов землепользований (основное различие в хозяйственно – экономической деятельности субъектов права землепользования) в условиях рыночной экономики состоит в сочетании принципов и механизмов планирования процессов воспроизводства по всем видам инфраструктуры (системы улучшений) урбанизированных земель с рыночным механизмом самофинансирования городской экономики.

Вместе с тем следует учесть, что при развитой регулируемой рыночной экономике, уже давно установлено равенство уровня цен по всем видам затрат (как на товарпроизводство, так и на восстановление инженерно-природной инфраструктуры) и заработной платы жителей городов. Кроме того, институт рыночной экономики предполагает наличие всех необходимых финансовых институтов ипотечного кредитования, оптимального соотношения различных финансово-экономических механизмов, сбалансированности соотношения общего объема денежной массы страны и хождения иностранной валюты на территории страны, сбалансированности и прироста ВВП страны, а также ряд

Все эти принципы являются унифицированными и применимы к любым урбанизированным территориям Российской Федерации.

Необходимо отметить, что в условиях рыночной экономики основное отличие экономических и правовых отношений по поводу урбанизированных территорий от отношений, связанных с иными видами землепользования (основное различие – в хозяйственно-экономической деятельности субъектов права), состоит в том, что принципы и механизмы планирования процессов воспроизводства по всем видам инфраструктуры (системы улучшений) урбанизированных земель сочетаются с механизмами

самофинансирования городской экономики. Вместе с тем следует учесть, что при развитой регулируемой рыночной экономике существует ряд финансовых институтов, наличие которых позволяет полностью сбалансировать региональную экономику, обеспечить необходимые и достаточные финансовые источники для воспроизводства системы улучшений урбанизированных земель.

Однако применение при решении этих проблем «социалистической схемы» (основанной на бюджетных источниках финансирования воспроизводственных и не воспроизводственных процессов) в условиях рыночной экономики, многие факторы которой просто игнорируются, приводит, в конечном счете, к полной разбалансировке воспроизводства и как результат – к стагнации экономики региона в целом или же его отдельных территорий. Это может сопровождаться и резким ростом техногенных катастроф, проявлением или возникновением эпидемий, антропогенными явлениями. В результате урбанизированные земли из источника блага превращаются для проживающих на них людей в источник проблем, а в некоторых случаях – в источник постоянной опасности не только для них, но и для поселений в целом. При решении данной проблемы необходимо учесть комплекс факторов, главный из которых – из которых современное состояние отношений собственности и последствия преобразования таких отношений [12,14].

В современном обществе инфраструктура (в данном случае мы понимаем под ней инженерно-технические коммуникации, здания, сооружения и т.д.) является собственностью регионов, муниципальных образований, градообразующих предприятий и иных организаций, а также собственностью субъектов федерации и федеральной. Следовательно, так же будет распределяться и нагрузка по финансированию воспроизводства улучшений урбанизированных земель (за счет проведения ремонтно-восстановительных работ, применения современных технологий оказания и предоставления услуг, различного рода льгот при отсутствии источников их покрытия).

Нормативно-правовой и социально-экономический анализ данной ситуации показывает, что коренным отличием урбанизированных земель является то, что основная часть земельной ренты носит не природный характер, а чисто экономический, связанный с вложением в эти земли труда и капитала. В результате мы видим, что значение природной земельной ренты по землям данных категорий практически отсутствует, кроме того, специфику носят и воспроизводственные экономические процессы, связанные с капитализацией земельной ренты по урбанизированным землям.

Умелое и рациональное использование урбанизированных земель позволяет не только повысить благосостояние, а также создать базу для дальнейшего развития хозяйствующих субъектов. В экономическом аспекте с землей неразрывно связаны такие понятия, как «землевладение» и «землепользование» [12,13,14]. Эти понятия отражают обладание землей на определенных условиях, определяющих соответствующие права и обязанности ее владельца. Земля как объект владения становится предметом купли-продажи и иных сделок. Цена складывается под влиянием многих факторов: экономических, природно-климатических, социальных, географических и т.д.

Экономическая оценка урбанизированных территорий показывает, что ценность такой земли неодинакова и зависит от величины муниципальных образований, их хозяйственного потенциала, уровня развития инженерной, природоохранной и социальной инфраструктуры, природных, экологических и других региональных факторов, а также от условий размещения участков относительно центров притяжения и предпочтения жителей. Стоимость урбанизированной земли динамична, она меняется во времени и главным образом растет. Введение адекватной платы за пользование урбанизированными землями позволит собственникам земельных ресурсов, прежде всего государственным и муниципальным,

создать прочную материальную и налогооблагаемую базу бюджетной системы государственного и муниципального управления[12].

Почти везде региональные власти вмешиваются в процесс ценообразования. Одновременно почти все региональные и муниципальные власти практикуют увеличение стоимости земли, идущей под застройку (только территории, передаваемые девелоперам под социальные проекты, оцениваются по низкой шкале), так как это является источником наполнения местного бюджета. Но чтобы плата была легитимной и адекватной, необходимы экономические обоснования использования в конкретных целях каждого урбанизированного участка земли.

Государственная кадастровая оценка урбанизированных земель – это не технический вопрос сбора данных и проведения расчетов удельной кадастровой стоимости земель города по его территориальным кадастровым кварталам и зонам. Это сложный комплекс социально-экономических, градостроительных и экологических проблем, решение которых лишь только обозначилось с началом использования кадастровой стоимости урбанизированных земель в практике налогообложения, установления арендной платы и выкупа земельных участков. Перед проведением кадастровой оценки урбанизированных земель органам местного самоуправления крупных городов необходимо провести исследования по комплексной теме: разработка стратегии развития земельных отношений для города, привлечения в его социальные объекты бизнес- инвестиций на период 2010-2020 годов.

Основное назначение такой стратегии – определение согласованных экономических, социальных, организационных и др. стратегических целей градостроительства и земельных отношений в городе. Такие цели позволят разрабатывать и формулировать наиболее вероятные сценарии их достижения, а также системные предложения по стимулированию развития города на основе расчетов социально - экономических индикаторов, в том числе земельного налога, арендной платы за земельные участки, а также их выкупа. Именно эти важные статьи дохода будут все больше доминировать в бюджетах крупных городов, достигая 60-70% доходной части бюджета вместо нынешних 20-30% [12].

Центральная проблема – стимулирование развития перспективных видов бизнеса на земельных участках города. Ее необходимо решать путем разработки стимулирующих механизмов для того, чтобы структура доходов городских бюджетов относительно «выровнялась» за счет налогов малого и среднего бизнеса, а абсолютная величина налогов была достаточна для покрытия разумных расходов бюджета в среднесрочном периоде планирования, направленном на достижение средневропейского уровня жизни. Решение этой проблемы требует учета сложных общесистемных факторов: плотность населения; экологическая безопасность; рациональное развитие инженерных инфраструктур жизнеобеспечения города; сохранение и улучшение ландшафтов урбанизированных земель; увеличение разнообразия культурно-бытовых услуг и др.

Из названных выше факторов рассмотрим только один – плотность населения. Пока нет и, видимо, не будет однозначного мнения об уровне демографической емкости крупных городов и мегаполисов. Однако без принятия стратегических решений по этому и другим жизненно важным показателям трудно рассчитывать на будущее в развитии города, ибо оптимальная среда обитания населения должна быть экологически достаточно чистой и устойчивой в обозримом периоде времени. Это действительно стратегические проблемы, без решения которых не будет и соответствующей тактики.

К выполнению кадастровой оценки стоимости урбанизированных земель можно приступать только на базе результатов, полученных в ходе описанных выше работ. Далее необходимо определить кадастровую стоимость конкретных земельных участков. Затем

требуется обоснованно (проводя соответствующие оптимизационные расчеты) установить дифференцированные ставки земельного налога и арендной платы в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков [12]. Делать это необходимо комплексно и последовательно. Главное – проводить все эти работы, а точнее исследования, надо почти одновременно, получая на каждой итерации расчетов результаты кадастровой стоимости и значения двух рассмотренных выше видов ставок.

Системный анализ этих результатов специалистами различных профессий позволит предложить законодательным органам власти крупных городов сбалансированную по многим критериям и пригодную на три - пять лет нормативную и стоимостную базу в виде экономически обоснованного и юридически легитимного отчета о кадастровой оценке стоимости урбанизированных земель. Тогда этот отчет будет соответствовать действующему закону об оценочной деятельности, стандартам оценки и специальным, принятым в установленном законом порядке, правилам.

Эти предложения по их решению пока не укладываются в традиционные схемы и технологии по определению кадастровой оценки земель поселений. Однако представляется, что именно в основах предложенного подхода заложены перспективы совершенствования кадастровой оценки стоимости урбанизированных земель, их налогообложения, аренды и выкупа. Все это, в конечном счете, позволит системно решить имеющиеся проблемы в реформировании межбюджетных отношений в Российской Федерации, сбалансировать и увеличить доходную часть бюджетов всех уровней (федерального, регионального, местного).

В связи с этим местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ и системе управления муниципальной собственностью. Органы местного самоуправления планируют использование земли, организуют проведение работ по землеустройству, формируют систему имущественных прав на землю, участвуют в осуществлении контроля, а также взимают плату за землю. Городские власти выполняют своего рода «подготовительную работу», необходимую для организации эффективного использования земли. В качестве инструмента, реализующего такой механизм управления, может и должен использоваться гражданско-правовой подход к управлению землей, при котором набор и уровень норм и способов по управлению устанавливается в зависимости от целевого использования земельных участков.

В этих условиях необходимо формирование современного социально ориентированного земельного рынка, создающего благоприятные условия для притока инвестиций в приоритетные для жителей города объекты, что невозможно без введения частной собственности на земельные участки. Земельные отношения в условиях рынка могут внести существенные изменения в сложившиеся методы территориальной организации урбанизированных (застроенных или инженерно освоенных) земель.

Принятие управленческого решения в области освоения новых урбанизированных земель требует предварительного исследования вопроса о выборе направления, масштабе и темпах интенсификации земель, уже находящихся в обороте. В связи с принятием современного земельного и градостроительного законодательства и внедрения современных рыночных инструментариев управления, учитывая дефицит свободных урбанизированных (незастроенных) территорий, должна быть повышена ответственность за сохранность данного вида земель. Весьма поучителен в деле охраны и рационального использования земельных угодий опыт ряда Европейских и американских стран. Так, принятые в период с 1950 года по 2005 год законы предусматривают взносы в бюджет за все закрепленные за землепользователем угодья [12,13,14]. При этом за землю, которая в течение двух лет не использовалась и не обрабатывалась и затем была заброшена и сейчас не используется, нормативно определенные взносы выплачиваются в четырехкратном размере.

Вместе с тем именно здесь проявляются особенности современной системы отношений собственности, которые присущи только современной российской ситуации.

Введение частной собственности на земельные участки, тем более в условиях наступающего финансового кризиса, является хорошей гарантией для потенциальных инвесторов. Помимо привлечения инвестора, администрация города получит в его лице партнера, с которым можно строить долговременные отношения. Собственник так или иначе будет вкладывать средства для поддержания и развития своей собственности, а значит – и в развитие города и его имидж.

При определении концепции программы устойчивого развития города, кроме всего прочего, нужно выполнить следующее[12]:

1. Определить демографическую и рекреационную емкости города и разработать научно обоснованную схему экологического каркаса мест расселения.
2. Разработать предложения по экологизации генерального плана города. Разработать и начать осуществлять предложения по расширению строительства в допустимых с точки зрения емкости территорий местах и по ограничению освоения и дезурбанизации переуплотненных территорий.
3. Разработать «устойчивые» архитектурно - планировочные решения биопозитивных материало - и энергосберегающих зданий и сооружений, в том числе малоэтажной высокоплотной застройки с внутренними дворами (с использованием богатого исторического опыта предков, национальных традиций).
4. Разработать и применить широкий комплекс природосберегающих зданий и сооружений для условий города с повышенным качеством жизни в домах.
5. Разработать и применить решения по экологичной реконструкции города с целью повышения качества жизни, сокращения энергопотребления и сохранения природной среды.
6. Начать с целью сохранения земли и предотвращения расползания городов широкое освоение подземного пространства при строительстве зданий и сооружений различного назначения.
7. Создать комплекс биопозитивных берегоукрепительных сооружений и биопозитивной реконструкции существующих берегоукрепительных сооружений и применить его для укрепления берегов.
8. Создать основы фитомелиорации мест расселения в городе с целью повышения качества жизни и оздоровления среды.
9. Создать основы визуальной экологии города и применить ее с целью исключения визуального загрязнения ландшафтов и оздоровления визуальной среды.
10. Создать основы экореконструкции транспортной сети в города с целью поощрения пешеходного движения, велотранспорта, общественного экологичного транспорта.
11. Создать основы экореконструкции промышленных предприятий в городе с целью сокращения и исключения загрязнений и повышения качества среды.



12. Создать в городе (области) схему ландшафтов различного уровня заповедания с целью сохранения естественной природной среды на экологически обоснованной площади города (примерно 60 % территории).
13. Увеличить площади особо охраняемых территорий до 10 % от общей площади города (в соответствии с рекомендациями Международного союза охраны природы).
14. Создать комплексную программу устойчивой рекреации на основе рассмотрения вариантов рекреационного и другого использования отдельных урбанизированных земель и определения рекреационной емкости.

Как видно из выше перечисленного, урбанизированные земли являются одним из важных элементов управленческой системы на государственном уровне. Причем данные земельные ресурсы являются составной частью региональной экономической системы, работающей на развитие экономики государства.

## 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 УРОВНЕ» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с
14. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Мотгаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.

**Рецензент:** Сираждинов Р.Ж., к.э.н., доцент кафедры Государственного и муниципального управления, Государственного университета управления (ГУУ), Москва, Россия.

**Petr Kuhtin**

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

## Urbanized land as an object of research and management

**Abstract.** In this article the peculiarities of the management of urbanized land. The article gives the author's understanding of the place and role of urban land in the system of land resources management at the national and regional levels. Discusses the features of the world and national urbanization. The article discusses the fundamental changes in the economic life of Russia require the development of principally new approaches to the formation and implementation of the land relations in cities is closely related to city planning and economic policy and perspective development of the latter. Given the definition urbanizirane of the earth. Defines the principles and methods of management urbanized land. Deals with development of urbanised land within the country. In fact, if we consider the management of urbanized land in a broader sense, it includes a wide range of relations. As a consequence, the management of urbanized land represents a direct impact on these urbanized land for a given result and more qualitative characteristics control urbanized land. Considered the main purpose of management of urbanized land with the purpose of formation of modern urban management system. The introduction of private property on land, especially in the light of the coming financial crisis is a good guarantee for potential investors. In addition to attract investors, the city administration will get in his face partner with whom you can build long-term relationships. The owner will still invest in the maintenance and development of its property and, therefore, to the development of the city and its image.

**Keywords:** control system urbanized land system - a complex mechanism, defined properties and principles of control system urbanized land, discusses the system management integrated system with the purpose of reception of the final result, the concept of urban land as an object of control and the object of research, formation of investment attractiveness for the development of urbanised land within the state.

Identification number of article 157EVN314

## REFERENCES

1. Kuhtin PV Methodology of management of land resources // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004. - 264 S.
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. 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.