

УДК 332.37

АНТОНОВА АННА ВЛАДИМИРОВНА

к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Кемеровский государственный университет»,
e-mail: antonova_av@bk.ru

КОНДРАТОВА АННА НИКОЛАЕВНА

начальник управления распоряжения земельными участками Кемеровской области,
Комитет по управлению государственным имуществом по Кемеровской области,
e-mail: annkondratova@mail.ru

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ КАК ИНДИКАТОР УПРАВЛЕНИЯ (НА ПРИМЕРЕ Г. КЕМЕРОВО)

Аннотация. Оценка эффективности использования городских земель является актуальным индикатором муниципального управления. **Цель исследования** – повышение эффективности использования городских земель, что будет способствовать увеличению доходной части бюджета территории. В процессе подготовки были использованы системный подход, метод экономической интерпретации, систематизация, классификация, сравнительный анализ, описание, объяснение, неформализованное моделирование и сопоставление и систематизация данных. Использовались Публичная кадастровая карта Росреестра, поисковая система «Яндекс. Карты» и Генеральный план города Кемерово. В статье выявлены препятствия эффективного использования городских земель и негативные последствия неэффективного и малоэффективного использования земли. Обоснована необходимость системного подхода к обеспечению эффективного использования городских земельных участков, который предполагает комплексную оценку социальной, бюджетной, коммерческой, инвестиционной, экономической и экологической эффективности использования. Проведена оценка эффективности использования земель города Кемерово, по результатам которой было выявлено, что эффективность использования городского пространства на невысоком уровне. Также по результатам оценки эффективности городских земель отдельных административных и жилых районов были выявлены проблемы в сфере использования и управления земельным фондом города. Был определен потенциальный объём финансовых поступлений в бюджет города от арендной платы за неиспользуемые и малоиспользуемые участки г. Кемерово в разрезе районов. В результате анализа определен ряд мероприятий, необходимых для повышения эффективности использования городских земель. **Результаты** приведенной в статье оценки решают остро стоящую проблему получения обоснованных данных о стоимости не эффективно и мало эффективно используемых городских земель. Также результаты необходимы для адекватных решений и принятия оптимальных управленческих концепций по постепенному превращению городской земельной недвижимости в полноценный капитал, приносящий реальную прибыль городу.

Ключевые слова: эффективность, использование земли, городские земли, управление.

ANTONOVA ANNA VLADIMIROVNA

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of FSBEI of HE "Kemerovo State University",
e-mail: antonova_av@bk.ru

KONDRATOVA ANNA NIKOLAEVNA

Head of the Administration of Land Plot Allocation of the Kemerovo Region, the
Committee on Administration of State Owned Property in the Kemerovo Region,
e-mail: annkondratova@mail.ru

EFFECTIVENESS OF USING CITY LAND AS AN INDICATOR OF MANAGEMENT (BASED ON AN EXAMPLE OF THE CITY OF KEMEROVO)

Abstract. Evaluation of effectiveness of using city land is a relevant indicator of municipal management. **The goal of the study** is improving the effectiveness of use of city land which will stipulate increasing the income portion of the budget of the territory. In the process of preparation we have used the systemic approach, a method of economic interpretation, systematization, classification, comparative analysis, description, explanation, unformalized modelling and correlation and systematization of data. The public cadastral map of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography, Yandex.maps search engine and the general plan of the city of Kemerovo were used. The manuscript found obstacles of effective use of city land and negative consequences of ineffective and inefficient use of land. We have substantiated the need of a systemic approach to providing effective use of city land plots that stipulates a complex evaluation of social, budget, commercial, investment, economical and environmental effectiveness of use. We have analyzed the effectiveness of use of land of the city of Kemerovo, based on the results of which we have found that the effectiveness of use of city space is at a low level. Also, based on the results of an evaluation of effectiveness of city land of separate administrative and residential regions, we have found problems in the area of use and management of the land fund of the city. We have determined the potential volume of financial receipts in the budget of the city, dependent of the rent for unused or little used plots in Kemerovo for each region. As a result of an analysis we have determined a number of measures necessary to improve the effectiveness of use of city land. **The results** of the evaluation provided in the manuscript resolve the urgent problem of receiving substantiated data about the cost of ineffectively and inefficiently used city land. The results are also necessary to make adequate decisions and accept optimal managerial concepts on the gradual transition of city land real estate into adequate capital bringing in real income for the city.

Keywords: effectiveness, the use of land, city land, management.

Введение. В настоящее время большая часть земельных участков находится в государственной и муниципальной собственности. Городские земли являются одним из важных источников дохода местного бюджета: предоставление земельных участков в собственность и аренду, прибыль от земельного налога.

По оценкам экспертов эффективность использования земельных участков России в государственной и муниципальной собственности находится на низком уровне, это связано с тем, что большие территории страны заняты промышленными складами, неработающими предприятиями, хозяйственными строениями, неиспользуемыми железнодорожными путями. Также до сих пор не устранены проблемы единой терминологии с четко определенным содержанием, двоякого толкования и неправильного определения видов разрешенного использования при подготовке проектов застройки. Нет единого комплексного показателя эффективности использования городских земель и зонирования городских территорий, а методика подобных экономических оценок недостаточно разработана. Задача разработки методики оценки эффективности использования городских земель, основанная на современных технологиях, позволяющих производить комплексный анализ эффективности использования земель, представляется чрезвычайно важной.

Эффективность использования городских земель. Под эффективностью использования городских земель в научной литературе обычно понимается степень соответствия использования земель интересам жителей города как сложной социальной системы, рациональность размещения на городских землях разнообразных объектов с учетом специфики положения и уровня развития различных районов города, а также сочетание общегородских и местных интересов землепользования [1, 4, 5, 6, 9].

С точки зрения развития территорий оценивать эффективность использования земельных участков необходимо в нескольких аспектах: как источник доходов местного бюджета (города), как создание пространственных условий для развития городской территории, как сохранение ценных земель и природно-исторических ландшафтов, что сильно влияет на условия и качество жизни местного населения.

Эффективное использование имеющихся городских территорий является важным фактором для реализации долгосрочных планов. Однако на практике можно наблюдать ряд серьез-

ных препятствий [4, 5, 9]:

1) высокая стоимость подготовительных работ и затрат при необходимости переноса производственных мощностей организаций, рекультивацию земель и реконструкцию инженерных коммуникаций;

2) отсутствие нормативно-правовой базы при изменении назначения земельного участка, вследствие чего проект становится долгим в исполнении;

3) отсутствие единения целей потенциальных и реальных владельцев, пользователей участков, органов исполнительной власти и правообладателей, так как каждый из них преследует собственные интересы;

4) недостаточная активность органов исполнительной власти, чаще занимающих позицию наблюдателя.

Помимо обозначенных препятствий имеются и негативные последствия неэффективного использования земли в черте города:

- функциональное деление городских земель внутри города;
- наличие значительных промышленных зон и объектов в центральных районах городов;
- формирование «спальных» районов, с ограниченным набором мест приложения труда;
- обострение экологических проблем в городах, в т. ч. связанных с размещением промышленных предприятий и коммунальных зон;
- разрушение зданий в исторических центрах городов в связи с малыми объемами реконструктивных работ.

Необходим системный подход к обеспечению эффективного использования городских земельных участков, который предполагает комплексную оценку следующих видов эффективности, представленных на рис.



Рис. Содержание системного подхода обеспечения эффективности использования земельных участков

Источник: составлено авторами.

Оценка эффективности использования городских земель на примере г. Кемерово. Для анализа выбран г. Кемерово, как типичный высокоиндустриальный город Сибири, численностью населения 562 тыс. человек.

Кемерово является административным центром Кемеровской области, занимает тридцатое место по численности населения и пятидесятое по площади среди городов страны [2,7]. Административно Кемерово разделен на правобережную и левобережную части рекою Томь. В левобережной части находятся Заводский, Центральный, Ленинский районы и ж. р. Ягуновский, Пионер; на правом берегу расположены: Рудничный, Кировский районы, ж. р. Кедровка и Промышленновский, город-спутник «Лесная Поляна». Таким образом, как муниципальное образование «Кемеровский городской округ», обладая статусом городского округа, г. Кемерово состоит из пяти административных районов. Самым большим из районов по численности населения является Заводский район, по размеру территории Рудничный, где находится исторический центр города. Административный и деловой центры города находятся в Центральном районе. Промышленная зона города расположена в Заводском, Кировском и Рудничном районах.

С учётом вышеизложенного была оценена эффективность использования земель г. Кемерово в разрезе районов. Для этого использовались Публичная кадастровая карта Росреестра

(<http://pkk5.rosreestr.ru/>) и Генеральный план г. Кемерово [13].

На основе кадастровой карты Росреестра и поисковой системы «Яндекс.Карты» (<https://yandex.ru/maps/>) была определена площадь неиспользуемых участков в разрезе административных и жилых районов города Кемерово.

В результате по г. Кемерово (табл. 1) доля неиспользуемых площадей с учётом объективных факторов составила почти 0,5% от общей территории в 282,5 км², что равно почти 1,5 км², а это больше десятой части Центрального района.

Кроме того, как показала оценка административных и жилых районов города Кемерово, в т. ч. на основе изучения карт-схем, на его территории имеются большие пространства малоэффективно используемых территорий (табл. 1).

К ним были отнесены не столько общественные пространства, сколько земельные участки, занятые частично частным сектором, промышленными предприятиями и санитарными зонами вокруг них, очистными сооружениями, полигонами твёрдых коммунальных отходов и для утилизации снега (сухая снеготаялка), заброшенной промышленной зоной и землями сельскохозяйственного назначения, а также лесопарковой зоной.

В целом по г. Кемерово площадь малоэффективно используемых территорий составляет свыше десятой его части и равна 28,9 км².

Антилидерами по данным показателям неэффективного и малоэффективного использования среди административных районов г. Кемерово являются Ленинский и Рудничный районы с долями от их общей площади свыше 20%, а среди жилых районов – город-спутник «Лесная поляна» с долей около 10% (табл. 1).

Таблица 1

Площадь и доля неэффективно, малоэффективно используемых территорий г. Кемерово в разрезе административных и жилых районов города*

№ п/п	Административный / жилой район	Площадь района, тыс. м ²	Площадь неиспользуемой территории, м ²	Доля неиспользуемой территории от общей площади района, %	Площадь малоэффективно используемой территории, м ²	Доля малоэффективно используемой территории от общей площади района, %	Общая площадь неэффективно используемых территорий, м ²	Доля неэффективно используемых территорий от общей площади района, %
1	Центральный	12500	409004	3,272	160000	1,280	569004	4,552
2	Ленинский	22000	695396	3,161	3900000	17,727	4595396	20,888
3	Заводский	55000	140767	0,256	2100000	3,818	2240767	4,074
4	Рудничный	54000	26451	0,049	11000000	20,370	11026451	20,419
5	Кировский	70000	33886	0,048	8000000	11,429	8033886	11,477
6	Кедровка, Промышленновский	22000	14461	0,066	1280000	5,818	1294461	5,884
7	Пионер, Ягуновский	31000	5886	0,019	1000000	3,226	1005886	3,245
8	Лесная поляна	16000	н/д	-	1500000	9,375	1500000	9,375
	Итого	282500	1325851	0,469	28940000	10,244	30265851	10,714

*Источник: составлено авторами.

В целом по г. Кемерово доля неэффективно используемых территорий составила свыше 10%, что равно площади в 30 км².

В результате экспертной оценки уровень эффективности использования городских земель установлен как «средний» (табл. 2).

Таблица 2

**Оценка уровня эффективности использования территорий г. Кемерово
в разрезе административных и жилых районов города***

№ п/п	Административный / жилой район	Доступность и открытость территории	Безопасность	Благоустройство территории	Возможность наблюдения действия	Возможность самовыражения	Многофункциональность пространства	Уровень эффективности
1	Центральный	2	2	2	2	2	2	высокий
2	Ленинский	1	1	1	1	2	2	средний
3	Заводский	1	1	0	0	0	1	низкий
4	Рудничный	2	1	1	1	2	2	средний
5	Кировский	1	0	1	0	0	1	низкий
6	Кедровка, Промышленновский	1	1	1	0	1	1	средний
7	Пионер, Ягуновский	0	0	0	0	0	1	низкий
8	Лесная поляна	2	2	2	1	1	2	высокий
	Итого	1	1	1	1	1	2	средний

*Источник: составлено авторами.

Таким образом, на основе проведенной оценки эффективности использования земель г. Кемерово было выявлено, что эффективность использования городского пространства на невысоком уровне. Особенно негативная ситуация складывается на его окраинах: в жилых районах и пограничных территориях, где прослеживается слабое планирование городского развития социального пространства города. Лишь Центральный район города и проект федерального значения «Лесная поляна» с более продуманной социальной, культурной, общественной и градостроительной позиций имеют положительные тенденции в развитии городского пространства. Однако и здесь имеются участки, которые можно использовать с пользой для общества.

По результатам оценки эффективности городских земель отдельных административных и жилых районов были выявлены проблемы в сфере использования и управления земельным фондом города. При этом следует отметить, что при разработке и утверждении Генерального плана Кемерово – 2032 перечисленные проблемы не были выделены и оценены, а также не были представлены мероприятия по их решению.

Основные проблемы использования городских земель в г. Кемерово, требующие незамедлительного решения, и мероприятия по их решению представлены в табл. 3.

В целом за исследуемый период доходы за 2016 г. составили лишь 82,7% от доходов 2013 г. При этом общая величина различных статей доходов бюджета г. Кемерово от использования земли также снизились с 1,8 в 2013 г. до 1,47 млрд руб. в 2016. Наибольший доход от её использования приходится на 2014 г. – 2,25 млрд руб.

Доходы, полученные от сдачи в аренду земельных участков, за исследуемый период выросли незначительно – на 11,7%. При этом если в 2013 г. их величина составила 25,6 млн руб., то в 2016 г. – 28,6 млн руб. Однако наибольший доход от сдачи в аренду земельных участков был в 2014 г. – 30,3 млн руб. Плата по соглашениям об установлении сервитута (право ограниченного возмездного либо безвозмездного использования чужого участка земли) выросла за 2014–2016 гг. и составила 95,5 тыс. руб.

Доходы от приватизации земли для г. Кемерово являются нестабильным источником бюджета. За 2013–2016 гг. падение составило свыше 90% с 38,5 млн руб. до 3,6 млн руб. Однако тренд падения был нестабильным: величина доходов от приватизации была максимальной в 2015 г. – 246,6 млн руб., что в 8 раз выше аналогичного показателя 2014 г. Поступления в качестве налога на землю за рассматриваемый период тоже сокращаются на 30% по сравнению с 2013 г. с 1,17 млрд руб. до 823,96 млн руб.

**Основные проблемы использования городских земель г. Кемерово
и мероприятия по их решению***

Формулировка проблемы	Содержание мероприятия по её решению
1	2
<i>Правовое регулирование разрешенного использования земельных участков и изменение видов их разрешенного использования осуществляется не в полной мере</i>	Совершенствование правового регулирования разрешенного использования земельных участков и изменение видов их разрешенного использования путём детализации и устранения пробелов в нормативных документах федерального и областного уровней путём привлечения к данному процессу общественных структур.
<i>Отсутствие централизованного банка данных неиспользуемых и малоэффективно используемых земельных участков</i>	На основе мониторинга использования земельных участков Кемерово и комплексного взаимодействия между соответствующими структурами Кемеровской области и г. Кемерово создать централизованный банк данных неиспользуемых и малоэффективно используемых земельных участков с возможностью изменения видов разрешенного использования.
<i>Подход муниципальных органов власти к оценке эффективности использования земельных участков сводится к оценке их бюджетной результативности без учёта социального, экологического и других видов</i>	Доработка оценки эффективности использования земельных участков на основе Постановления Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в г. Кемерово».
<i>Невысокие уровни эффективности использования земельных участков города особенно в отдалённых жилых районах города</i>	Повышение эффективности использования территории города на основе государственно-частного партнёрства; редевелопмента неиспользуемых промышленных зон; включения круглогодичного использования общественных пространств.

**Источник: составлено авторами.*

Доходы от сдачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, остались примерно на том же уровне: падение незначительно с 610,9 млн руб. до 565,7 млн руб. (92,6% от 2013 г.). Доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, нестабильны и упали до 48 млн руб. в 2016 г. (падение в 11 раз по сравнению с 2014 г.).

В настоящее время остро стоит проблема получения обоснованных данных о стоимости неэффективно и малоэффективно используемых городских земель, и от ее адекватного решения зависит возможность принятия оптимальных управленческих концепций по постепенному превращению городской земельной недвижимости в полноценный капитал, приносящий реальную отдачу городу.

С учётом вышеизложенного был определен потенциальный объём финансовых поступлений в бюджет города от арендной платы за неиспользуемые и малоиспользуемые участки г. Кемерово в разрезе районов (табл. 4) [14].

При этом наибольшее получение дохода возможно от использования городских земель Центрального района города как его административного, культурного и бизнес-центра. Наименьшая возможность получения дохода от аренды городских земель выявлена в ж. р. Пионер и Ягуновский как относительно депрессивных территорий города.

Следует заметить, что есть допущения – высокий спрос со стороны хозяйствующих субъектов, созданная властями города инфраструктурная обеспеченность и доступность городских территорий.

В результате анализа определен ряд мероприятий, необходимых для повышения эффективности использования городских земель: необходима реализация процессов налогообложения, аренды и выкупа городских земель на основе ее рыночной стоимости. При этом достигается справедливое распределение налогового бремени, стимулирование эффективного использования и активизация инвестиций в реконструкцию и развитие в процессе реструктуризации территории.

Расчёт потенциальных поступлений ежегодного дохода в виде арендной платы от неиспользуемых и малоиспользуемых территорий г. Кемерово в разрезе административных и жилых районов города*

№ п/п	Административный / жилой район	КС, руб.	Кв	S, м ²	A, млн руб.
1	Центральный	1022510	0,04	409004	16728,43
2	Ленинский	1390792		695396	38686,05
3	Заводский	281534		140767	1585,23
4	Рудничный	52902		26451	55,97
5	Кировский	67772		33886	91,86
6	Кедровка, Промышленновский	21691,5		14461	12,55
7	Пионер, Ягуновский	8829		5886	2,08
8	Лесная поляна	н/д		н/д	-
	Итого	2846030,5		1325851	57162,16

*Источник: составлено авторами.

Выводы. Управление городскими землями любого города России сегодня распределено между институтами: Комитет по управлению государственным имуществом (КУГИ), Комитет по управлению муниципальным имуществом (КУМИ), Управление городского развития и Управление архитектуры и градостроительства города. Однако выявлена низкая согласованность действий этих структур. Также анализ основных функций этих четырех институтов выявил, что их деятельность в основном связана с градостроительством и землепользованием, но не с повышением эффективности использования земель города.

Учитывая современные проблемы использования городских земель, на базе КУГИ необходимо создать единый банк данных по использованию земель муниципальных образований региона, в которую войдет база данных использования земель города.

База данных позволит своевременно реагировать на эффективность использования земель – выявлять малоэффективно используемые или неиспользуемые земельные участки, а значит, оперативно управлять территорией муниципального образования – в данном случае г. Кемерово в целях развития общественных пространств города и городской среды.

КУМИ необходимо разработать систему статистического мониторинга управления земельным фондом региона в разрезе используемых и неиспользуемых земельных участков с видами и категориями, а также расчётом эффективности использования земельных участков города. На уровне города мониторинг возложить на КУМИ города при взаимодействии и распределении части обязанностей на управление архитектуры и градостроительства в части использования земель под его сферу ответственности (прежде всего, градостроительство) и городского развития – в иной части, не подпадающей под сферу функций управления архитектуры.

В результате хотя бы частичного внедрения данных мероприятий можно будет устранить ряд проблем, которые сейчас стоят перед городом. Это также позволит увеличить эффективность использования земельными участками и наполнения бюджета города соответствующими поступлениями от их использования.

Предложенные мероприятия по взаимодействию разных институтов в сфере землепользования муниципальным образованием и внедрение базы данных малоэффективно используемых и неиспользуемых земель могут быть внедрены на всех территориях регионов России, поскольку имеют сходную основу проблем. На сегодняшний день необходимость их применения обусловлена переходом к новой, качественно иной модели управления земельными ресурсами страны, которая будет обеспечиваться посредством согласования интересов государства, регионов, муниципалитетов, частного капитала и населения, способствующей формированию среднего класса собственников и повышению качества жизни населения страны.

Таким образом, принятие и успешное осуществление предложенных мероприятий, а также

совершенствование механизма управления городскими землями через представленные формы и методы управления позволит изменить будущую картину социально-экономического развития г. Кемерово, отраженную в Генеральном плане города–2032.

Литература

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов. – 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009.
2. Антонова, А. В. Сагдеева, Л. С. Инвестиционная политика Кемеровской области // В мире научных открытий. 2015. № 10 (70). С. 40–48.
3. Безверхая, О. Н., Демидова, И. С. Необходимость и пути повышения экономической эффективности использования земли // Современная экономика: актуальные вопросы, достижения и инновации : материалы X международной научно-практической конференции. 2017. С. 333–336.
4. Буркеев, Д. О. Повышение эффективности использования земельных ресурсов, находящихся в пределах муниципальных границ городов // Управление экономическими системами : электронный научный журнал. – 2016. № 12 (94). С. 33.
5. Васильева, Н. В., Максимова, С. Н., Бачуринская, И. А. Проблемы оценки эффективности управления территориальными земельно-имущественными комплексами // Научные исследования в современном мире : сборник материалов Международной (заочной) научно-практической конференции ; под общ. ред. Д.А. Ефремова. – М. : НИЦ «Наука и образование», 2015. С. 106–109.
6. Ефимова, В. В. Значение функционального зонирования в развитии городской среды // География и геоэкология на службе науки и инновационного образования : материалы XI международной научно-практической конференции, посвященной Всемирному дню Земли и 100-летию заповедной системы России. – Красноярск, 22 апреля 2016 г. ; отв. ред. Т.А. Ананьева ; ред. кол. ; Краснояр. гос. пед. ун-т им. В.П. Астафьева. – Красноярск, 2016. Вып. 11. С. 232–234.
7. Инвестиционный паспорт г. Кемерово : Основа. Потенциал. Развитие. [Электронный ресурс] – Кемерово, 2014. – URL : http://www.kemerovo.ru/archive/file/2027/invest_pasport_kemerovo.pdf (дата обращения: 19.12.2017).
8. Кайтмесов, А. Х., Курков, Ю. Н., Хатхоху, Е. И. Анализ эффективности использования земельного фонда на основе комплексных показателей // Научные исследования и разработки в эпоху глобализации : сб. статей Международной научно-практической конференции (25 ноября 2016 г., г. Пермь). – Пермь : АЭТЕРНА, 2016. С. 76–79.
9. Крутеева, О. В. Оценка эффективности использования земельных ресурсов в городе Новосибирске // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2015. Т. 6. № 1. С. 128–134.
10. Об утверждении правил землепользования и застройки в г. Кемерово : Постановление Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24 ноября 2006 г. № 75 (ред. от 27.01.2017) [Электронный ресурс] // КонсорциумКодекс : электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Официальный сайт]. – URL : <http://docs.cntd.ru/document/430695762> (дата обращения: 02.03.2018).
11. О некоторых мерах по совершенствованию статистического наблюдения в сфере управления государственным имуществом : Постановление правительства РФ от 29 января 2015 г. № 72 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справочная правовая система [Официальный сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_174883 (дата обращения: 10.01.2018).
12. Об утверждении методических рекомендаций по расчету показателей для оценки эффективности управления государственным имуществом и формирования статистического наблюдения: Приказ Минэкономразвития России от 16.04.2015 N 229 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справочная правовая система [Официальный сайт]. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178278 (дата обращения: 09.03.2018).
13. Об утверждении Генерального плана г. Кемерово : Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24 июня 2011 № 36 [Электронный ресурс] // КонсорциумКодекс : электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Официальный сайт]. – URL : <http://docs.cntd.ru/document/430694655> (дата обращения: 25.01.2018).
14. Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в г. Кемерово : Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 (ред. от 03.05.2017) [Электронный ресурс] // КонсорциумКодекс : электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Официальный сайт]. – URL : <http://docs.cntd.ru/> (дата обращения: 03.06.2017).
15. Полякова, Л. П., Овсянников, Д. А. Показатели оценки эффективности использования земли // Прикладные экономические исследования. 2017. № S1. С. 65–70.
16. Юрикова, Ю. Ю., Недикова, Е. В. Повышение эффективности использования земельных ресурсов на основе совершенствовании государственного регулирования оборота земель // Государственная и муниципальная служба в России: опыт, проблемы, перспективы развития : материалы IX международной научно-практической конференции. 2016. С. 232–238.
17. California Community Redevelopment Law. Effective January 1, 2003. Prepared by: Stradling Yocca Carlson & Rauth a Professional Corporation Attorneys at Law. [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.redevelopmentlaw.com> (дата обращения 07.07.2018 г.).
18. Cozzani, V., Antonioni, G., Tugnoli, A., Bonvicini, S., Spadoni, G., Landucci, G. Quantitative assessment of domino and natech scenarios in complex industrial areas // Journal of Loss Prevention in the Process Indus-

tries. 2014. T. 28. P. 10–22.

19. Gantulga, G., Chinbat, B. Urban land use classification and functional zoning of Ulaanbaatar city, Mongolia // *Nature and Science*. 2010. No. 8 (2). P. 90–97.

20. Maksimov, S. N., Vasileva, N. V., Bachurinskaya, I. A. Land-Property Complex of Saint-Petersburg and Its Development in Present Situation // *Asian Social Science*. Vol. 11. No. 14. June 2015. P. 1–10.

References:

1. Asaul, A. N. *Real estate economy : the textbook for higher education*. – 3rd prod. – St. Petersburg, 2009.

2. Antonova, A. V., Sagdeev, L. S. Investment policy of the Kemerovo region // *In the world of discoveries*. 2015. No. 10 (70). P. 40–48.

3. Bezverkhaya, O. N., Demidova, I. S. Need and ways of increase in economic use efficiency of use of the earth // *Modern economy: topical issues, achievements and innovations : Materials X of the International scientific and practical conference*. 2017. P. 333–336.

4. Burkeev, D. O. Increase efficiency of the land resources use which are in limits of municipal borders of the cities // *Management of economic systems : online scientific journal*. 2016. No. 12 (94).

5. Vasilyeva, N. V., Maximov, S. N., Bachurinskaya, I. A. Problems of assessment of effective management of territorial land and property complexes // *Scientific research in the modern world : collection of materials of the International scientific and practical conference*. – Moscow, 2015. P. 106–109.

6. Yefimova, V. V. Value of functional zoning in development of the urban environment // *Geography and geology on service of science and innovative education : materials XI of the International scientific and practical conference devoted to the World Earth Day and the century of Russian reserved system*. – Krasnoyarsk, 2016. Issue 11. P. 232–234.

7. Investment passport of Kemerovo : Basis. Potential. Development. Kemerovo, 2014. – URL : http://www.kemerovo.ru/archive/file/2027/invest_pasport_kemerovo.pdf.

8. Kaytmesov, A. H., Kurkov, Y. N., Hatkhokh, E. I. The analysis of efficiency of land fund use on the basis of complex indicators // *Research and development during a globalization era : Collection of articles of the International scientific and practical conference*. – Perm, 2016. P. 76–79.

9. Kruteeva, O. V. Assessment of efficiency of land resources use in Novosibirsk // *Interekspo Geo-Siberia*. 2015. T.6. No. 1. P. 128–134.

10. About the approval of rules of land use and building in the city of Kemerovo : Resolution of the Kemerovo city council of People's Deputies. November 24, 2006. N 75 (edition of 27.01.2017). – URL : <http://docs.cntd.ru/document/430695762>.

11. About some measures for improvement of statistical observation in the sphere of the state property management : Resolution of the Government of the Russian Federation. January 29, 2015. N 72. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_174883.

12. About the approval of methodical recommendations about calculation of indicators for assessment of the state property effective management and statistical observation formations : Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation from 4/16/2015 N 229. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_178278.

13. About the approval of the Master plan of Kemerovo : Decision of the Kemerovo city council of People's Deputies. June 24, 2011. N 36. – URL : <http://docs.cntd.ru/document/430694655>.

14. About the statement of an order of determination of the rent amount, conditions and terms of introduction of the rent for the land use on which state ownership isn't differentiated, in the Kemerovo : the resolution of Board of Administration of the Kemerovo region. 2/27/2008. N 62. – URL : <http://docs.cntd.ru/>.

15. Polyakova, L. P., Ovsyannikov, D. A. Indicators of assessment of efficiency of the earth use // *Applied economic researches*. 2017. No. S1. P. 65–70.

16. Yurikova, Y. Y., Nedikova, E. V. Increase in efficiency of land resources use on a basis improvement of state regulation of land turnover // *The public and municipal service in Russia : experience, problems, prospects of development : Materials IX of the International scientific and practical conference*. 2016. P. 232–238.

17. California Community Redevelopment Law. Effective January 1, 2003. Prepared by: Stradling Yocca Carlson & Rauth a Professional Corporation Attorneys at Law [Electronic resource]. – URL : <http://www.redevelopmentlaw.com>.

18. Cozzani, V., Antonioni, G., Tugnoli, A., Bonvicini, S., Spadoni, G., Landucci, G. Quantitative assessment of domino and natech scenarios in complex industrial areas // *Journal of Loss Prevention in the Process Industries*. 2014. T. 28. P. 10–22.

19. Gantulga, G., Chinbat, B. Urban land use classification and functional zoning of Ulaanbaatar city, Mongolia // *Nature and Science*. 2010.No. 8 (2). P. 90–97.

20. Maksimov, S. N., Vasileva, N. V., Bachurinskaya, I. A. Land-Property Complex of Saint-Petersburg and Its Development in Present Situation // *Asian Social Science*. Vol. 11. No. 14. June 2015. P. 1–10.