

**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)

## **Развитие структуры государственного управления земельными ресурсами в России**

---

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

**Аннотация.** В настоящей статье рассмотрены особенности современного развития перераспределения земельных ресурсов между государственными и частными собственниками. Основными механизмами перераспределения земельных ресурсов являются приватизация и национализация. Современный период процессов приватизации в России составляет около двух десятков лет, тогда как опыт национализации в стране насчитывает около десяти лет. В статье дано авторское представление о месте и роли современных механизмов перераспределения земельных ресурсов между различными правообладателями прав собственности на земельные участки.

Рассматривая правовую базу РФ, мы видим, что данные процессы разведены по разным уровням компетенции.

Построенная конструкция предполагает поэтапное развитие процессов приватизации, которые могут завершиться только через несколько лет.

Современные механизмы государственного управления земельными ресурсами, основанные на процессах перераспределения земель между различными собственниками земель. Часто таких собственников называют частными и публичными (государство и муниципальные образования) собственниками, при этом происходит это через различные публично - правовые процессы. При этом процессы приватизации земель относятся к наиболее обсуждаемым населением и исследуемым профессиональными экономистами и управленцами. Процессы перераспределения земельной собственностью находятся в постоянном противоречии по отношению к общественным и государственным интересам. В данном случае одни и те же респонденты по-разному реагируют на процессы приватизации и национализации недвижимого имущества. Механизмы принятия решений в области перераспределения земельных ресурсов остаются практически не изучены и часто противоречат государственным интересам. Анализируя механизмы, методы и программы приватизации земельных ресурсов, мы видим большое разнообразие вариантов эксплуатации земельных ресурсов, причем более чем в 50 регионах страны региональное законодательство значительно отставало от федерального в плане перераспределения земельных ресурсов в частную или муниципальную собственность.

**Ключевые слова:** современные системы перераспределения земельных ресурсов представляет собой достаточно открытую систему перераспределения земель государственного и муниципального собственника; приватизация земельной собственности представляет социально-политический процесс; инвестиционная привлекательность приватизации земельной собственности; национализация собственности как механизм санации предприятия и объектов собственности.

Идентификационный номер статьи в журнале 158EVN314

Основными механизмами перераспределения земельных ресурсов являются приватизация и национализация. Современный период процессов приватизации в России составляет около двух десятков лет, тогда как опыт национализации в стране насчитывает около десяти лет [12,13,14]. Формально современным этапом национализации можно считать дату начала действия 17-й главы Гражданского кодекса в 2001 году, который создал революционный прецедент по осуществлению национализации.

Положения данной главы позволяют осуществлять изъятие земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, причем неотменным осталось положение, когда такое изъятие осуществлялось в особых случаях без компенсации бывшим собственникам[12]. При этом публично-правовые организации в виде органов государственной и муниципальной власти также вправе приобретать в государственную и муниципальную собственность земельные участки на общих основаниях Гражданского кодекса РФ и в соответствии с законами о государственной и муниципальной организации устройства страны. Особенностью российского законодательства является то, что в нем, в отличие от Евросоюза и США, отсутствует прямой закон о национализации и конфискации имущества, фактически можно только подать гражданский иск о взыскании имущества в пользу заявителя или третьих лиц. Нормы права большинства европейских стран объединяют в одном законе процессы приватизации и национализации недвижимого имущества, подразумевая изначально, что это две стороны одного процесса перераспределения имущества между органами государственной и муниципальной власти и частными лицами. Рассматривая правовую базу РФ, мы видим, что данные процессы разведены по разным уровням компетенции.

Построенная конструкция предполагает поэтапное развитие процессов приватизации, которые могут завершиться только через несколько лет[1,2,3]. В соответствии с общей теорией формирования объектов государственной и иной собственности, для каждого государства и уровня развития экономики страны существует свой баланс видов собственности. Для России с ее сырьевой направленностью по разным отраслям в собственности государства должно находиться от 40 до 65 % имущества, в муниципальной – около 30 % , а остальное имущество – в частной и иной собственности. Такое распределение в принципе носит относительный характер и, скорее, будет показателем уровня отношений собственности и политики государства, нежели отражением реального положения в экономике страны. В частном виде соотношение объектов собственности государство определяет само для себя, исходя из существующей на данный момент концепции управления и содержания бремени управления собственностью, при этом самостоятельно регулируя процессы приватизации и национализации имущества в отдельных отраслях народного хозяйства. Главным рычагом управления недвижимостью и в первую очередь земельными ресурсами является приватизация, с помощью которой пополняются бюджеты всех уровней, а при избытке финансов приобретаются отдельные виды земельных ресурсов и иной недвижимости. Уровень приватизации по регионам и видам использования земельных ресурсов достаточно разнообразен и в основном зависит от уровня развития регионального рынка земли и развития экономики в регионе[12,14].

Механизмы государственного управления земельными ресурсами, основанные на процессах перераспределения земель между частными и публичными (государство и муниципальные образования) собственниками, – достаточно проблематичны и неоднозначны. Процессы приватизации земель относятся к наиболее обсуждаемым населением и исследуемым профессиональными экономистами и управленцами. Данные категории зачастую находятся в постоянном противоречии по отношению к общественным и государственным интересам, причем одни и те же респонденты по-разному реагируют на процессы приватизации и национализации недвижимого имущества. Механизмы принятия

решений в области перераспределения земельных ресурсов остаются практически не изучены и часто противоречат государственным интересам. Анализируя механизмы, методы и программы приватизации земельных ресурсов, мы видим большое разнообразие вариантов эксплуатации земельных ресурсов, причем более чем в 50 регионах страны региональное законодательство значительно отставало от федерального в плане перераспределения земельных ресурсов в частную или муниципальную собственность [12].

Социально-политические позиции приватизации входят в противоречие с экономическими постулатами соотношения государственного, муниципального и частнособственнического имущества. Согласно теории эффективного и рационального управления недвижимым имуществом приватизация – процесс оздоровления и развития объекта недвижимости тогда, как национализация объектов частной собственности с передачей их в государственный или муниципальный секторы экономики увеличивает объем последних и стабилизирует общество. Следовательно, процессы национализации и приватизации зависят, прежде всего, от субъективных позиций отдельных лоббистских групп в правительстве и парламенте страны. При принятии решения о приватизации или национализации главную роль играет социально-политическая составляющая, которая часто входит в противоречие с объективными условиями, особенно применительно к экономике как науке.

В настоящий момент в Российской Федерации формируются несколько научных теорий формирования состава государственного имущества, представителей которых можно условно назвать либералами, государственниками и конформистами [12,14]. Рассмотрим эти теории более подробно.

**Либералы** предлагают увеличить объемы приватизации, причем приватизировать в основном те предприятия и отрасли, которые имеют достаточно стабильный прирост дохода или относятся к стратегическим отраслям народного хозяйства, а полученные средства направить на финансирование медицинской и пенсионной реформы. Медицинские и пенсионные фонды планируется реформировать и перевести из государственной системы в негосударственные и тем самым перенести бремя их содержания на население. В качестве образца приводится опыт зарубежных стран, пытавшихся перевести данные фонды под коммерческий контроль и получивших отрицательный результат. В настоящее время в США и странах Евросоюза развиваются процессы по реформированию и частичной национализации данных фондов. Либералы приводят аргумент, что государство не должно обременяться собственностью, дабы устраниться от регулирования рынка в стране, государство и госчиновники спокойно проживут на взимаемые налоги, а остальное – забота населения.

**Государственники** придерживаются более радикальной теории, обосновывая необходимость преобладания государственной собственности. Государственное управление собственностью, по их мнению, позволит мобилизовать экономические ресурсы и регулировать цены на товары, а также мобилизовать те ресурсы, которые необходимы для финансирования медицинской и пенсионной систем страны. Собственно, данная позиция предполагает сохранить высокую долю государственного имущества и уровень государственного финансирования социально значимых для населения сфер [12,14].

**Конформисты** придерживаются ультрарадикальной теории, которая побуждает бюджеты экономических ведомств на дальнейшее сокращение расходов в социальном секторе, что уже и так создало достаточно критическое состояние в обществе. При этом игнорируется убыточный характер основной массы социальной сферы в условиях любого состояния рыночной экономики, если государство не выполняет своих обязательств в данной сфере. Кроме того, согласно теории конформистов, большинство жизнеобеспечивающих

объектов и объектов по добыче и переработке природно-минеральных ресурсов должны быть приватизировано и находиться в частной собственности[12]. При этом приватизация должна осуществляться в условиях равнодоступного положения для всех граждан страны, а затем на основе организации граждан будет вторичное перераспределение данной собственности уже в рамках гражданско-правового перераспределения.

Анализируя данные подходы, видим, что в общем виде они друг другу не противоречат, а в принципе направлены на снижение бремени содержания собственности, обеспечивающей социальную сферу государства. Государство, по своей компетенции, может управлять и частным имуществом, регулируя предпринимательскую деятельность через стимулирующие рычаги, позволяющие контролировать способы извлечения дохода при эксплуатации данного имущества, так как получение дохода и есть сущность предпринимательской деятельности. Здесь важно то, что чем выше доходность предпринимательской деятельности, тем больше рычагов для управленческого воздействия у государства[12]. Формально получается, что в ряде отраслей частный собственник будет самостоятельно развивать производство, без участия государства как изначального собственника имущества, над которым государство сохраняет механизм регулирования. Полученная схема приватизации имущества в высокодоходных отраслях не позволяет практически применить другие экономические механизмы оздоровления экономики. Здесь рассматривается позиция нового собственника не с точки зрения коммерческой эксплуатации недвижимого имущества, а с точки зрения его использования в интересах самого собственника, владение имуществом в самом владении. Иначе говоря, обладание имуществом приносит собственнику некий общественно-политический статус или определенный рейтинговый статус в экономических кругах.

Однако в тех случаях, когда по разным причинам частное владение объектом недвижимости становится экономически невыгодным, как вариант рассматривается национализация данного имущества[12,13,14]. Причем национализация имущества будет осуществляться выборочно, с учетом государственных интересов и социально-политических обязательств Правительства страны перед своими гражданами и другими экономическими партнерами. Основой для принятия решения о национализации может послужить отсутствие у государства должного экономического механизма по управлению данным имуществом, иначе говоря, отсутствие и инвесторов ввиду инвестиционной непривлекательности объекта. Государство принимает соответствующее решение о начале процесса отчуждения имущества из частной в государственную собственность, а частный собственник соответственно отчуждает имущество государству за символическое вознаграждение или бесплатно. Государство же по своей правовой воле титульного собственника либо репрофилирует объект недвижимого имущества, либо проводит его реструктуризацию и модернизацию, если оно имеет стратегическое или социальное назначение.

Современный российский бизнес в основном нацелен на получение отдачи от вложенных средств в течение двух-пяти лет при условии, что прибыль от проекта в будущем будет только увеличиваться. Собственно, частный капитал действует достаточно однобоко, инвестируя только в том случае, когда отдача от инвестиций будет значительной и достаточно доходной. В случае же, когда необходимо вложить деньги в долговременные проекты, имеющие социальный или национальный статусы, когда не предполагается значительной отдачи в краткосрочной или среднесрочной перспективе, основным источником финансирования являются государственные средства. В результате для государства наступает процесс перераспределения средств от социально значимых объектов к объектам стратегического характера, а именно происходит увеличение государственных расходов, против чего либералы как раз и не возражают. Такое финансирование приведет к резкому увеличению доли государственного имущества, его объем будет расти прямо

пропорционально объемам вложенных средств. Собственно, либералы предлагают разработать именно такой механизм перераспределения имущества между публично-правовыми образованиями и частными лицами, вне зависимости от вида перераспределяемого имущества.

При этом в качестве основы государственности признается так называемое изначальное титульное владение государством или муниципальным образованием жизнеобеспечивающим и функции обеспечивающим имуществом, направленным на поддержании основ государства или муниципального образования. Все это подтверждает государственную доктрину либералов, о том, что все другое имущество является избыточным и должно быть приватизировано. Так, уточненные Администрацией Президента РФ функциональные обязанности государства, на апрель 2011года, определили основные позиции в области функционального использования государственного и муниципального имущества, направленного на обеспечение Конституционных полномочий государства. В свою очередь, Президентом РФ и Правительством РФ озвучена концепция государственной политики в области реформирования объема государственного и муниципального имущества на уровне исполнения законодательно определенных полномочий органов публичной власти. Здесь же определено имущество, которое является обременительным для государства и подлежит приватизации либо в первую, либо во вторую очередь [12].

Согласно экономической теории и теории собственности, если государство увеличивает объем госсобственности, то ему не следует снижать объем ставок основных налогов с частных налогоплательщиков. При этом РФ использует потенциал госсобственности только на 15 – 19 % от европейских показателей, и на 14 % от аналогичных показателей США, в то время как в СССР, на январь 1985 года, уровень госсобственности составлял 92,5 %, что превышало тот же показатель США в 6,74 раза [12].

Согласно Хартии местного самоуправления, муниципальная собственность, используемая властными органами для целей функционирования муниципальных образований, не предназначена для обеспечения государственного управления и выполнения социальных обязательств. Такое назначение муниципального имущества в целом удовлетворяет требованиям общей Концепции по управлению государственным имуществом, разработанной Министерством имущественных отношений и утвержденной Правительством РФ. При этом здесь допускается наличие у государства любого имущества, как для предпринимательских целей, так и для обеспечения других публично-правовых действий в области удовлетворения потребностей населения [12,13,14].

Из этого можно предположить, что федеральное правительство в общем виде декларирует для каждого региона и муниципального образования определенный перечень объектов недвижимости, предназначенной для осуществления соответствующей публично-правовой деятельности в рамках выполняемой данными образованиями функций. Однако конечный перечень недвижимого имущества, находящегося в собственности соответствующего муниципального образования, составляется исходя из природно-климатических и национально-административных особенностей территории регионов.

Региональные особенности накладывают отпечаток не только на состав региональной и муниципальной собственности, но на решение вопросов приватизации данного имущества и на условия приватизации. Местные органы власти в этом случае заботятся не только о пополнении бюджета на текущий год, но и о функциональном обеспечении деятельности предприятий жизнеобеспечения населения, проживающего на административной территории. В стране нет социально ответственных частных собственников, способных выполнять функции местного самоуправления, и современное развитие финансовой системы требует от

публично-правовых институтов сохранения собственности ради получения выгоды в нужный момент потом, а не ради выгоды сейчас.

Применительно к управлению земельными ресурсами государство должно сохранить в собственности большую часть имущества при условии организации профессионального рыночного управления данными объектами. Наиболее ощутимый результат как раз и достигается именно при управлении земельными ресурсами. Наибольшее распространение получила аренда государственных и муниципальных земельных ресурсов, и в первую очередь – краткосрочная и среднесрочная (около 92%), тогда как долгосрочная (до 49 лет) составляет около 8%. Вместе с тем, анализ эксплуатации земельных ресурсов за двадцать последних лет показал, что широкое распространение аренды государственных и муниципальных земельных ресурсов обусловлено не большей по сравнению с приватизацией эффективностью использования их государством, а отсутствием механизма государственного управления частным имуществом и неповоротливостью механизма контроля за выполнением требований к использованию данного ресурса. Дальнейшее развитие механизмов контроля позволит снизить долю аренды государственного имущества и в большем объеме производить процессы приватизации.

Современные же механизмы осуществления контроля не позволяют арендаторам в полном объеме реализовать свои права в виде переуступки арендных прав и субаренды без согласия собственника имущества (земельного участка), что выводит аренду в плоскость не правовых, а межличностных отношений, когда интересы процесса управления подменяются индивидуально-политическими позициями собственника, позволяющими пересмотреть условия арендных отношений. Данный механизм привел к тому, что в договоре изначально закрепляется величина ставки арендной платы на весь срок аренды, что противоречит законодательству и не позволяет построить реальные и современные рыночные экономические отношения в процессе эксплуатации государственных и муниципальных земельных ресурсов. В стране нет условий и механизма по учету и прогнозированию доходов от аренды собственности во времени, что сужает круг потенциальных арендаторов [12]. Уменьшение круга арендаторов государственной собственности приводит к снижению цены арендного договора – арендной платы и, следовательно, уменьшению дохода государства, которое стремится компенсировать это путем приватизации собственности.

Фактически на государственном уровне, а именно на уровне субъектов федерации, собственники сокращают количество потребителей услуг аренды, распространяя принцип личностного подхода к арендатору. Данный подход противоречит действующему законодательству и еще больше толкает потенциальных арендаторов получить в собственность недвижимое имущество, представленное землями федерального значения, игнорируя общественные потребности.

Данная ситуация положила начало новому правоприменительному порядку, который определил два направления в использовании государственного имущества, и в основном это касается эксплуатации земельных участков и отдельных коммерческих объектов. Одно из направлений предполагает приватизацию данных объектов для целей их реорганизации и дальнейшего развития территорий. Фактически данные земельные участки и расположенные на них капитальные объекты предполагается полностью перепрофилировать и создать рентабельный, коммерчески пригодный объект или несколько объектов на одном или нескольких разделенных земельных участках. Реально такая схема или предложение предполагает обеспечение новым частным собственникам гарантий при распоряжении данным имуществом и вложениях в преобразование земельного участка в соответствие с требованиями рынка. Происходит простое рыночное перераспределение по принципу: рынок выправит реальные потребности населения и капитала.

Второе направление предполагает сохранение за изначальным собственником (государством или муниципальным образованием) права собственности на землю в случае предоставления земельных участков на условиях аренды на различные сроки пользования. Получается, что землепользователь получает минимальные права пользователя и минимум гарантий сохранения у него земельного участка на длительный срок на определенных условиях. Результатом данной политики является то, что собственник (государство или муниципальное образование) может не только постоянно вмешиваться в действия землепользователя, но и сохранить землю в собственности на неопределенный период. Фактически государство остается главным собственником земельных ресурсов в стране и является главным хозяйствующим субъектом [12]. Оно выступает как главный предприниматель, осуществляющий непосредственное управление принадлежащей ему недвижимостью, с целью получения прибыли от ее эксплуатации с целью перераспределения данных финансовых ресурсов на обеспечение своих социальных обязательств. При этом в области управления земельными ресурсами опровергается постулат о том, что частное использование недвижимого имущества (в данном случае земельных ресурсов) всегда более эффективно, чем государственное.

Рассматривая варианты использования земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на правах аренды правообладателями частных объектов, расположенных на данных землях, можно сделать вывод, что в городских муниципальных образованиях с численностью более 45000 человек наиболее эффективны краткосрочная и среднесрочная аренды (соответственно до 5 лет и на срок 10 – 20 лет). Данный вывод было получен путем статистических исследований, проводимых автором начиная с 1992 года и по настоящее время. При этом данные исследования показывают, что современные тенденции развития мировой экономики и развития рыночных отношений в нашей стране свидетельствуют: во многих случаях эффективность использования государственного земельного фонда может быть выше, чем использование частным собственником, так как государство способно создавать систему льгот на различных уровнях экономического регулирования.

Наиболее ярким примером использования государственных и муниципальных ресурсов частными предпринимателями может быть опыт Израиля и США. Национальный центр стратегических исследований США и центр развития общества Израиля провели соответствующий анализ за период с 1960 года до 2000 года и пришли к выводу, что использование земельных ресурсов частными собственниками оказалось на 35 – 53 % хуже, чем государством или муниципальными образованиями. В Израиле, где земля предоставляется на условиях аренды или бессрочного владения, уровень ее эксплуатации – один из самых высоких в промышленном строительстве и в сельскохозяйственном производстве. [12,13,14]. В ходе исследования при определении эффективности использования земельных ресурсов учитывались не только уровень доходности единицы землевладения и землеёмкость выпускаемой продукции, но и другие показатели, влияющие на экономику страны и конкретного региона.

Обратимся к отечественному опыту приватизации земель сельскохозяйственного назначения. В результате нее площади сельскохозяйственных земель в стране уменьшились в 5,8 раза, около 30 % земель заросли лесом, что привело к существенному снижению общих объемов сельскохозяйственного производства. Кроме того, современные тенденции землепользования и развитие мировой и отечественной экономической систем показывают, что частные собственники приобретают земельные участки как некий капитал, увеличивающийся в процессе владения им, и по достижении его максимума готовы принять решения о его дальнейшем использовании. При этом чаще всего частный собственник



предпочтет не промышленное использование земли, а те отрасли, в которых можно получить наибольший и быстрый доход.

Собственно, теоретические основы приватизации и национализации имущества и, в частности, земельных ресурсов носят социально-политический и классовый характер. Следовательно, принятие решения о приватизации или национализации – процесс многофакторный и классовый, который никак не может быть сведен к реализации определенных государственных или муниципальных функций. Исходя из классового характера и национальных особенностей, каждая страна формулирует собственные задачи приватизации. В Российской Федерации они выглядят примерно так: создание нового класса собственников; укрепление финансовой базы государственной и муниципальной власти; улучшение экономических показателей отдельных отраслей народного хозяйства на уровне государства или региона; переориентация национальной экономики от ресурсодобывающей к инновационно-технологической системе организации производства.

Таким образом, главной функцией приватизации в нашей стране являлось зарождение нового вида собственности и нового класса собственников, задачей которых заключалась в переходе от государственного административно-планового хозяйства к построению системы рыночной экономики и рыночным отношениям во всех ее сферах. Вторая функция – взаимопроникновение государственного и частного капитала с целью дальнейшего развития государственно-частного партнерства. Вследствие этого приватизация и национализация – две стороны государственного регулирования оборота объектов недвижимости и в первую очередь земельных ресурсов. По сути это один процесс перераспределения имущества между публичным и частным собственниками, предназначенный для выявления наиболее эффективного использования недвижимости.

Процессы распределения земельных ресурсов с целью наделения публично-правовых образований, представленных субъектами федерации и муниципальными образованиями, исходят из функциональных особенностей данных образований, степени готовности местной власти выполнить то или иное бремя обязанностей перед проживающим на её территории населением [12].

Государство, проводя административную реформу и создавая определенные публичные образования, должно наделить их соответствующими земельными ресурсами, соответствующими определенным функциям данного образования. Наличие земельных ресурсов и другого недвижимого имущества будет определяться, исходя из закрепленных за административным образованиям функций и природно-экономических характеристик региона.

Как показывает практика, действующая в стране система перераспределения земель достаточно однобока: в основном идет приватизация земли, и уровень последующего контроля за ее эксплуатацией зачастую низок, что приводит к выбыванию из хозяйственного оборота до четверти приватизированных земель. А механизм деприватизации, или национализации неэффективно используемых земель зачастую не работает и не применяется. Он достаточно далек от совершенства, хотя и действует законодательно уже более десяти лет. Между тем, как можно было убедиться выше, земля в государственной собственности способна дать достаточно высокую отдачу и обеспечить выполнение государством своих социальных обязательств. Таким образом, и система земельного и гражданского права требует существенных изменений в области национализации земельных ресурсов и обеспечения прав добросовестным правообладателям.

## 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 Могтаевой 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)

## Development of the structure of public land management in Russia

**Abstract:** In this article the peculiarities of the modern development of land redistribution between the state and private owners. The main mechanisms of redistribution of land resources are privatization and nationalization. The modern period of privatization in Russia is about two decades, while the experience of nationalization in the country has about ten years. The article gives the author's understanding of the place and role of modern mechanisms of land redistribution between different holders of property rights on land plots.

Regarding the legislative base of the Russian Federation, we see that data processes divorced at different levels comp-Tenchi.

Built design envisages phased development of the privatization processes that can be completed only a few years.

Modern mechanisms of state management of land resources, based on the process of land redistribution between different land owners. Often such owners called private and public (state and municipal) owners, this happens through the different public and legal processes. Thus the privatization of land belong to the most discussed by the population and analyzed by professional economists and managers. The processes of redistribution of land ownership are in constant contradiction in relation to public and state interests. In this case, the same respondents react differently to the processes of privatization and nationalization of immovable property. The decision-making mechanisms in the field of redistribution of land resources remain largely unstudied and often contrary to the public interest. Analyzing the mechanisms, methods and programs of privatization of land resources, we see a great variety of options exploitation of land resources, and in more than 50 regions of the country, regional legislation was far from Federal in terms of land redistribution in private or municipal property.

**Keywords:** the modern system of land redistribution is a fairly open system of redistribution of lands of state and municipal ownership, the privatization of land ownership is a socio-political process, investment attractiveness privatization of land ownership, nationalization of property as a mechanism of rehabilitation of enterprises and objects of ownership.

Identification number of article 158EVN314

## 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.