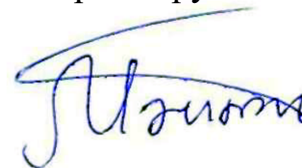


Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Воронежский государственный университет»

На правах рукописи



**Битарова Мария Анатольевна**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ  
ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ ГОРОДА:  
ПРОБЛЕМЫ, НАПРАВЛЕНИЯ, ИНСТРУМЕНТАРИЙ**

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:

Региональная экономика и управление

Диссертация

на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Научный руководитель:  
доктор экономических наук,  
профессор Ю. И. Трещевский

Воронеж 2020

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
1. Теоретические аспекты управления пространственным развитием города	13
1.1. Городское пространство как системообразующий элемент городской экономики .....	13
1.2. Управление пространственным развитием города: теоретические подходы, направления совершенствования .....	37
2. Оценка эффективности управления пространственным развитием современного города .....	60
2.1. Оценка современного состояния и характера использования пространственных ресурсов в городских округах Краснодарского края .....	60
2.2. Анализ эффективности управления пространственным развитием в крупных городах региона .....	94
2.3. Типологизация городских округов Краснодарского края по эффективности использования ресурсов пространственного развития .....	109
Глава 3. Совершенствование системы управления пространственным развитием муниципальных образований .....	122
3.1. Направления повышения эффективности управления пространственным развитием муниципальных образований .....	122
3.2. Инструменты повышения эффективности системы управления пространственным развитием городских округов .....	150
Заключение .....	165
Список литературы .....	178
Приложение А. Оценка уровня бюджетной, экономической и социальной эффективности управления ресурсами пространственного развития городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг. ....	207

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность* темы исследования определяется необходимостью изменений в системе управления пространственным развитием города, что вызвано возрастающей диспропорцией между запросом со стороны экономики и социальной сферы на использование городских пространств и возможностями их вовлечения в хозяйственную деятельность. Сложившаяся еще в советский период система городского пространства, ориентированная на удовлетворение потребностей преимущественно индустриального вектора развития, оказалась неэффективной в условиях рыночной экономики, потребовавшей гибкости управленческих решений в формировании и трансформации городской экономики, включая и ее пространственные аспекты.

На первый план вышли вопросы, связанные с возможностью привлечения в город новых предприятий, их эффективного территориального размещения с учетом возможностей городской инфраструктуры, что оказалось затруднительным в условиях исторически сложившейся планировочной структуры города «советского» типа, а также низкого качества муниципального менеджмента городского пространства. Результатом этого стала несбалансированность и стихийность происходящих изменений в материальной среде города, проявляющиеся на практике в точечной застройке, размещении промышленных предприятий в непосредственной близости от жилых микрорайонов, общем ухудшении городского ландшафта, росте транспортных проблем городов.

В такой ситуации актуализировался выбор методов и инструментов управления городским пространством, поскольку традиционные административные процедуры, ориентированные на учет архитектурных и градостроительных требований, оказались малоэффективными в условиях динамично развивающейся городской экономики.

Сегодня необходима разработка новых подходов к управлению городским пространством, способных связать воедино бизнес-ориентированную модель пространственного развития города и его социальную модель, руководствуясь общими интересами городского сообщества и используя инструментарий простран-

ственного развития города, что является основными составляющими понятия «градоустройство».

*Степень научной разработанности проблемы.* Диссертационное исследование базируется на методологических и теоретических положениях, разработанных российскими и зарубежными учеными.

Классический взгляд на пространственное развитие городов представлен в научных трудах зарубежных ученых Э. Берджеса, Ч. Гарриса, И. Тюнена, Э. Ульмана, Г. Хойта.

Современные проблемы развития муниципальных образований разрабатываются известными учеными-регионалистами Т. Безруковой, О. Беленовым, Ю. Вертаковой, Г. Голиковой, А. Гранбергом, А. Ермоленко, Е. Захаровой, Е. Исаевой, В. Курченковым, В. Кругляковой, Е. Мишон, С. Морковиной, Л. Никитиной, В. Парахиной, Л. Пидоймо, В. Плотниковым, Б. Преображенским, И. Рисиним, В. Рохчиним, Н. Сироткиной, В. Смирновым, А. Татаркиным, Т. Толстых, Ю. Трещевским, Т. Усковой, Е. Харченко, О. Чарыковой, О. Чернухиной, Р. Шеховцовым, Б. Штульбергом и др.

Концепция проектирования городских пространств разработана в трудах К. Алабяна, А. Зеленко, Ш. Ле Корбюзье, Н. Милютина, О. Нимейера, Л. Сабсовича, В. Семенова.

Разработке современной концепции планирования и развития городского пространства посвящены работы А. Вагнера, А. Вебера, Л. Велихова, Ф. Визера, В. Губера, М. Загряцкова.

Современные вопросы развития городов и городского пространства, связанные с развитием рыночной экономики, а также вопросы определения роли местных органов власти в управлении пространственным развитием городов рассмотрены в работах В. Глазычева, В. Лексина, (прикладные аспекты развития городской среды), С. Боголюбова, И. Рисина, Э. Трутнева, А. Швецова (теоретические и прикладные вопросы применения концепции градорегулирования), (вопросы взаимодействия власти и бизнеса в формировании социально-экономического пространства города и региона) и многих других исследователей.



Теория и методология управления ресурсами пространственного развития городов, включая подходы к определению его эффективности раскрыта в работах таких ученых, как О. Антипов, А. Баянова, Е. Беляева, А. Варламов, В. Гранкин, А. Евстафьев, О. Крассов, П. Кухтин, Г. Фетисова, Е. Шувалова и др.

Вместе с тем, несмотря на значительное количество научных трудов в указанной предметной области, нерешенными и дискуссионными остались важные в теоретическом, методологическом и методическом планах вопросы, связанные с повышением эффективности управления пространственным развитием муниципальных образований регионов страны.

Необходимость решения указанной проблемы на теоретическом, методическом уровнях, ее реализации в практике регионального управления, предопределили предмет, цели, задачи исследования.

**Область исследования** соответствует паспорту специальности 08.00.05 – Региональная экономика: п. 3.2. Пространственное распределение экономических ресурсов; теоретические, методические и прикладные аспекты размещения корпоративных структур, фирм малого и среднего бизнеса, экономических кластеров, предприятий общественного сектора, домохозяйств; 3.21. Организация и оценка эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и администраций муниципальных образований; применение таких оценок в системе государственного управления и контроля. Паспорта специальностей ВАК Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

**Цель диссертационного исследования** состоит в обосновании и апробации теоретических положений, раскрывающих особенности управления пространственным развитием города, разработке научно-методических рекомендаций по его совершенствованию.

Необходимость достижения цели потребовала решения следующих *задач*:

- дополнение теоретических положений, раскрывающих содержание управления пространственным развитием города;

- разработка теоретико-методического подхода к оценке эффективности управления пространственным развитием городских округов;
- обоснование приоритетных направлений повышения эффективности пространственного развития в городских округах Краснодарского края;
- разработка методического подхода к формированию инструментальной базы управления пространственным развитием городских округов.

**Объект исследования** – механизмы регулирования пространственного развития городов, городская территория как ресурс развития муниципалитетов и ее эффективное использование.

**Предмет исследования** – управленческие отношения, опосредующие процессы воздействия органов власти на городское пространство муниципальных образований региона в контексте их экономического развития.

**Теоретическую и методологическую основу** диссертации составили научные труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам регионального развития, результаты фундаментальных и прикладных исследований в области стратегического управления развитием муниципальных образований. В процессе исследования были использованы общенаучные методы познания, в первую очередь, диалектический, дедукции, декомпозиции, структуралистская методология, приемы экономического анализа и синтеза.

**Информационную основу исследования** составили данные Федеральной службы государственной статистики, законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации, публикации в научных изданиях, аналитические обзоры в периодической печати по изучаемой проблеме, текущая оперативная информация о деятельности органов публичной власти России федерального и регионального уровней, материалы научно-практических конференций.

**Рабочая гипотеза диссертационного исследования.** Происходящие изменения в пространственном развитии городов требуют формирования теоретико-методического подхода, позволяющего преодолеть традиционную слабость управления им на основе административного управления, рассматривающего

единственным субъектом управления городским пространством местные органы власти и ориентированного на выполнение ими установленных нормативов размещения различных типов объектов в городском пространстве, сместив акцент к поиску новых способов пространственной организации города, преследующих интересы широкого круга субъектов городского сообщества и обеспечивающего их системное взаимодействие в процессе удовлетворения общих и специфичных интересов.

**Научная новизна результатов исследования** состоит в решении важной научной задачи – разработке теоретического и методического обеспечения повышения эффективности управления пространственным развитием городов муниципальных образований региона, включающего следующие основные положения:

- дополнено теоретическое обоснование содержания управления пространственным развитием города, основанное на роли городского пространства в социально-экономическом развитии современного города как системообразующего элемента городского хозяйства, отличающееся выделением трех типов его регулирования: директивно-административного, бизнес-ориентированного и социально-ориентированного, что позволяет идентифицировать: его субъектов (органы государственной власти и местного самоуправления; собственников и пользователей участков городского пространства); объекты (пространства в границах муниципального образования); цели (создание комфортной среды жизнедеятельности населения; стимулирование экономического и социального развития муниципального образования; повышение степени вовлечения городского пространства в экономическую деятельность); полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования пространственного развития города (п. 3.2 Паспорта специальностей ВАК Минобрнауки России);

- предложен и апробирован на материалах Краснодарского края теоретико-методический подход к оценке эффективности управления пространствами городских округов региона, включающий: компоненты эффективности (бюджетная, экономическая, социальная); систему индикаторов (11 индикаторов); способ рас-

чета интегрированного показателя; подход к интерпретации и визуализации полученных количественных результатов. Предлагаемый подход в отличие от существующих: учитывает характер взаимодействия социально-экономических подсистем городской экономики; основывается на официальной статистике, технологичен в применении (не требует значительных затрат времени и финансовых ресурсов); позволяет оценить в статике и динамике как общую эффективность управления развитием городских пространств, так и так и ее отдельные составляющие (п. 3.21 Паспорта специальностей ВАК Минобрнауки России);

- установлено, что приоритетным направлением повышения эффективности пространственного развития в городских округах Краснодарского края является социальное; реализация данного направления требует дифференцированного подхода органов местного самоуправления к повышению эффективности управления специализацией экономических подсистем городского хозяйства; отличительной особенностью авторского подхода является комплексирование приоритетных направлений пространственного развития городских округов региона, позволившее выделить четыре их группы: 1) экономическое стимулирование рационального использования городских пространств (внедрение механизмов ленд-девелопмента; оказание содействия арендаторам в подборе участков и получении кредита на льготных условиях; формирование инвестиционных площадок и продвижение инвестиционных проектов; предоставление субсидий из бюджета для покрытия части затрат на осуществление землеустроительных работ; предоставление объектов незавершенного строительства хозяйствующим субъектам для завершения строительства; развитие маркетинга городского пространства); 2) создание комфортной городской сферы и улучшение жилищных условий граждан (формирование однородного по социальным параметрам городского пространства; строительство новых центров тяготения населения (мест работы, жительства, рекреации); развитие жилых зон с самодостаточной средой обитания горожан); 3) перераспределение финансовых потоков (изменение структуры бюджета; актуализация действующих договоров аренды участков; расторжение договоров в

отношении неосвоенных участков; обеспечение приоритета возмездного использования участков; ужесточение контроля за самовольно возведенными постройками;

4) совершенствование организационно-управленческого механизма управления городским пространством на муниципальном уровне (п. 3.21 Паспорта специальностей ВАК Минобрнауки России);

- предложен методический подход к формированию инструментальной базы управления пространственным развитием региона, включающий: обоснованные структурные элементы организационных связей между структурными подразделениями администраций; их цели, задачи и функции; способы взаимодействия с органами государственной власти; организационную схему взаимодействия субъектов информационного обеспечения указанного взаимодействия; алгоритм вовлечения в хозяйственный оборот новых участков; в отличие от существующих подходов, предлагаемый подход учитывает специфику городского пространства; имеет стратегическую направленность; направлен на снижение возможности появления конфликта интересов; повышает прозрачность процедур управления; опирается на существующий кадровый потенциал (п. 3.21 Паспорта специальностей ВАК Минобрнауки России).

**Обоснованность и достоверность** полученных результатов, рекомендаций и выводов диссертационного исследования базируется на использовании современной методологии научных исследований, подтверждается корректной постановкой задач и аргументированным обоснованием необходимости их решения, представительностью и достоверностью исходной информации для анализа, использованием законодательных и нормативных актов Российской Федерации, данных официальной статистики. Обоснованность выводов подкреплена табличным материалом, графическими иллюстрациями, ссылками на соответствующие источники анализируемого материала.

***Теоретическая значимость исследования:***

- уточнены понятия «пространство», «городское пространство» и «пространственное развитие» города, а также место городских пространств в экономике российских регионов;
- раскрыто содержание управления пространственным развитием города;
- обоснован методический подход к оценке эффективности управления пространственным развитием городов региона;
- предложено обоснование формирования инструментальной базы повышения эффективности управления пространственным развитием муниципальных образований.

**Практическая значимость** диссертации обусловлена обоснованностью выводов и рекомендаций, адресованных региональным и муниципальным органам власти, бизнес-структурам, заинтересованным в совершенствовании механизмов управления пространственным развитием муниципального образования.

Теоретические и методологические положения работы, раскрывающие особенности управления пространственным развитием города, применимы в преподавании и изучении курсов: «Муниципальное управление», «Муниципальная экономическая политика» в целях переподготовки и повышения квалификации государственных гражданских и муниципальных служащих, представителей бизнес-структур.

Методические положения диссертации, посвященные формированию механизмов и инструментов управления пространственным развитием городов, могут быть использованы в работе органов регионального и муниципального управления.

К наиболее значимым научным результатам исследования, определяющим его научную новизну, относятся следующие ***положения, выносимые на защиту:***

- теоретическое обоснование содержания управления пространственным развитием города;
- теоретико-методический подход к оценке эффективности управления пространствами городских округов региона;

- приоритетные направления повышения эффективности пространственного развития в городских округах Краснодарского края;

- методический подход к формированию инструментальной базы управления пространственным развитием городских округов региона.

*Апробация результатов исследования.* Основные выводы диссертации докладывались на научно-практических конференциях различного уровня, в том числе: международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы развития экономики и экономической науки» (г. Тбилиси, Грузия, 2014, 2016); международной научно-практической конференции «Экономическое развитие России: системные ограничения и глобальные риски» (г. Сочи, 2015); Международной научно-практической конференции «Экономическое развитие России: драйвер роста или генератор вызовов» (г. Сочи, 2016); Всероссийской научно-практической конференции «Территориальный маркетинг и стратегическое планирование местного развития» (гг. Краснодар–Петрозаводск, 2016); 14-ой Международной научно-практической конференции «Эколого-экономические проблемы развития регионов и стран (устойчивое развитие, управление, природопользование)» (г. Петрозаводск, 2017); The international conference on innovation and entrepreneurship development ICIED 2017 (г. Улан-Батор, Монголия, 2017); II Байкальском Международном экологическом водном форуме (Иркутск, 2018); International Scientific Conference «Modern Tendencies of Development of Economy and Economic sciences» (г. Тбилиси, Грузия, 2018); 15-ой Международной научно-практической конференции «Стратегии и инструменты экологически устойчивого развития экономики» (гг. Ставрополь-Кисловодск, 2019) и других.

Результаты исследований, включающие разработку теоретических, методических положений и рекомендаций практического свойства в сфере совершенствования системы управления пространственным развитием городов:

- при выполнении гранта РГНФ 16-22-03001 а(м) «Разработка методологии и механизма поддержки экологически ориентированного бизнеса и туризма на особо охраняемых природных территориях на примере России и Монголии»;

- при выполнении гранта РФФИ 17-02-00249-ОГН «Разработка методологии и механизмов перехода прибрежных эколого-экономических систем к «зеленому» росту»;

- При выполнении гранта РФФИ 19-010-00194 «Инновационные механизмы развития рынка экологических товаров и услуг на принципах «зеленой» экономики в Российской Федерации»;

- в учебном процессе в ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет» в преподавании курсов: «Муниципальная земельная политика»; «Земельная политика в муниципальном образовании».

- в учебном процессе в ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет» в преподавании курсов: «Муниципальная земельная политика»; «Земельная политика в муниципальном образовании».

**Публикации.** Основные результаты исследования опубликованы в 34 научных работах, в том числе в 8 статьях в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России, 3 статьях в изданиях, индексируемых в информационных базах Web of Science и Scopus. Общий объем печатных работ 12,1 п. л., в том числе авторский – 10,8 п. л.



## 1. Теоретические аспекты управления пространственным развитием города

### 1.1 Городское пространство как системообразующий элемент городской экономики

Понятия «пространство», «городское пространство» и «пространственное развитие» рассматриваются по-разному в современной научной литературе. Существует достаточно много подходов, определяющих содержание этих понятий.

В наиболее общем виде пространство определяется как форма физической материи. Например, в словаре русского языка С. И. Ожегова пространство определяется как «форма материи, обладающая определенной протяженностью и объемом, пространство – это промежуток между чем-нибудь, место, где что-то помещается»<sup>1</sup>.

Понятие «пространство» широко применяется в философии, истории, социологии, географии, политологии и, безусловно, в экономике. Мы не будем подробно рассматривать особенности раскрытия понятия «пространство» в разных науках и ограничимся лишь теми моментами, которые имеют значение для целей нашего исследования с позиций региональной экономики.

Так, одно из фундаментальных определений «пространства» дает теория относительности А. Эйнштейна. В рамках данного подхода Г. Вейль определяет пространство как расстояние между двумя любыми точкам, а также как взаимодействие (прежде всего, ритм и длительность) происходящих между ними процессов. То есть, в данном случае пространство представляет собой специальную форму существования материи, опосредующую существование и развитие всех процессов и явлений. В этом смысле пространство является безграничным, поскольку его границы определяются только границами взаимодействия явлений и процессов<sup>2</sup>.

В рамках данной концепции пространство, а также время, являются способом координации объектов материального мира, но отдельно от этих объектов

---

<sup>1</sup> Ожегов, С. И. Словарь русского языка / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова ; РАН, Институт русского языка, Российский фонд культуры. М. : Азъ, 1994. 540 с.

<sup>2</sup> Вейль, Г. Пространство. Время. Материя. Лекции по общей теории относительности. – М. : Изд-во УРСС научной и учебной литературы, 2004. С. 87.

пространство существовать не может, поэтому теория относительности не допускает существования пустых пространств.

Еще одним важным положением данной концепции является утверждение о критичности масс и сложности пространства. Так, пространства, где взаимодействуют многочисленные и более сложные, а также более крупные объекты является соответственно и более сложным, поскольку определяет сложный механизм их взаимодействия и наоборот <sup>3</sup>.

В философии понятие пространства связано с познанием человеком своих ощущений, восприятия реальности. В этом отношении пространство определяется как особая форма или каркас где располагаются мысли и ощущения человека. Их познание возможно только в рамках такого каркаса, поскольку за пределами пространства человеческое сознание не существует. Отдельного упоминания заслуживает и отношение философов к возможностям использования такого пространства – они сильно ограничены и зависят прежде всего от представлений человека о том, какие явления образуют пространство и что они представляют по своей сути <sup>4</sup>. У Г. Гегеля все отношения объектов «...зависят от природы находящихся в отношении качеств пространства и времени и от *рода их соотношения...*» <sup>5</sup> (выделено нами. – М. Б.).

Необходимо обратить внимание и на то, что в Г. Б. Клейнер также рассматривает пространство и время в качестве основных параметров социально-экономических систем любого уровня <sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Вейль, Г. Указ. соч. С. 89.

<sup>4</sup> Малый энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона. Текст : электронный. URL: <http://encycl.yandex.ru> (дата обращения: 11.01.2019).

<sup>5</sup> Гегель, Г. Наука логики. М. : Мысль, 1998. С. 372.

<sup>6</sup> Клейнер, Г. Б. Новая теория экономических систем и ее приложения. Текст : электронный // Вестник РАН. 2011. сентябрь. URL: <http://kleiner.ru/arpab/novteor.html> (дата обращения: 15.01.2019); Клейнер, Г. Б. Развитие теории экономических систем и ее применение в корпоративном и стратегическом управлении. Текст : электронный. URL: <http://www.kleiner.ru> (дата обращения 18.03.2019); Клейнер, Г. Б. Системная парадигма и теория предприятия // Вопросы экономики. 2002. № 10. С. 47–69; Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории // Вопросы экономики. 2013. № 6. С. 4–28; Клейнер, Г. Б. Системный ресурс экономики // Вопросы экономики. 2011. № 1. С. 89–100.

С точки зрения пространственного развития города важно отметить представление о многомерности пространства, определяемого отношением и интересом человека к познанию процессов и явлений, отличающихся друг от друга по своему содержанию, что, собственно, и является многомерностью в социально-экономическом смысле слова.

С указанной точки зрения географический в привычном понимании слова объект – городское пространство, является в то же время – социально-экономическим. Э. Б. Алаев справедливо отмечает, что территория – не только часть физического материального мира. Если исследователя интересуют другие свойства объекта, например, связь с ним экономических и социальных процессов, необходимо использовать понятие «пространство», поскольку оно качественно повышает уровень анализа, уделяя внимание не только физической составляющей, но и тем динамичным явлениям и процессам, которые, с одной стороны, связаны с физическим миром, а с другой – являются производными от него, связанными с ним, но существующими самостоятельно <sup>7</sup>.

Это особенно важно для целей нашего диссертационного исследования, поскольку его основу составляет изучение именно возникающих вследствие существования пространства отношений, выработки инструментария их познания и управления ими.

Один из аспектов понимания пространства, связанный с функционированием социально-экономических систем, – рассмотрение его в качестве формы отношений между социальными объектами. Так, В. Г. Виноградский, рассматривая социальное пространство, говорит, что оно есть результат деятельности социального организма (общества, групп, индивидов), которое является результатом его исторической жизнедеятельности. Поэтому в социальном пространстве соединяются как результаты естественных форм взаимодействия индивидов, так и созданные поколениями механизмы взаимодействия, свойственными конкретному обществу <sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Алаев, Э. Б. Социально-экономическая география : понятийно-терминологический словарь. М. : Мысль, 1983. С. 50.

<sup>8</sup> Виноградский, В. Г. Социальная организация пространства. М. : Наука, 1988. С. 17.

Продолжая эту мысль, В. Г. Виноградский делает вывод о естественности социального пространства, создаваемого тем или иным обществом, а также о наличии уникальных, присущих только ему, механизмов функционирования. По этому признаку указанный автор предлагает подходить к вопросу установления границ социального пространства – там, где заканчиваются отношения людей, проходят границы социального пространства, в котором они живут и взаимодействуют<sup>9</sup>.

Здесь автор также делает вывод о многоуровневости («разноликости») пространства, поскольку сложные взаимоотношения, формирующиеся между людьми, неизбежно обуславливают появление разных уровней и видов их общения и взаимодействия, каждый из которых также имеет свои уникальные границы, при этом не выходящие за пределы более общего и единого социального пространства. В этой связи становится возможным выделение функциональных подпространств, например, в производственно-экономической форме такого пространства становится возможным выделением многообразных трудовых, товарно-обменных и производственных связей, составляющих каркас экономики. Так, каждая из этих сфер существует самостоятельно, но в тоже время оказывается связана с другими формами в рамках единого пространства экономических отношений<sup>10</sup>.

Отдельным вопросом в контексте нашего исследования является социальная пространственная структура общества, выражающаяся в исторически складывающихся системах расселения населения, составляющих важнейший пространственный каркас национальной и региональной экономики. Не менее важна и внутренняя система расселения населенных пунктов, составляющих основу муниципальной экономики. С этих позиций социальное пространство характеризуется плотностью населения территории, его социальной инфраструктурой, уровнем развития культурной жизни, досуга населения.

---

<sup>9</sup> Виноградский, В. Г. Там же.

<sup>10</sup> Виноградский, В. Г. Там же.

Социальное пространство, как часть социально-экономического, позволяет охарактеризовать степень вовлеченности субъекта в социальную жизнедеятельность, условия, в которых это происходит, и, таким образом, дает ряд ответов на то, как организовано экономическое пространство, насколько оно зависимо от социальных процессов.

Как справедливо отмечает Н. М. Сурнина, социальное пространство есть система взаимоотношений, складывающихся между различными субъектами экономической деятельности по поводу реализации их разнообразных интересов. Важным моментом здесь является исключительное многообразие и многоуровневость такого пространства, обусловленная как различиями в сферах деятельности самих субъектов, так и сложностью формируемых между ними взаимосвязей. Все это позволяет вышеуказанному автору сделать вывод о динамичности и многомерности социального пространства, а также его самоорганизованности, цикличности, сложности и гармоничности <sup>11</sup>.

Обобщая приведенные выше точки зрения, можно дать интегральное определение пространства – это самостоятельно развивающийся многоуровневый компонент среды, обеспечивающий условия для взаимодействия широкого круга разнообразных субъектов в целях удовлетворения их совместных интересов.

Рассматривая социальную и экономическую составляющую пространства, нужно отметить, что, как и любое другое пространство, они образуют иерархичную структуру, отличающуюся высокой динамичностью происходящих в нем процессов. Кроме того, социально-экономическое пространство прямо связано с результатами материальной деятельности людей, и, с одной стороны, является результатом этой деятельности, а с другой – условием ее дальнейшего развития. Именно поэтому социально-экономическое пространство является важным условием развития экономики в целом, определяя вектор и потенциал развития, пространственные рамки экономического развития.

---

<sup>11</sup> Сурнина, Н. М. Пространственная экономика: проблемы теории, методологии и практики / Науч. ред. Е. Г. Анимца. Екатеринбург : Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2003. С. 23.

Изучению социально-экономической роли пространства посвящены многочисленные работы исследователей-экономистов, сформировавших различные научные подходы к определению социально-экономической природы пространства.

Так, объектом исследования в рамках геосистемного подхода выступает географическое пространство, которое определяется как многоуровневая физическая система. Например, Э. Б. Алаев, рассматривая социально-экономическое пространство, определяет его как физическую систему размещения общественно-го производства и систему расселения людей, таким образом обосновывая представление о территориальной организации общества. При этом, исследователь обращает внимание не только на физическое воплощение объектов такого пространства, но и на систему субъектно-объектных отношений<sup>12</sup>.

Исходя из этого, Э. Б. Алаев выделяет конкретные объекты социально-экономического пространства – население, предприятия, объединённые в отрасли экономики, природные ресурсы – которые, соединяясь вместе, образуют условия для социально-экономической деятельности людей на определенной территории<sup>13</sup>.

С. Я. Ныммик<sup>14</sup>, М. Д. Шарыгин<sup>15</sup> и некоторые другие исследователи при определении социально-экономического пространства исходят из представлений об его сложности, системности, комплексности и территориальности. В этом отношении социально-экономическое пространство представляется, прежде всего, как территория, на которой формируются условия для социальной и экономической деятельности людей.

Г. Н. Гладкий и В. Д. Сухоруков, рассматривая социально-экономическое пространство, определяют его как «обобществленную территорию», то есть территорию, которую использует человек, создающую единство между природой и

---

<sup>12</sup> Алаев, Э. Б. Социально-экономическая география : понятийно-терминологический словарь. – М. : Мысль, 1983. С. 98.

<sup>13</sup> Алаев, Э. Б. Указ. соч. С. 17.

<sup>14</sup> Ныммик, С. Я. Концепция социально-экономической географии. М. : Наука, 1984. С. 108.

<sup>15</sup> Шарыгин, М. Д. Основные проблемы экономической и социальной географии. Пермь, 1997. С. 15.

миром людей, их деятельностью. При этом такое пространство есть особая сфера взаимодействия человека и природы <sup>16</sup>.

С. Я. Ныммик при изучении социально-экономического пространства исходит из представления о нем как особом сочетании элементов общественного воспроизводства, обеспечивающее их иерархическую упорядоченность и функционирование. В этом отношении исследователь приближается к представлению пространства как системы географического разделения труда, места, где формируются условия для хозяйственной деятельности людей <sup>17</sup>.

М. Д. Шарыгин вводит понятие пространственной социально-экономической системы, указывая на её географическую обособленность. В его понимании социально-экономическая система представляет собой сочетание экономических элементов, обеспечивающее их эффективное взаимодействие при включении в региональные и национальные процессы общественного воспроизводства. С этой позиции автор определяет пространственную социально-экономическую систему как часть более крупной пространственной системы – региональной, национальной или глобальной <sup>18</sup>.

«Геоэкономический подход» к изучению социально-экономического пространства представлен в работах В. Н. Лексина и А. Н. Швецова<sup>19</sup> ряда иных авторов. Основу предлагаемого ими геоэкономического подхода к изучению социально-экономического пространства представляет собой его деление на «пространство бытия» и «пространство действия». В этом отношении авторы указывают на необходимость отдельного анализа пространственной структуры экономики (пространственное устройство экономики), а также деятельности по организации (обустройству) пространства.

---

<sup>16</sup> Гладкий, Ю. Н. Экономическая и социальная география зарубежных стран / Ю. Н. Гладкий, В. Д. Сухоруков. М. : Академия, 2008. 74 с.

<sup>17</sup> Ныммик, С. Я. Концепция социально-экономической географии. М. : Наука, 1984. С. 108.

<sup>18</sup> Шарыгин, М. Д. Основные проблемы экономической и социальной географии. Пермь, 1997. С. 15.

<sup>19</sup> Лексин, В. Н. Государство и регионы. Теория и практика государственного регулирования территориального развития / В. Н. Лексин, А. Н. Швецов. М. : URSS, 2012. 368 с.

Кроме того, авторы указывают на невозможность отделения конкретного социально-экономического пространства от социально-экономического пространства региона или страны, указывая на его конгломеративный характер. Более того, авторы указывают на то, что при определенных условиях внутри самого пространства может происходить переход его подсистем на более высокий или, наоборот, на более низкий уровень в связи с изменением характера деятельности входящих в его состав субъектов, а также изменения характера их взаимосвязей между собой и с окружающими субъектами<sup>20</sup>.

В этой связи пространственное социально-экономическое развития связано в первую очередь с созданием условий для, с одной стороны, устойчивого функционирования входящих в пространство экономических субъектов, а, с другой – достижения целей социального развития территории. Таким образом на первый план выходит представление о сбалансированности развития социально-экономического пространства, прежде всего, в части сочетания условий экономического и социального развития территории.

Захарова Е.Н. в своих трудах указывает, что все компоненты процессов, обеспечивающих устойчивое развития муниципальных образований (экономические, социальные, экологические) имеют одинаковую значимость и, в силу этого, их необходимо учитывать в процессе разработки и реализации стратегии развития муниципальных образований в равной мере<sup>21</sup>.

Синтезируя предложенные научные подходы к определению сущности социально-экономического пространства, мы определяем его в наиболее общем виде как пространственно-локализованную, исторически сложившуюся систему отношений между субъектами экономической и социальной сфер деятельности людей, обеспечивающую необходимый уровень взаимодействия субъектов различной социальной природы в целях реализации их интересов. Однако, такое определение дальнейшего уточнения.

---

<sup>20</sup> Лексин, В. Н. Государство и регионы. Теория и практика государственного регулирования территориального развития / В. Н. Лексин, А. Н. Швецов. М. : URSS, 2012. С. 24.

<sup>21</sup> Захарова Е.Н. Муниципальные услуги как фактор устойчивого развития системы города: монография / Е.Н. Захарова, С.В. Карпенко, Н.В. Рябцев. – Майкоп: изд-во АГУ, 2017. – 167 с.



В данном определении подчеркивается пространственная составляющая социально-экономической деятельности людей, имеющая выраженное влияние на условия и конечный результат их деятельности. Немаловажным является и уровень развития такого взаимодействия, поскольку он определяет сами возможности социально-экономического развития, складывающийся вектор развития и, частично, будущие цели и результаты.

Кроме того, немаловажным являются и исторические условия пространственного развития, поскольку оно сохраняет отдельные элементы прошлых периодов, непосредственным образом влияющие на условия развития современных социально-экономических отношений.

Городское пространство является разновидностью социально-экономического пространства и отвечает всем его основным характеристикам. Вместе с тем, пространства города и, например, села имеют существенные различия, в первую очередь связанные с особенностями концентрации на территории города предприятий и организаций, а также особенной городской системы расселения.

Анализ урбанистов позволяет выделить следующие отличия городского пространства, которые делают его той особенной средой жизни людей, которая выделяет человека, живущего в нем, от других людей, живущих за пределами города.

Это, прежде всего, городской или урбанистический образ жизни. Горожане в основном производили товары на продажу и обменивали их у селян на сельскохозяйственную продукцию. Сам факт занятия ремесленной деятельностью давал возможность получить горожанину свободное время, досуг, обуславливал формирование особого образа жизни, связанного с определенным – «городским» характером совместного проведения свободного времени. Эти условия совместного бытия, вместе с фактом более благополучного экономического положения горожан способствуют развитию в городах театров, учебных центров, различных массовых мероприятий и т. п., которые становились неотъемлемой частью городского образа жизни. В отличие от городских жителей сельские оказывались больше

«привязанными» к аграрным циклам, сам характер сельскохозяйственного производства определял их образ жизни<sup>22</sup>. С другой стороны, концентрация в городе ремесленных производств вызывала к жизни развитие торговли, а это, в свою очередь, становилось условием для привлечения в город новых ремесленников. Высокая концентрация производств и людей становятся неотъемлемым признаком города<sup>23</sup>. Такая концентрация была обусловлена в значительной степени ограниченностью городского пространства. Так как для ремесленников не имело смысла размещаться далеко от торговых центров городов, то все, в той или иной степени, стремились занять место в центральной части города. Такая ситуация приводила к уплотнению городской застройки в центральных частях городов и развитию более слабой периферийной застройки<sup>24</sup>.

Таким образом, Э. К. Трутнев считает, что в основе городского развития лежат разнообразные и противоречивые интересы экономических субъектов, определяющих стихийное и разнонаправленное развитие городского пространства, обуславливающее его неэффективное использование и требующее корректировки на основе муниципальной системы планирования городского пространства<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> С другой стороны, концентрация в городе ремесленных производств вызывала к жизни развитие торговли, а это, в свою очередь, становилось условием для привлечения в город новых ремесленников. Высокая концентрация производств и людей становятся неотъемлемым признаком города.

<sup>23</sup> А. Гаврилов со ссылкой на А. Смита отмечает, что главным преимуществом городов перед другими формами расселения и способами размещения народного хозяйства является чрезвычайно высокий оборот товаров и услуг, обусловленный свойствами урбанизации – значительной концентрацией людей на ограниченной территории и интенсивным разделением труда Гаврилов, А. И. Региональная экономика и управление. М. : Юнити, 2002. С. 57.

<sup>24</sup> Управление пространственным развитием города возникает как ответ на развивающиеся процессы городского строительства, как попытка властей упорядочить процессы развития города. При этом, чем интенсивней развивается городское пространство, тем большее значение приобретает и деятельность по управлению пространственным развитием города. Городская застройка становится формой развития города, а ее результат – городское пространство – отражает систему отношений, складывающихся в процессе жизнедеятельности городского населения. См.: Трутнев, Э. К. Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. М. : Фонд «Институт экономики города», 2008. С. 72

<sup>25</sup> Трутнев, Э. К. Там же.

Необходимость сбалансированного пространственного и функционального развития города и его подсистем подчеркивал в своих работах З. Френкель<sup>26</sup>.

Л. Велихов считал, что город – это, прежде всего, среда, где должно быть удобно жить человеку<sup>27</sup>.

В. Княгинин, Ю. Перелыгин, анализируя концептуальный подход Л. Велихова, отмечают, что: «Под городским благоустройством в широком смысле следует понимать удовлетворение социальных нужд, материальных и духовных, причем в первую категорию входят оздоровление городов и здравоохранение, область продовольствия и питания, социальное обеспечение и признание, а также проблема безопасности (пожарное дело, борьба с наводнениями, заносами и ледяной стихией), а во вторую – народное образование и развлечения, муниципальная эстетика и общественная нравственность»<sup>28</sup>.

Согласно Д. Коренкогородскому, городское пространство – это сочетание физического пространства, представленного различными архитектурными объектами, транспортными коммуникациями, муниципальными учреждениями, и социального пространства, включающего совокупность отношений, коммуникаций, которые связаны с функционированием городского сообщества<sup>29</sup>.

Согласно культурологу Р. Ю. Порозову, городское пространство представляет собой «совокупность нескольких измерений: физического, символического,

---

<sup>26</sup> Город рассматривается в его работах как единство трех видов пространств: социального; экономического; культурного. В зависимости от требований к организации каждого вида пространства З. Френкель, предлагает разделять город на три планировочных района: торгового, промышленного и жилого. Такое разделение преследует цель обеспечения общей гармонии городской среды – благоустройства города. См.: Френкель, З. Г. Основы общего городского благоустройства. М. : Типография М.К.Х. им. Ф. Я. Лаврова, 1926. С. 34.

<sup>27</sup> Организация этой среды должна быть подчинена определенным законам. В частности, Л. Велихов предлагает подходить к организации городского пространства на основе специально разрабатываемого плана. Используя идеи «города-сада» Говарда Л. Велихов предлагал планировочный подход к организации городского пространства: выделение зон общего пользования (центральная часть города – большой сад), жилых зон, промышленных и утилизационных. В своих работах Л. Велихов говорит о пространстве города как экологически чистом пространстве, где осуществляется жизнедеятельность горожан. Л. Велихов также говорит о благоустройстве, как высшей форме организации городского пространства. См.: Велихов, Л. А. Основы городского хозяйства. Главная. Финансы и экономика. М. : Наука, 1996. С. 82.

<sup>28</sup> Княгинин, В. Пространственное развитие России в долгосрочной перспективе / В. Княгинин, Ю. Перелыгин // Российское экспертное обозрение. 2007. № 1–2 (20). С. 29.

<sup>29</sup> Коренкогородский, С. Город в процессе эволюционного развития. М. : Наука, 2001. 392 с. С. 42.

ментального, социального. Измерения социокультурного пространства города обладают культурно-образовательным потенциалом»<sup>30</sup>.

По В. Л. Глазычеву городское пространство это – урбанизированный ландшафт, на котором располагается некоторая совокупность сообществ или индивидов, находящихся в определенном отношении к этому ландшафту<sup>31</sup>.

Исходя из этого городское пространство можно определить, как территориально-локализованную среду жизнедеятельности городского сообщества, основанную на глубокой интеграции экономических и социальных процессов и разностороннем взаимодействии субъектов городской экономики.

Отличительными особенностями такого городского пространства является его исключительная сложность, системность, иерархичность и динамизм, при одновременно высоких потребностях в применении системы управления пространственными ресурсами города в целях упорядочения их использования и создания единого городского социально-экономического пространства.

Основное содержание процессов развития социально-экономического пространства заключается в его способности реагировать на возникающие изменения во внешней и внутренней среде, адаптироваться к ним.

Применительно к локальным пространственным системам, таким как города, развитие социально-экономического пространства заключается в двух связанных процессах. Первый процесс связан с постепенным изменением территории города, освоением новых земель, оставлением старых. Во многом он определяется

---

<sup>30</sup> Порозов, Р. Ю. Культурно-образовательное пространство города : монография. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. пед. ун-та, 2016. С. 87.

<sup>31</sup> В. Л. Глазычев считает, что какое бы количество специализированных взглядов на город мы бы ни обнаруживали, все они могут быть сгруппированы в трех укрупненных подходах: естественнонаучный, социотехнический и социокультурный. По мнению указанного автора, эти подходы, объединенные в один, «средовой подход», являются наиболее актуальными в планировании пространственного развития. Принципиальное отличие средового подхода от существующих заключается в признании сбалансированности городских пропорций как основного критерия управления городом. Сущностью сбалансированности городских пропорций является такое равновесие культурной, социальной и экологической сфер города в их пространственном аспекте, которое способствует динамичному развитию на всем пространстве города и позволяет использовать все преимущества городской системы как среды обитания населения. См.: Глазычев, В. Л. Россия: принципы пространственного развития : доклад / В. Л. Глазычев, П. А. Щедровицкий. Текст : электронный // Стратег.Ру : [сайт]. URL: <https://www.twirpx.com/file/1261182/> (дата обращения: 09.12.2019).

внутренними механизмами развития городской экономики и соответствует сложившемуся вектору ее развития. Второй процесс связан с адаптивной способностью субъектов и существующих между ними взаимосвязей городского пространства проявлять гибкость, новаторство и динамичность при выстраивании новых взаимосвязей в пределах существующей территории. Особенно важно это при решении социальных проблем территории: обеспечения населения жильем, комфортной средой жизнедеятельности, транспортом, разнообразными услугами социального характера.

В. Ладин, Ю. Травкин, М. Фомичев выделяют такие виды развития городского пространства как «экзогенное» и «эндогенное»<sup>32</sup>. По их мнению, экзогенное развитие городского пространства связано с вызовами внешнего мира, среды, определяющей изменения внутри пространства города. Напротив, эндогенное развитие представляет собой изменения, вызванные потребностями самого города, его экономики и представляет собой адаптацию его социально-экономического пространства к формирующейся в городе системе общественных отношений<sup>33</sup>.

Отмечая, что оба процесса развития протекают одновременно, В. Ладин, Ю. Травкин, М. Фомичев вместе с тем говорят и о некой последовательности в этапах эндогенного и экзогенного развития, когда формирование социально-экономического пространства происходит с небольшой задержкой, как правило в виде реакции на произошедшие изменения в экономике и социальной сфере<sup>34</sup>.

Рассматривая эти вопросы применительно к целям нашего исследования можно сделать вывод, что форма и конфигурация городского пространства постоянно изменяются и развиваются, приводя в соответствие социально-экономические условия и цели развития города. Вместе с тем в их развитии существуют значительные временные «провалы», связанные с неспособностью управ-

---

<sup>32</sup> Ладин, В. Современная проблема России и пути ее разрешения (Методологические заметки) / В. Ладин, Ю. Травкин, М. Фомичев // Городское управление. 1997. № 6. С. 43.

<sup>33</sup> Ладин, В. Ладин, В. Указ. соч. С. 44.

<sup>34</sup> Ладин, В. Ладин, В. Указ. соч. С. 47.

ляющей системы обеспечить эффективную адаптацию городского социально-экономического пространства к новым условиям.

Исходя из содержания категории «городское пространство» определим его динамическую характеристику – «пространственное развитие». Современные исследователи отмечают, что характер изменений, а также формирующаяся в их итоге модель пространственного развития определяются, как правило, субъектами социально-экономических отношений и складывающейся между ними конфигурации взаимосвязей. Это определяет как цели развития пространства, так и выбираемый (экзогенный или эндогенный) характер изменений<sup>35</sup>.

Само понятие «пространственное развитие» (spatial development) впервые возникло в Канаде в 1934 г. применительно к развитию Округа Метрополии Торонто (Toronto Metropolitan Unit), а затем получил распространение применительно к развитию всех как городов, так и регионов в Канаде, США и Европе<sup>36</sup>.

Понятие пространственного развития развивалось, с одной стороны, на фоне чрезвычайно популярных для «глобального мышления» второй половины XX в. дефиниций развития (экологическое, сбалансированное, устойчивое), и, с другой стороны, в рамках отраслевой терминологии, обобщив и политически трансформировав такие концепты как пространственное или региональное планирование<sup>37</sup>.

Сегодня термин «пространственное развитие» имеет очень широкую трактовку, включая понятия «большого пространства», охватывающему территории целых государств, «локальные пространства», применяемые к территориям отдельных населенных пунктов, в том числе внутри них.

А. Г. Гранберг в своих работах указывает, что региональная мысль постепенно смещает фокус исследований с «территориального» к «пространственному

---

<sup>35</sup> Глазычев, В. Л. Россия: принципы пространственного развития : доклад / В. Л. Глазычев, П. А. Щедровицкий. Текст : электронный // Стратег.Ру : [сайт]. URL: <https://www.twirpx.com/file/1261182/> (дата обращения: 09.12.2019).

<sup>36</sup> Попков, А. В. Применение нейронных сетей и искусственного интеллекта для целей территориального планирования // Ученые записки Курского государственного университета. 2013. № 4 (28). С. 37–38.

<sup>37</sup> Княгинин, В. Пространственное развитие России в долгосрочной перспективе / В. Княгинин, Ю. Перельгин // Российское экспертное обозрение. 2007. № 1–2 (20). С. 27–32.

развитию»: «В физической географии принято разделение понятий: «территория» – ограниченная часть твердой поверхности Земли, «акватория» – ограниченная часть водной поверхности Земли и «аэротрия» – часть воздушной оболочки Земли, соотнесенная с определенной территорией или акваторией. Таким образом, территория, акватория и аэротрия – это части земного пространства. Есть еще внутренняя, наибольшая по своей массе, часть земного пространства. Человек воздействует и преобразовывает все вышеуказанные пространства. Поэтому представление о пространственном, а не территориальном развитии более точно отражает современные процессы масштабных изменений в постиндустриальных обществах США, Западной Европы и Японии»<sup>38</sup>.

По мнению В. Глазычева, «...применение прилагательного «пространственное» к развитию, фактически является излишним, поскольку развитие осуществимо, и измеримо исключительно в некоторых пространственных пределах»<sup>39</sup>.

А. Швецов считает, что пространственное развитие России с 2009 г. попадает в фокус системных исследований, получая статус масштабного междисциплинарного и прикладного проекта российских ученых<sup>40</sup>.

Ю. Вертакова рассматривает региональное пространственное развитие с позиции кластеризации, отмечая, что кластеризация регионального экономического пространства представляет собой взаимосвязанную последовательность этапов, связанных между собой, функционирующих на основе механизма кооперации и позволяющих генерировать взаимное усиление конкурентных преимуществ территории<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> Гранберг, А. Г. О программе фундаментальных исследований пространственного развития России // Регион: экономика и социология. 2009. № 2. С. 172.

<sup>39</sup> Глазычев, В. Л. Россия: принципы пространственного развития : доклад / В. Л. Глазычев, П. А. Щедровицкий. Текст : электронный // Стратег.Ру : [сайт]. URL: <https://www.twirpx.com/file/1261182/> (дата обращения: 09.12.2019).

<sup>40</sup> Швецов, А. Н. Поляризация урбанистического пространства: особенности российского процесса в контексте мировых тенденций // Регионалистика. 2017. Т. 4. № 5. С. 20–34.

<sup>41</sup> Вертакова, Ю.В. Механизм структуризации социально-экономического пространства региона: кластерный подход: монография/Ю.В. Вертакова, М.Г. Клевцова, Ю.С. Полеженцева, В.А. Плотников. – Москва: РУСАЙНС, 2017. – 294 с.

В середине 90-х гг. XX в. термин «пространственное развитие» получил тесную привязку к технологии стратегического планирования. Так, Дж. Брайсон и Р. Эйнсветлер отмечают: «Стратегическое планирование является собой упорядоченное усилие по принятию фундаментальных решений и действий, которые форматируют и определяют – что данная организация, или иная крупная целостность, делает, и почему она это делает. Оно позволяет местным руководителям и лицам, принимающим решения действовать осознанно в части управления пространством местных сообществ, создавая разнообразные условия для развития местной экономики»<sup>42</sup>.

В результате понятия «пространственное развитие» и «стратегическое развитие» оказались тесно связаны.

Помимо стратегического планирования «пространственное развитие» нашло отражение в архитектуре, городском строительстве и градостроительстве. Так, по мнению ряда исследователей, например З. Г. Френкеля<sup>43</sup>, Л. А. Велихова<sup>44</sup>, В. Л. Глазычева<sup>45</sup> и др. пространственное развитие есть не что иное как представление о пространственной планировке города. При этом акцент смещается к регулированию застройки, которая собственно и определяется как «городское пространство».

Обозначенный подход берет корни в эпохе индустриального развития городов, когда застройщики сосредотачивались на строительстве доходных домов, мало уделяя внимание удобству их расположения, обслуживающим их социальным объектам. В этом отношении пространственное развитие, например, в книге З. Г. Френкеля «Основы общего городского благоустройства» рассматривается как разработка и следование плану развития города<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> Брайсон, Д. Стратегическое планирование / Д. Брайсон, Р. Эйнсветлер. Страсбург, 2002. С. 47.

<sup>43</sup> Френкель, З. Г. Основы общего городского благоустройства. М. : Типография М.К.Х. им. Ф. Я. Лаврова, 1926. 264 с.

<sup>44</sup> Велихов, Л. А. Основы городского хозяйства. Главная. Финансы и экономика. М. : Наука, 1996. 480 с.

<sup>45</sup> Глазычев, В. Урбанистика. М. : Европа, 2008. 220 с.

<sup>46</sup> Так, З. Френкель разрабатывает требования к планировке и организации городского пространства, деля город на три типа районов: торгово-деловой, промышленный и специально-



Таким образом, пространственное развитие города в идеях урбанистов заключается в формировании трёх типов пространств: социального, экономического и культурного пространства.

В советский период развитие городов было подчинено задачам строительства социализма, а также индустриализации экономики. Так, в 1930 г. в дискуссии «О соцрасселении» Коммунистическая Академия разработала концепцию «Соцгорода»<sup>47</sup>.

Особенности Соцгорода, С. В. Вобленко, Т. М. Говоренкова отмечают его базовое значение как «придатка промышленности»<sup>48</sup>. Отмечая негативное отношение указанных авторов к концепции Соцгорода, обратим внимание на то, что она вполне соответствовала стратегической цели развития страны и ее административно-территориальных образований. По мнению С. В. Вобленко, Т. М. Говоренковой города превратились в инструмент реализации идей социализма, при этом идеям будущего были принесены в жертву комфорт, условия быта, социальные услуги<sup>49</sup>. Естественно, в настоящее время данная концепция утратила смысл, но результаты ее реализации сохранились в виде заброшенных промышленных площадок, пространственного и функционального дисбаланса социальной сферы и др.

---

жилые. Причем в основу такого деления закладываются следующие требования: удобство экономической и социальной жизни; развитие городских путей и средств сообщений; безопасности (пожары, наводнение, обвалы); санитарного благополучия; лучшего естественного освещения; ограждения чистоты почвы и водоемов; правильного расположения общественных учреждений и зданий общего пользования Френкель, З. Г. Указ. соч. С. 81.

<sup>47</sup> Хотя дискуссия имела выраженный архитектурный характер, как и итоговая концепция «Соцгорода», на самом деле она имела другие цели. Так, Л. Сабсович<sup>47</sup> определяет две основные черты нового советского города: Соцгород есть город при промышленности; Соцгород есть город в системе Единого Народнохозяйственного Плана. См.: Сабсович, Л. М. Указ. соч. С. 22.

<sup>48</sup> Положение «город для промышленности» делало город, породивший производство, науку и культуру, придатком индустрии, проходной при заводе, и наиболее последовательно отразилось в известном принципе «остаточной экономики»; второе положение лишало смысла саму городскую власть, превращая ее исключительно в исполнительную. См.: Вобленко, С. В. Очерки муниципальной культуры / С. В. Вобленко, Т. М. Говоренкова. Рязань: Изд-во Рязанского филиала инст. культуры, 1994. С. 51.

<sup>49</sup> Вобленко, С. В. Указ. соч. С. 52.

Постановление ВЦИК и СНК «Об устройстве населенных мест РСФСР» закрепило идею Соцгорода на законодательном уровне<sup>50</sup>. Применительно к целям настоящего исследования важно, что пространственное развитие города осуществлялось во взаимосвязи с развитием промышленных предприятий в рамках Единого Госплана развития экономики. При этом устанавливалось соответствие между Госпланом и Генпланом города, в рамках которого приоритет имел Госплан, а ведению Генплана отдавалось лишь внешнее благоустройство. Соответственно проектировались и работы по строительству жилья, социальных объектов, которые осуществлялись предприятиями, расположенными на территории города, в рамках Госплана<sup>51</sup>.

Сам Госплан делил города на два уровня управления. К первому относилось все городское пространство, как единая система, объединяющая промышленность и жилую застройку, социальную сферу. Второй уровень управления касался развития жилых микрорайонов и имел более выраженный социальный характер. При этом оба уровня управления пространственным развитием города были объединены в единую систему. И если на первом уровне существовали оригинальные планы развития городов, то на втором в основном применялись типовые проектные решения, которые через процедуру «привязки» адаптировались к местным условиям<sup>52</sup>.

Как отмечают С. В. Вобленко и Т. М. Говоренкова, в этом механизме пространственного развития городов терялся уклад жизни человека, который был вынужден приспосабливаться под формирующиеся условия городского пространства<sup>53</sup>. Указанные авторы отмечают, что разработка таких планов городского развития не предусматривала в необходимом объеме учета потребностей и особенностей жизни населения, нарушались сложившиеся уклады жизни, образ жизни.

А. Гутнов, В. Глазычев, отмечают, что в развитии городского пространства каждый специалист видит что-то свое. Так, специалист по транспорту видит раз-

---

<sup>50</sup> Вобленко, С. В. Указ. соч. С. 57.

<sup>51</sup> Вобленко, С. В. Указ. соч. С. 69.

<sup>52</sup> Вобленко, С. В. Указ. соч. С. 71.

<sup>53</sup> Вобленко, С. В. Указ. соч. С. 82.

витие городского пространства, с точки зрения проектирования транспортных магистралей и движения транспортного потока, проектирует в нем зоны транспортной доступности, опасные участки, зоны скоростного движения и низкоскоростного движения и т. д. Специалист-энергетик видит развитие пространства города как систему энергетических объектов и обслуживающих ее инфраструктуры, очерчивая необходимые полосы отвода, закрытые для посещения участки земли и т. д. Строитель видит развитие города как строительство и модернизацию совокупности инженерных сооружений разной степени износа, разработку требований по этажности, способам строительства и т. д. Финансист и экономист видят развитие города как череду движущихся финансовых потоков, а также потоков товаров и услуг, выделяют точки концентрации этих потоков, препятствия для их перемещения и т. д.<sup>54</sup>

Исходя из этого, указанные авторы считают, что для города должны быть разработаны некие обобщенные подходы к управлению и развитию городского пространства, не зависящие от мнения конкретных специалистов. В частности, он предлагает «средовый подход», объединяющий более мелкие группы естественнонаучного, социотехнического и социокультурного подходов к указанному развитию.

Всемирный банк рассматривает пространственное развитие как комплекс организованных правительством и локальными сообществами действий по управлению элементами и связями территорий; политику и систему действий, направленных на гармонизацию происходящих пространственных изменений. По мнению экспертов Всемирного банка Россия несет экономические потери из-за низкого уровня ее пространственной организации<sup>55</sup>, в том числе из-за низкого учета ее факторов<sup>56</sup>.

---

<sup>54</sup> Гутнов, А. Э. Мир архитектуры: Лицо города / А. Э. Гутнов, В. Л. Глазычев. М. : Молодая гвардия, 1990. С. 85–95.

<sup>55</sup> Неэффективная пространственная организация деятельности на территории России обходится стране потерей, как минимум, 2-3 % ВВП ежегодно. См.: Кругман, П. Международная экономика: теория и политика / П. Кругман, М. Обстфельд. СПб. : Питер, 2004. С. 27.

<sup>56</sup> Основные факторы пространственного развития, согласно методике Всемирного банка, делятся на три группы (3D): density – плотность, агломерационный эффект; distance – экономиче-

В. Княгинин и Ю. Перельгин дают следующее определение: «Пространственное развитие – комплекс мер по гармонизации на территории разнонаправленных процессов и оптимизации происходящих изменений»<sup>57</sup>. Среди основных факторов, определяющих пространственное развитие России в долгосрочной перспективе, указанные авторы называют: экономическую специализацию страны и ее место в мировом разделении труда, текущие демографические процессы и развитие системы расселения, административно-территориальное деление и строение бюджетной системы, потенциал развития основных инфраструктур<sup>58</sup>.

В. Глазычев и П. Щедровицкий отмечают, что «...под пространственным развитием мы должны понимать наиболее общий подход к государственным задачам управления развитием, опирающийся на системно-структурные представления о целостности страны и, в свою очередь, перестраивающий инструменты такого управления, включая переупаковку хотя бы такого, недостаточного и мало достоверного знания о стране, которое можно собрать вместе в настоящее время. При всем значении международного опыта разработки и практического применения идеологии пространственного развития необходимо отдавать себе отчет в том, что использование этого опыта возможно избирательным и частичным образом. Ситуация России трижды исключительна, что не позволяет использовать готовые технологии, за исключением некоторого числа инструментов анализа и проектирования»<sup>59</sup>.

Авторы приходят к выводу, что «Необходимо изменение самой парадигмы пространственного развития, что в наиболее общем виде означает: выявление реального пространственного каркаса развития страны, включая узлы опережающего роста и связи между ними, прочитываемые в глобальном экономическом контексте; планирование направлений опережающего развития этих узлов и связей;

---

ское расстояние (транспортные, транзакционные издержки); division – барьеры, прежде всего институциональные. См.: Кругман, П. Указ. соч. С. 29.

<sup>57</sup> Княгинин, В. Пространственное развитие России в долгосрочной перспективе / В. Княгинин, Ю. Перельгин // Российское экспертное обозрение. 2007. № 1–2 (20). С. 27.

<sup>58</sup> Княгинин, В. Указ. соч. С. 29.

<sup>59</sup> Глазычев, В. Л. Россия: принципы пространственного развития : доклад / В. Л. Глазычев, П. А. Щедровицкий. – Текст : электронный // Стратег.Ру : [сайт]. – URL: <https://www.twirpx.com/file/1261182/> (дата обращения: 09.12.2019).

разработку и осуществление проектов такого опережающего развития, способного вовлечь в свою орбиту и депрессивные территории. В обобщенном виде это может быть описано как разработка единой схемы пространственного развития страны в сочетании инструментов бизнес-активности, умножения социального капитала и централизованного государственного вмешательства в стихийный процесс реструктурирования пространства»<sup>60</sup>.

П. Кругман, М. Фуджита, Э. Венейблс считают, что макроэкономического анализа недостаточно для представления о факторах развития территориальных подсистем страны<sup>61</sup>.

С. А. Заусаев и С. А. Смирнов пишут: «...Под пространственным развитием мы будем иметь в виду такую организацию всего множества управленческих работ, которые своей целью имеют переоформление территории города с точки зрения превращения ее в объект капитализации за счет усиления привлекательности и конкурентоспособности территории»<sup>62</sup>.

И. Т. Насретдинов рассматривает пространственно-экономическую трансформацию «как объективный процесс, включающий в себя реструктуризацию и интеграцию предприятий»<sup>63</sup>. Им же предложено определение комплексной поддержки процесса пространственно-экономической трансформации «как целенаправленной деятельности заинтересованных участников процесса трансформации

---

<sup>60</sup> Глазычев, В. Л. Указ. соч.

<sup>61</sup> По мнению ряда авторов, даже сложнейшие, известные сегодня макроэкономические модели, в результате расчетов показывают, что традиционные факторы – труд и капитал – описывают региональное развитие процентов на 30 %, все остальное – 70 % – неопределяемые факторы. Согласно его теории, в пространственном развитии выделяются конкурентные преимущества «первой» и «второй природы». Россия сегодня, в терминологии указанных авторов, находится в болезненном переходе от использования преимуществ развития «первой природы», главным из которых является фактор природных ресурсов, к преимуществам «второй природы», подразумевающих агломерационный эффект, человеческий капитал и институты. При этом институты рассматриваются как факторы развития или его «тормозов» и «барьеров». См.: Кругман, П. Пространственная экономика: города, регионы и международная торговля / П. Кругман, М. Фуджита, Э. Венейблс. М. : Европа, 2011. С. 54.

<sup>62</sup> Заусаев, С. А. Пространственное развитие Новосибирска: стратегический анализ / С. А. Заусаев, С. А. Смирнов. Текст : электронный. URL: [https:// cyberleninka.ru/article/n/kontseptsiya-prostranstvennogo-razvitiya-sovremennogo-goroda](https://cyberleninka.ru/article/n/kontseptsiya-prostranstvennogo-razvitiya-sovremennogo-goroda) (дата обращения: 16.01.2019).

<sup>63</sup> Насретдинов, И. Т. Повышение конкурентоспособности региональной системы потребительской кооперации на основе пространственно-экономической трансформации : автореф. дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / И. Т. Насретдинов ; Российский университет кооперации. М., 2010. С. 14.

в целях создания и обеспечения нормативных, экономических и организационных условий, гарантий и стимулов деятельности, направленных на экономическое оздоровление, становление, развитие и самореализацию конкурентного потенциала предприятий»<sup>64</sup>.

С. А. Суспицын под пространственными трансформациями экономики понимает «процесс изменения долговременно устойчивых показателей развития многорегиональной экономической системы России, очищенной от национальных трендов»<sup>65</sup>.

В Градостроительном кодексе РФ понятие «пространственное развитие» отсутствует, а термин «пространство» используется только один раз в статье 1 для обозначения «подэстакадных или подмостовых пространств»<sup>66</sup>. В Градостроительном кодексе РФ присутствуют следующие относительно близкие термины:

- градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

- территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

- устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения;

---

<sup>64</sup> Насретдинов, И. Т. Указ. соч. С. 17.

<sup>65</sup> Суспицын, С. А. Развитие методов измерения пространственных трансформаций экономики // Регион: экономика и социология. 2007. № 4. С. 7. Трансформацию экономического пространства Российской Федерации он рассматривает в рамках нормативного подхода – как «движение к заданной территориальной структуре экономики», а также в позитивистских традициях, изучая эволюцию пространственного распределения экономической активности и выявляя ее причины, факторы и ограничения. Суспицын, С. А. Указ. соч. С. 9.

<sup>66</sup> Градостроительный Кодекс Российской Федерации. – Текст : электронный // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=210621828407283170717930294&cacheid=73FF6FFF1D06FBAF50F08341B05728FB&mode=splus&base=LAW&n=342030&rnd=0.2033705752929258#vgn8n0isq8> (дата обращения: 05.12.2019).

тельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений<sup>67</sup>.

Обобщение вышеизложенного позволяет сформулировать следующие выводы.

Современная научная мысль по-разному подходит к определению сущности пространственных ресурсов и их места и роли в управлении процессами муниципального и регионального развития. Так, философы видят в пространстве особую систему взаимоотношений, объясняющих взаимосвязи различных объектов. Географы видят в пространстве часть земной поверхности, на которой располагаются географические объекты, социологи определяют пространство как среду жизни человека.

При всем многообразии подходов при этом можно выделить ряд общих черт пространства – оно состоит из элементов, взаимосвязанных между собой, и границы взаимодействия которых определяются этим пространством. Это позволяет сделать вывод о том, что пространство с одной стороны является отражением взаимодействия разнообразных субъектов, а с другой стороны само является границами, определяющими размеры этой деятельности.

Таким образом, был сделан вывод о сложности и многокомпонентности пространства.

Обобщая точки зрения ученых, исследующих пространство в рамках геосистемного подхода, отметим, что оно определяется некий географический феномен, многоуровневая физическая система, в рамках которой существуют субъекты. Этого недостаточно для эффективного управления пространственным развитием административно-территориальных образований.

При обращении к геоэкономическому подходу изучения пространства можно установить, что оно делится на «пространство бытия» и «пространство дей-

---

<sup>67</sup> Градостроительный Кодекс Российской Федерации... Указ. соч.

ствия». Тем самым определяются границы существования объектов и границы их взаимодействия между собой.

При изучении урбанистского подхода к пространству показано, что оно представляет собой часть среды жизни людей, которая выделяет человека, живущего в нем, от других людей, живущих за пределами города.

Анализ урбанистов позволяет выделить следующие отличия городского пространства, которые делают его той особенной средой жизни людей, которая выделяет человека, живущего в нем, от других людей, живущих за пределами города.

Это, прежде всего, городской или урбанистический образ жизни. Горожане в основном производили товары на продажу и обменивали их у селян на сельскохозяйственную продукцию. Сам факт занятия ремесленной деятельностью давал возможность получить горожанину свободное время, досуг, обуславливал формирование особого образа жизни, связанного с определенным – «городским» характером совместного проведения свободного времени. Эти условия совместного бытия, вместе с фактом более благополучного экономического положения горожан способствуют развитию в городах театров, учебных центров, различных массовых мероприятий и т. п., которые становились неотъемлемой частью городского образа жизни. В отличие от городских жителей сельские оказывались больше «привязанными» к аграрным циклам, сам характер сельскохозяйственного производства определял их образ жизни.

Обобщая приведенные выше точки зрения, можно определить пространство как самостоятельно развивающийся многоуровневый компонент среды, обеспечивающий условия для взаимодействия широкого круга разнообразных субъектов в целях удовлетворения их интересов.

По аналогии с социально-экономическими системами мы предлагаем рассматривать социально-экономическое пространство как пространственно-локализованную, исторически сложившуюся систему отношений между субъектами экономической и социальной сфер деятельности людей, обеспечивающую



необходимый уровень взаимодействия субъектов различной социальной природы в целях реализации их интересов.

Управление пространственным развитием города возникает как ответ на процессы развития городского пространства, как попытка властей упорядочить процессы развития города. При этом, чем интенсивней развивается городское пространство, тем большее значение приобретает и деятельность по управлению пространственным развитием города.

Исходя из этого, уточнена категория «городское пространство», под которым мы понимаем территориально-локализованную среду жизнедеятельности городского сообщества, основанную на интеграции экономических и социальных процессов и разностороннем взаимодействии субъектов городской экономики.

В соответствии с этим «пространственное развитие города» представляет собой целенаправленную деятельность экономических субъектов во всех сферах функционирования городского сообщества через создание пространственных условий его жизнедеятельности, обеспечивающих согласование и совместную реализацию их интересов в едином городском пространстве.

## 1.2. Управление пространственным развитием города: теоретические подходы, направления совершенствования

В современных научных исследованиях, посвященных проблемам пространственного развития города, можно выделить несколько ключевых научных подходов.

П. Мерлен, анализируя подходы к управлению пространственным развитием города, отмечает, что в их основе лежат, как правило, различные группы социально-экономических факторов, определяющие цели и условия развития городского пространства<sup>68</sup>.

Так, П. Мерлен важнейшим фактором развития городского пространства отмечает расширение экономической деятельности расположенных в нем пред-

---

<sup>68</sup> Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения. М. : Прогресс, 1977. 264 с.

приятый и организаций. В большинстве случаев им требуются новые территории, так как они активно привлекают в пространство города внешних субъектов, постепенно перемещающихся в города, а также создают сложные взаимосвязи с периферийными районами города. В результате повышения уровня экономической активности в города устремляются люди, как следствие растет жилая застройка, создаются коммунальные службы, развивается система транспорта. Все это требует освоения новых пространств, регулирования процесса их использования, в том числе – застройки.

Также П. Мерлен в качестве отдельного фактора развития городского пространства видит процесс экономического упадка городов, когда в силу разных экономических причин они теряют крупные градообразующие предприятия, что вызывает череду закрытия связанных с ними прямо или косвенно организаций, что ведет к оттоку населения из города. В этом случае городское пространство также изменяется. Поскольку потребности в больших территориях нет, оно начинает сжиматься, происходит функциональное перераспределение отдельных пространственных сегментов, например, из промышленных и производственных в жилые, социально-бытовые <sup>69</sup>.

Если представить, что оба эти процесса могут идти, по сути, одновременно в пространстве одного города, но в разных микрорайонах города или отраслях городского хозяйства, то оказывается, что городское пространство постоянно подвержено изменению.

Еще одним фактором развития городского пространства, по мнению П. Мерлена, является то, что в абсолютном большинстве городов население постепенно, но уверенно увеличивается. Это связано с двумя выделяемыми исследователем механизмами:

- 1) увеличение населения городов в силу естественных демографических причин;
- 2) приток в города населения из сельской местности и из других городов.

---

<sup>69</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 87.

Как отмечает П. Мерлен, в первом случае население города увеличивается за счет рождаемости, новые поколения горожан нуждаются в новых пространствах – для строительства жилья, объектов социального назначения, досуга и культуры<sup>70</sup>. Безусловно, и часть уже существующих пространств будет использоваться новыми поколениями, однако, им потребуется реконструкция, модернизация или увеличение мощности действующих предприятий. Во втором случае вновь прибывшие горожане будут предъявлять повышенный спрос на жилье, увеличение числа объектов социальной сферы, культуры и быта, причем в основном они будут заинтересованы в создании именно новых объектов, поскольку старые уже заняты местным населением. Это потребует от городов развития массового строительства жилья, объектов социальной сферы, создания сети новых общественных пространств. Если учесть, что эти процессы могут идти параллельно, то оказывается, что демографические процессы формируют постоянный запрос на изменение и развитие городского пространства, который вместе с развитием экономики становится основным драйвером развития городского пространства.

В целом разделяя позицию автора к выделению факторов развития городского экономического пространства, мы согласны с тем, что его формирование и изменение происходит в силу совокупности действующих факторов. Вместе с тем, выделение таких факторов должно происходить в непосредственной привязке к условиям развития самого пространства города. Речь идет прежде всего о пространственных условиях развития городской экономики. Так большое значение для формирования и развития и развития городской экономики представляет наличие или отсутствие свободных земель, городская планировка, наличие или отсутствие промышленных пригородов, удобство транспортных коммуникаций и доступность отдельных районов города, наличие инженерной и коммунальной инфраструктуры и многие другие факторы, имеющие выраженное влияние на развитие городского экономического пространства. Еще большее значение имеет определение путей воздействия со стороны управляющей системы на пространственные условия развития городской экономики.

---

<sup>70</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 94.

Исходя из понимания этих ключевых элементов развития городского пространства, формируются основные научные подходы к управлению его развитием. Сегодня существует ряд ключевых научных подходов к управлению развитием городского пространства <sup>71</sup>.

Первые модели развития городского пространства были основаны на теориях пространственной экономики. Так, в работах И. Тюнена (1863)<sup>72</sup>, А. Вебера (1909)<sup>73</sup>, А. Лёша (1944)<sup>74</sup>, У. Кристаллера (1933)<sup>75</sup> формируется представление об экономическом пространстве и его основных субъектах, разрабатываются пространственные модели, часть из которых составляют города и их предприятия. При этом для теорий пространственной экономики в основном свойственно представление о местности как некой географической карты, на которой возможно осуществление экономической деятельности практически без учета каких-либо границ, кроме экономических. А. А. Ткаченко справедливо отмечает, что при таком подходе игнорируется неоднородность пространства города и, главное, взаимосвязи между его особенностями и характером экономической деятельности <sup>76</sup>.

Применительно к более узкой проблеме – развитию городского пространства первые теории начали появляться только в середине XX века.

И. фон Тюнен, А. Вебер, А. Лёш, В. Кристаллер и другие первые исследователи проблем формирования и развития городского пространства, например, ставили задачи прогнозирования хода развития городов, а также объяснения происходящих в экономике городов изменений. Многие такие модели использовались для объяснения механизмов развития города и определения эффективных методов управления ими. В результате возникли описательные и «объяснительные» моде-

---

<sup>71</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 102.

<sup>72</sup> Thunen, von J. H. Der isolierte Stadt in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Karlsruhe : B. Gasper, 1857. 517 p.

<sup>73</sup> Weber, A. Ober den Standort der Industries Tubingen. Mohr : J.C.B., 1909. 223 p.

<sup>74</sup> Лёш, А. Географическое размещение хозяйства. М. : Изд-во иностр. лит., 1959. 455 с.

<sup>75</sup> Christaller, W. Die zentralen Orte in Siiddeutschland. Lena : G Fischer, 1933. 331 p.

<sup>76</sup> Блауг, М. Экономическая мысль в ретроспективе. М. : Дело Лтд, 1994. 688 с.

ли развития города и его экономики, многие из которых были рассчитаны на дополнение друг друга.

Позже это позволило В. И. Ресину, Б. С. Дарховскому, Ю. С. Попкову утверждать создать вероятностные модели городского развития для объяснения будущих состояний городов <sup>77</sup>.

В конце концов, исследователи, например, Дж. Форрестер<sup>78</sup> или Д. Л. Медоуз<sup>79</sup>, пришли к выводу о невозможности создания единой модели, объясняющей процессы городского развития без потери части его функций и ограничились построением частных моделей и теорий, объясняющих процессы городского развития.

В 70-х гг. XX в. Дж. Форрестер, понимая сложность возникшей ситуации, предпринял попытку систематизации имеющихся моделей пространственного развития городов с целью выработки инструментария управления пространственными изменениями и разработал на основе проведенной им систематизации метод системной динамики развития городов <sup>80</sup>.

Однако, как отметил сам Дж. Форрестер, в результате возникла модель, трудно поддающаяся анализу, поэтому для её упрощения он привлекал экспертов, целью деятельности которых стало выделение наиболее значимых моментов и упрощение составленной им модели.

В российской урбанистике широкое распространение получили теории эволюции городов, городской экономической политики и структурной трансформации городов. Большой вклад в развитии отечественной теории пространственного развития городов внесли такие исследователи как: Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова,

---

<sup>77</sup> Ресин, В. И. Вероятностные технологии в управлении развитием города / В. И. Ресин, Б. С. Дарховский, Ю. С. Попков. М. : URSS, 2013. 352 с.

<sup>78</sup> Форрестер, Дж. Динамика развития города. М.: Прогресс, 1974. 284 с.

<sup>79</sup> Медоуз, Д. Х. Пределы роста / Д. Х. Медоуз, Д. Л. Медоуз, Й. Рэндерс [и др.] ; пер. с англ. ; предисл. Г. А. Ягодина. М. : Изд-во МГУ, 1991. 208 с.

<sup>80</sup> Форрестер, Дж. Указ. соч.

Е. Б. Дворядкина, Н. М. Сурнина<sup>81</sup>. Применительно к целям настоящего исследования большой интерес представляет пространственная модель социально-экономического развития города Ю. В. Фёдорова<sup>82</sup>.

Рассмотрим более подробно упомянутые теории и подходы к управлению пространственным развитием города.

*Модели пространственной экономики.*

Прежде всего это теория сельской экономики И. Тюнена<sup>83</sup>. Поставленная в теории сельской экономики задача состояла в объяснении размещения сельскохозяйственных культур на равнинном участке с одинаковым уровнем плодородия почвы в центре которого находится единственный рынок сбыта такой культуры. Доход от продажи культуры определялся затратами на ее производство и, что особенно важно, транспортными издержками. Таким образом для условной культуры устанавливалось пороговое значение расстояния, дальше которого производство культуры становилось не целесообразным. Соответственно, для разных сельскохозяйственных культур возникали разные показатели рентабельности и степени удаленности от рынка сбыта. В результате зоны возделывания этих кругов приобретали концентрическую форму, в пределах которых последовательно менялся тип возделываемой культуры (Рис. 1)<sup>84</sup>

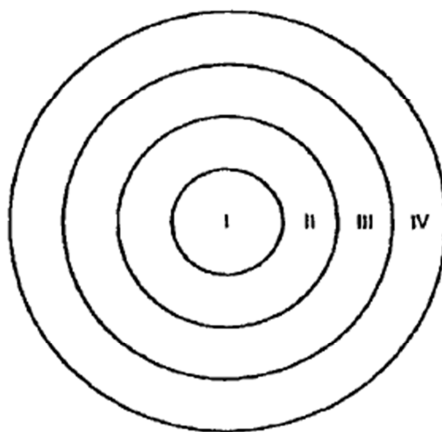
---

<sup>81</sup> Анимица, Е. Г. Городская политика: теория, методология, практика // Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Я. П. Силин ; науч. ред. А. И. Татаркин. Екатеринбург : ИЭУрО РАН, 2004. 306 с.; Анимица, Е. Г. Градоведение / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова. Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2010. 433 с.; Анимица, Е. Г. Структурная трансформация экономики городов старопромышленного региона / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Е. Б. Дворядкина [и др.]. Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2001. 140 с.; Анимица, Е. Г. Теоретико-методологические аспекты структурной трансформации городов старопромышленного региона / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Н. М. Сурнина. Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2000. 147 с.; Власова, Н. Ю. Промышленные города в социально-экономическом пространстве региона / Н. Ю. Власова, Е. Б. Дворядкина // Вестник УГТУ-УПИ. 2005. Вып. 7. № 6 (58). С. 84–94.

<sup>82</sup> Федоров, Ю. В. Математическая модель управления социально-экономическим развитием города // Информационные технологии. 2004. № 2. С. 40–46.

<sup>83</sup> Thunen, von J. H. Der isolierte Stadt in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Karlsruhe : V. Gasper, 1857. P. 217.

<sup>84</sup> Thunen, von J. H. Der isolierte Stadt in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Karlsruhe : V. Gasper, 1857. 517 p.



- I – зона центрального делового района
- II – зона перехода
- III – пригородная зона
- IV – пригородно-сельская зона

Рисунок 1 – Зоны городского землепользования сельских территорий  
по И. Тюнену

Главным достижением И. Тюнена стало введение понятия «расстояния», которое стало наиболее важным в объяснении пространственной структуры организации экономики. Также немаловажным стало и введение понятия «замещения» (в случае модели И. Тюнена одной культуры на другую), которое имеет важное значение в теории пространственной экономики.

Теория размещения промышленности А. Вебера во многом похожа на теорию И. Тюнена, однако здесь в основе принятия решения о размещении производства играют транспортные издержки, пропорциональные весу и расстоянию, которые, по А. Веберу, не зависят от вида продукции или сырья. Исходя из представления о наличии нескольких источников сырья и одного места сбыта готовой продукции, А. Вебер предлагает решение задачи на правилах классической механики, когда между расстояниями и грузами, перемещаемыми в пространстве, устанавливается подобие равновесия. Позже А. Вебер доработал предложенную им модель, добавив в нее рабочую силу<sup>85</sup>.

<sup>85</sup> Weber, A. Ober den Standort der Industries Tubingen. Mohr : J.C.B., 1909. P. 87.

Также А. Вебер ввел в пространственную теорию такое понятие как формы агломерации или дезагломерации. В частности, исследователь показал, что в экономике, основанной на использовании земельных участков для организации производства, важное значение имеет рента на землю, которая определяет среди прочих выбор места размещения того или иного предприятия. При этом выбор делается в пользу городских агломераций, создающих сдвиги в размещении производительных сил. Эта тенденция усиливается по мере роста агломерации и называется А. Вебером «выгодой от агломерации»

В теории экономических районов А. Лёша<sup>86</sup> предпринята попытка связать общую теорию размещения хозяйства с теорией рынков сбыта с помощью такого понятия как «экономический район». Теория экономических районов позволила соотнести экономические и политические границы и создать представление об экономическом пространстве, развивающемся на основе формирующихся связей между субъектами, расположенными на значительном удалении друг от друга. Применив эту теорию к городам, А. Лёш сумел показать их особую роль в концентрации производства и рынков сбыта, обосновав тем самым условия размещения городов в экономическом пространстве.

Исследования А. Лёша внесли серьезные коррективы в теорию И. Тюнена, поскольку была показана необязательность концентрического расположения производств вокруг рынков сбыта.

Последователи теории А. Лёша стремились к развитию сформулированной им модели общего равновесия, уделяя внимание изучению заменимости факторов производства и открытию новых способов пространственной организации экономики.

Теория центральных мест В. Кристаллера<sup>87</sup>. Теория центральный мест В. Кристаллера была основана на его изучении системы размещения городов в Южной Германии, в ходе которого он обнаружил ряд закономерностей, которые он описал с помощью своей модели.

---

<sup>86</sup> Лёш, А. Географическое размещение хозяйства. М. : Изд-во иностр. лит., 1959. 455 с.

<sup>87</sup> Christaller, W. Die zenralen Orte in Siiddeutschland. Lena : G Fischer, 1933. 331 p.



Для В. Кристаллера город – это центральное место, функцией которого является обеспечение окружающей территории услугами и товарами. Города выполняют разные функции, образуя сети городов. При этом условия развития определяются их рангом (уровнем) в сети городов (Рис. 2)<sup>88</sup>.

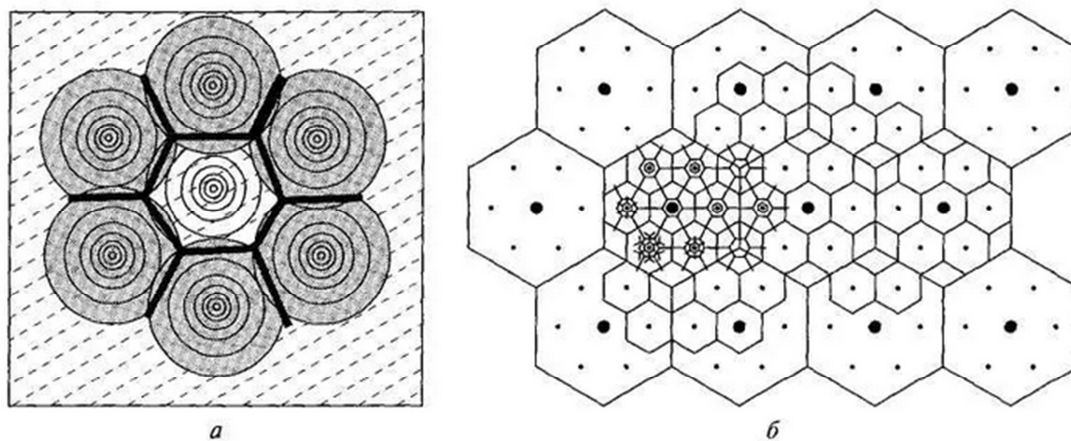


Рисунок 2 – Решетка В. Кристаллера (теория центральных мест)

Так, В. Кристаллер различает семь рангов (уровней): поселок, большой поселок, окружной город, центр округа, центр области, столица провинции, столица географического района. Проводя ранжирование городов, В. Кристаллер строит иерархически организованную сеть на основе простого положения – чем ближе располагается обслуживаемая точка, тем сильнее на нее влияние города. Исходя из этого, он выделяет зоны влияния – в 4 км вокруг городов, что позволило ему построить зоны влияния городов в виде правильных шестиугольников.

В результате В. Кристаллер создал модель, во многом интуитивную и описывающую преимущественно распределение городов на основе деятельности сферы услуг. Однако это не умаляет его вклад в развитие пространственной теории.

П. Жорж предложил модель пространственного развития «каркас-ткань»<sup>89</sup> (Рис. 3).

<sup>88</sup> Christaller, W. Там же.

<sup>89</sup> Концепция пространственного развития «каркас-ткань», возникла на стыке пространственного, экономико-географического подходов и теории местоположения развилась представленная,

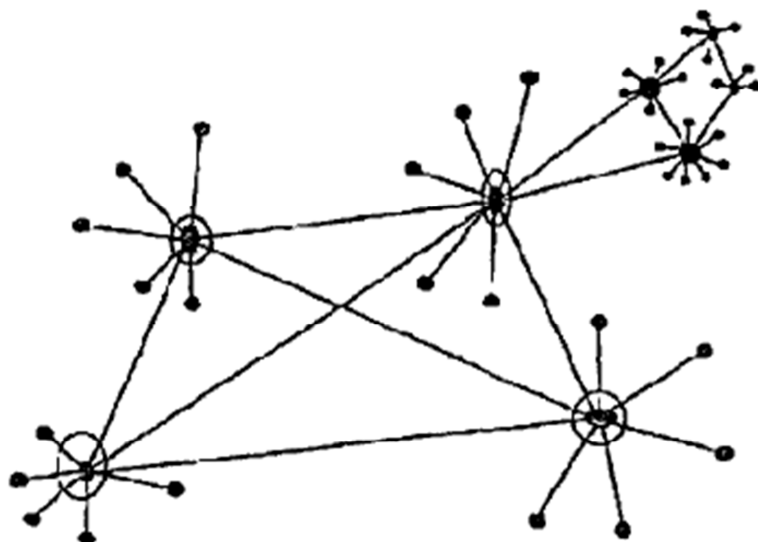


Рисунок 3 – Схема пространства «каркас-ткань»<sup>90</sup>

По мнению П. Жоржа развитие города сопровождается концентрацией социально-экономических проблем и высокой плотностью освоения территории<sup>91</sup>.

В 1960 г. Дж. Герберт и Б. Стивенс сделали попытку создать оптимальную модель городской территории<sup>92</sup>.

---

и впервые представлена в работах П. Жоржа. Эта модель объяснила характер взаимодействия между городами, их влияние на окружающие территории, став преемницей теории центральных мест Кристаллера–Леша. Согласно последней, доминирование определенных городов в производстве и торговле в рамках заданного пространственного ареала определяется положением в локальной иерархической системе городов. См.: Коробко, В. И. Экономика городского хозяйства : учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. М. : Изд. центр «Академия», 2008. 160 с.

<sup>90</sup> Коробко, В. И. Указ. соч.

<sup>91</sup> Именно поэтому города и связывающие их коммуникации образуют каркас, решетчатую (рамочную) структуру, на которую «натянута» ткань полей. Именно этот образ дал основание для использования автором пары терминов «каркас, ткань». Термин «ткань» также широко используется в экономике города и всегда соответствует экономически второстепенным пространственным зонам, которые одновременно являются резервами для развития каркаса (среди полей может возникнуть новый поселок, поселок может превратиться в малый город, малый – в средний и т. д.). Одной из перспективных разновидностей пространственных форм каркасов городов является конструкция «сеть звезд». В ее основе лежат узлы – фокусы активности и лучи, соответствующие потокам товаров, людей и информации. Лучи, выходящие из одного центра, выявляют его зоны влияния высокого уровня. См. Коробко, В. И. Экономика городского хозяйства : учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. М. : Изд. центр «Академия», 2008. 160 с.

<sup>92</sup> Модель описывала оптимальное размещение жилищ в течение короткого периода времени (один-два года) и строилась на конструкции линейного программирования, объясняющего оптимальное размещение семей, максимизирующее общую оценку участков земли, на которых находится жилье. Такая двойственная модель показывает, что требуемый максимум означает

*Объяснительные, или аналитические, модели.*

В модели Дж. Герберта и Б. Стивенса равновесие в распределении жилищ определяется максимальной экономией семей на другие блага и максимизацией затрат на жилище. Так, экономя на потребительских расходах семьи стремятся прежде всего решить свои жилищные проблемы. При этом стоимость жилища связывается со стоимостью участка, на котором находится дом. То есть, при принятии решения о выборе места для жилья люди руководствуются в модели Дж. Герберта и Б. Стивенса экономической целесообразностью и желанием потратить максимум средств на жилье с целью занятия лучшего доступного для семьи участка – места в пространстве города. Это позволяет решить проблемы транспортной доступности к работе, социальным учреждениям, местам отдыха. Отсюда авторы делают вывод об относительной востребованности одних участков городского пространства по сравнению с другими и как следствие о более высокой динамике их освоения и развития.

Продолжая концепцию, изложенную Дж. Гербертом и Б. Стивенсом, мы можем отметить, что положения их теории о востребованности определённых участков городского пространства применимы и для жителей, не имеющих собственное жилье и использующих аренду. Так, аналогично растёт спрос со стороны арендаторов на те участки городского пространства, которые дают возможность получить более удобный доступ к работе и учреждениям социальной сферы, местам рекреации. При этом связь с перераспределением доходов в пользу выбора места жительства здесь также есть – арендаторы готовы платить большую арендную плату в ущерб потребительским расходам ради проживания в более удобном для них месте.

---

равновесие между запросами владельцев строений и участков и возможностями семей, стремящихся к оптимальному расселению. См.: Herbert, J. D. A model for the distribution of residential activity in urban areas / J. D. Herbert, B. H. Stevens // In Journal of Regional Science Association. 1960. Vol. 2. August. P. 21–36.

Возвращаясь к модели Дж. Герберта и Б. Стивенса, можно отметить, что в результате её действия получается четыре модели организации жилой застройки города, связывающих их категориями семей<sup>93</sup>.

В принципе модель развития городского пространства Дж. Герберта и Б. Стивенса отражает традиционный американский тип жилой застройки, когда формируются отдельные городские районы для жителей с разными уровнями доходов и именно доходы населения определяют процессы формирования и развития городского пространства.

Одна из моделей изучения городского пространства под действием транспортного фактора – «Полиметрик»<sup>94</sup>. Первоначально она была разработана для изучения транспортной системы города Бостона (США). В основе модели «Полиметрик»<sup>95</sup> лежат факторы доступности отдельных частей городского пространства для движения различных категорий населения и видов его жизнедеятельности. При этом объясняется притягательность каждого конкретного места с точки зрения его доступности для населения.

Возможность перемещения населения между отдельными частями города определяется мобильностью тех или иных видов деятельности, а также его притягательности для населения, определяющей готовность ехать или нет в другую часть города. Также, подчиняясь транспортному фактору, происходит поляризация и тяготение друг к другу отраслей городской экономики и микрорайонов

---

<sup>93</sup> Первая модель – одна категория семей полностью занимает весь квартал, обеспечивая его однородность; вторая – в одном квартале проживает несколько категорий семей, что делает квартал смешанным; третья – одна или несколько категорий семей занимают квартал, не заселяя его полностью, так что остаются пустующие участки и здания; такой квартал рассматривается как частично освоенный (однородный или смешанный); четвертая – все категории семей, будучи способными обосновываться в более благоустроенных местах, избегают данный квартал, который поэтому оказывается пустующим. См.: Herbert, J. D. A model for the distribution of residential activity in urban areas / J. D. Herbert, B. H. Stevens // In Journal of Regional Science Association. 1960. Vol. 2. August. P.27.

<sup>94</sup> Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения. М. : Прогресс, 1977. С. 188.

<sup>95</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 191.

### *Описательные модели.*

Модель Д.-М. Хилла «Эмпирик»<sup>96</sup> также разрабатывалась для города Бостона для объяснения факторов притяжения отдельных мест, частей городов, для разных видов деятельности и для разных категорий населения. В ее основу положена математическая модель, основанная на системе уравнений множественной регрессии. Ее основное преимущество – возможность использования при принятии градостроительных и планировочных решений

Созданная для Бостона параллельно с моделью «Полиметрик», эта модель опирается на те же идеи, и, в частности, на представление о силах притяжения (или отталкивания), существующих во взаимосвязях различных видов деятельности или категорий населения. Учитывается и роль доступности. Модель составлялась для 10 видов деятельности и 600 городских кварталов Бостона. Основным преимуществом модели «Эмпирик» является возможность установления взаимосвязи между видами деятельности и фактором доступности отдельных городских территорий. Вместе с тем модель не позволяет отследить эволюцию отношений между видами деятельности и изменением их положения в пространстве.

Модель пространственного развития городов И. Лаури<sup>97</sup>. Модель И. Лаури представляет собой описательную модель размещения населения в пространстве города, составленную на основе информации об его географическом размещении и учитывающая занятость и характер использования городских земель.

В модели И. Лаури выделены три сектора деятельности, обладающих разным уровнем мобильности:

- 1) градообразующие виды деятельности, которые имеют клиентуру вне города и обеспечивают базовую занятость;
- 2) градообслуживающие виды деятельности, связанные с местной клиентурой;
- 3) семьи, из которых складывается все местное население<sup>98</sup>.

Вместе с тем модель И. Луари не лишена и недостатков в первую очередь из-за того, что практически не учитывает время и изменения во времени, кроме

---

<sup>96</sup> Hill, D.-M. A growth allocation model for the Boston region. Us development, calibration and validation. Philadelphia : Traffic Research Corporation, 1964. 212 p.

<sup>97</sup> Lowry, I. S. Residential location in urban area. Berkeley : University of California, 1959. 217 p.

<sup>98</sup> Lowry, I. S. Там же.

того в ней не отражены закономерности в поведении людей, особенности рыночной организации городской экономики и действие экономических факторов.

К достоинствам модели И. Лаури можно отнести простоту и операционность. Именно поэтому в исследованиях ее используют чаще всего.

Модели Института благоустройства и урбанизации Парижского района<sup>99</sup>. Эта модель была разработана для объяснения процесса разрастания парижских пригородов. В ее основе лежит представление о занятости населения в промышленности и сфере услуг и модель роста городского населения.

Модель строилась на анализе процессов развития парижских пригородов с 1901 по 1962 гг. Являясь в основном описательной, модель Института благоустройства и урбанизации Парижского района описывает хронологию развития пригородов Парижа, поэтому ее нельзя использовать для прогнозирования развития других городов, в то же время она позволяет отследить хронологию развития процессов движения населения и предприятий по территории города.

#### *Вероятностные модели.*

К вероятностным моделям, объясняющим процессы развития городского пространства, относится Модель Университета Северной Каролины. В основе этой модели лежат методы множественной регрессии данных, объясняющие процессы развития урбанизированной территории и повышения плотности застройки, в частности используются различные характеристики экономического ее использования<sup>100</sup>.

Эти характеристики были применены при моделировании процессов изменения городской застройки с учетом экономических и градостроительных требований по развитию городской застройки

#### *Частные модели, или микромодели пространственного развития городов.*

Например, к ним относится модель размещения торговых предприятий<sup>101</sup>. В частности, эта модель на основе факторного анализа и теории центральных мест

---

<sup>99</sup> Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения. М. : Прогресс, 1977. С. 207.

<sup>100</sup> Характеристики земельного фонда (цены на землю, процент незанятых участков, правила зонирования); характеристики транспортной сети (наличие больших дорог, доступность мест приложения труда, время, затрачиваемое на передвижение к центру); характеристики застройки и окружения (близость зон смешанного использования, близость трущоб, близость кварталов, заселенных небелым населением, наличие особо благоустроенных кварталов); характеристики сферы обслуживания и уровня благоустройства. См.: Мерлен, П. Указ соч. С. 208.

<sup>101</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 212.

объясняет зоны влияния различных крупных торговых центров в городском пространстве и указывает на зависимость развития отдельных торговых предприятий в зоне крупного торгового центра от количества предоставляемых им услуг.

*Модели реконструкций*<sup>102</sup>.

В основе этих моделей лежит описание городской застройки различными типами зданий, характеризующихся различным архитектурным обликом. Так, в расчет берутся возможности участков, используемых под застройку, а также общность архитектурного облика нескольких стоящих рядом зданий таким образом проектируются архитектурные ансамбли внутри городского пространства. Одновременно учитываются и экономические факторы: размер арендной платы, издержки строительства и реконструкции. Широкое применение такие модели получили при проектировании реконструкции крупных городов с целью прогнозирования пространственного развития реконструируемого города.

Такие преимущества имеет модель А. Д. Литла, разработанная для Сан-Франциско<sup>103</sup>. Общая характеристика моделей пространственного развития городов приложена в таблице 1<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Мерлен, П. Указ. соч. С. 213.

<sup>103</sup> Модель охватывает все необходимые задачи и формализует ход принятия решений в спорах за обладание участками для застройки в центре.

<sup>104</sup> Современные трактовки пространственного развития города – результат длительной эволюции взглядов представителей различных научных направлений (экономистов, социологов, географов, инженеров-градостроителей, управленцев), формировавшихся на протяжении XVIII–XXI вв. Их систематизация позволила выявить различия в представлениях о территориальном устройстве, природе и основных субъектах пространственного развития городов. Наиболее важные теоретические положения (с точки зрения исследования природы и сущности проблем пространственного развития города) следующие: город является целостным организмом, представляющим единство материального и социального пространства жизнедеятельности городского сообщества, структурная неоднородность которого проявляется в виде дифференциации внутригородских территорий; пространственное развитие представляет собой циклический процесс, вызванный противоречивыми последствиями преобразований в социокультурной или материальной среде, субъектами которого выступают: население, владельцы недвижимости, застройщики, местные органы власти, объединенные интересами совместного проживания и ведения бизнеса в границах локальных городских территорий. В современных концепциях пространственного развития город рассматривается как живой организм, система, характеризующаяся постоянной сменой циклов развития, морфологическими, структурными и пространственными изменениями. Постепенно (с середины XX в. по настоящее время) развитие стало трактоваться как процесс улучшения и благоустройства городских территорий, основанный на признании необходимости социального взаимодействия в интересах различных участников, в первую очередь населения. В настоящее время активно развиваются различные концепции управления пространственным развитием городов.

Таблица 1 – Обзор научных подходов к управлению развитием городского пространства \*

Категория моделей	Модели	Авторы	Год	Особенности
Модели пространственной экономики	Теория сельской экономики	И. Тюнен	1863	Разделение территории на концентрические круги
	Теория размещения промышленности	А. Вебер	1909	Учет транспортных издержек, влияния рабочей силы и агломерации
	Теория экономических районов	А. Лёш	1944	Увязка общей теории размещения хозяйства и теории рынков сбыта с помощью промежуточного звена теории экономических районов
	Теория центральных мест	У. Кристаллер	1933	Интуитивное создание сети шестиугольников – зон влияния городов по рангу
Объяснительные, или аналитические, модели	Модель Герберта и Стивенса	Дж. Герберт, Б. Стивенс	1960	Выявление оптимального размещения жилищ в течение довольно короткого периода времени (1–2 года)
	Универсальная модель «Полиметрик»	Ж. П. Палерн	1964	Прогнозирование распределения населения и видов деятельности, необходимых для изучения транспортных потоков
Описательные модели	Модель «Эмпирик»	Д.-М. Хилл	1964	Система уравнений; охватывает фактор доступности и взаимосвязи между видами деятельности
	Модель Лаури	И. С. Лаури	1959	Инструмент поискового обобщения сведений описательного характера о географическом размещении населения, занятости и об использовании городских земель; статичность
	Модели Института благоустройства и урбанизации Парижского района	П. Мерлин, Д. Лебел	1962	Отображает процесс разрастания парижских пригородов с начала XX в.; не опирается ни на какую теорию; нельзя прогнозировать
Вероятностные модели	Модель Университета Северной Каролины	Ф. Чапен, Ш. Вайсе, Т. Донелли	1962	Метод множественной регрессии; попытка объяснить размеры урбанизированной территории и плотность застройки; отсутствие субъективных факторов
Частные модели, или микромодели	Модель размещения торговых	Б. Берри	1963	Факторный анализ; прогнозирование объема реализации товаров на единицу площади и средних расстояний перемещения покупателей
	Модели реконструкций	Л. Робинсон, Х. Вольф	1965	Формализует ход принятия решений в спорах за обладание участками для застройки в центре города
Транспортные модели	Транспортные модели	Ф. Мелет, П. Мерлин	1963–1971	В центре внимания городские автомагистрали для скоростного движения
Российские модели городских систем	Теории эволюции, городской политики и структурной трансформации городов	Е. Г. Анимича, Н. Ю. Власова, Е. Б. Дворядкина, Н. М. Сурнина	1998–2004	Всестороннее влияние экономических, социальных, политических и исторических факторов на развитие городской системы; простая формализация
	Модель анализа иерархий	Ю. В. Федоров	2004	Оценка эффективности управления социально-экономической сферой города; некорректность показателя эффективности

Составлена автором по материалам указанных исследований



В современном градорегулировании (рыночном регулировании градостроительства) город понимается в качестве организации земельных участков. Городская территория упорядочивается посредством зонирования на основе общего для каждой зоны набора правил, которые регламентируют застройку и землепользование. Развитие территорий осуществляется на основе свободной игры сил на рынке недвижимости<sup>105</sup>.

Ю. Г. Саушкин предлагает использовать в целях управления пространственным развитием города концепции: «каркас-ткань» и неравномерно районированной структуры<sup>106</sup>.

Г. М. Лаппо считает необходимым обращение к экономгеографической концепции в рамках теории агломераций<sup>107</sup>.

А. Дуэни, Э. Платер-Зибек и Дж. Спек, Л. Крие, П. Карлтруп, С. Полизойдес и Э. Мьюл отстаивают идеи концепции постиндустриального социально ориентированного города (новый урбанизм)<sup>108</sup>.

В рамках средового подхода, представленного в работах К. Линча, город представлен как особая среда обитания самоуправляющегося сообщества людей; развитие связано с преобразованием городской среды, направленным на упрочение

---

<sup>105</sup> Битарова, М. А. Земельные ресурсы как основа городского развития // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». 2013. № 15. С. 18–23.

<sup>106</sup> Концепции основаны на делении территории города на решетчатую (рамочную) структуру активно развивающихся территорий с многофункциональной направленностью и высокой интенсивностью использования, образующих «каркас», и «натянутые на него» медленно развивающиеся монофункциональные территории-«ткань». См.: Саушкин, Ю.Г. История и методология географической науки. М. : Изд-во Москов. ун-та, 1976. 423 с.

<sup>107</sup> Концепция предполагает рассмотрение города как совокупности территорий, локализованных вокруг исторических центров бывших населенных пунктов – ядер развития, образующих совместно с полимагистралями опорный каркас расселения; развитие городского пространства основано на притягивании населения к осям социально-экономического пространства. См.: Лаппо, Г. М. Городские агломерации СССР–России: особенности динамики в XX в. // Российское Экспертное Обозрение. 2007. № 4. С. 27–34.

<sup>108</sup> Andres, D. Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream / D. Andres, D. Plater-Zyberk, J. Speck. New-York : North Point Press, 2000. 274 p. Krier L. Architecture of Community. Washington D.C. : Island Press, 2009. 496 p.; Carltrap, P. The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream. New-York : Princeton Architectural Press, 1993. 176 p.; Polyzoides, S. Courtyard Housing. LA : Tahoe's, 1997. 173 p.

связей внутри локальных сообществ, соседств, воспитание чувства малой родины

109

В работах Дж. Якобса, В. Вайта, Дж. Джейла современное градостроительство (концепция архитекторов-адвокатов) понимает город как единство материального и социального пространств<sup>110</sup>.

Концепция административно-регулятивной роли органов местного самоуправления, как отмечает М. Загряцков, зародилась в конце XIX столетия в связи с необходимостью регулирования публичной властью рыночных процессов в экономике города<sup>111</sup>.

В итоге сложились директивно-административный, бизнес-ориентированный и социально-ориентированный подходы, принципиальные различия между которыми представлены в таблице 2.

Концепция градостроительства изложена в работах З. Х. Френкеля<sup>112</sup>, Т. М. Говоренковой<sup>113</sup> и ряда других исследователей<sup>114</sup>.

Например, З. Х. Френкель использует понятие «общего городского благоустройства», считая его центральным в концепции градостроительства. С понятием «общего городского устройства» исследователь связывает понятие «материальной

---

<sup>109</sup> Lynch, K. The image of the city. Cambridge, Mass. : MIT Press, 1960. 194 p.

<sup>110</sup> Пространственное развитие предполагает, как освоение незастроенных земельных участков, так и облагораживание уже застроенных территорий, дополнение сложившейся территориальной структуры новыми востребованными объектами недвижимости, обновление и реконструкцию старых объектов. См.: Jacobs, J. The death and life of great American cities. New-York : Vintage Books, 1961. 458 p.; Whyte, W. H. Social life of small urban places. New-York : Project for Public Spaces, 1980. 125 p.; Gehl, J. Cities for People. Washington D.C. : Island Press, 2010. 288 p.

<sup>111</sup> Загряцков, М. Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии: с приложением 8 планов. Строительное право как фактор городского землеустройства. М. : Культура, 1913. Т. 1. 518 с.

<sup>112</sup> Френкель, З. Г. Основы общего городского благоустройства. М. : Типография М.К.Х. им. Ф. Я. Лаврова, 1926. 264 с.

<sup>113</sup> Говоренкова, Т. М. Право застройки / Т. М. Говоренкова, Д. А. Савин // Институт развития Москвы. 2004. № 10. С. 41–52.

<sup>114</sup> Беленов, О. Н. Политика социально-экономического развития регионов : монография / О. Н. Беленов, Е. В. Мишон, Л. П. Пидоймо. Воронеж : Изд-во Воронежского гос. ун-та, 2002. 240 с.

культуры города», которая создает условия для комфортной жизнедеятельности горожан <sup>115</sup>.

Рассматривая проблемы формирования городской среды жизнедеятельности горожан Л. А. Велихов отмечает, что: «Под городским благоустройством в широком смысле следует понимать удовлетворение социальных нужд, материальных и духовных, причем в первую категорию входят оздоровление городов и здравоохранение, область продовольствия и питания, социальное обеспечение и признание, а также проблема безопасности (пожарное дело, борьба с наводнениями, заносами и ледяной стихией), а во вторую - народное образование и развлечения, муниципальная эстетика и общественная нравственность» <sup>116</sup>.

Таким образом, концепция градоустройства исходит из представления о комфортной среде жизни человека и необходимости её создания в условиях городского пространства. Этим устанавливаются новые условия пространственного развития города, имеющие своей целью достижение такого результата развития города, который бы служил интересам большинства, при этом пространственные условия являются лишь средством решения этой задачи.

Таблица 2 – Соотношение основных характеристик различных подходов к анализу, планированию и регулированию пространственного развития городов \*

Основные характеристики подходов	Подходы к пространственному анализу, планированию и регулированию		
	Директивно-административный	Бизнес-ориентированный	Социально-ориентированный
Концептуальная основа	Градостроительство	Градорегулирование	Градоустройство
Субъекты анализа, планирования и регулирования	Институты государственного планирования; ведомственные органы планирования	Территориальные (региональные и местные) органы власти и бизнес-структуры	Территориальные органы власти, представители бизнеса, представители населения

<sup>115</sup> Френкель, З. Г. Основы общего городского благоустройства. М. : Типография М.К.Х. им. Ф. Я. Лаврова, 1926. С. 83.

<sup>116</sup> Велихов, Л. А. Основы городского хозяйства. Главная. Финансы и экономика. М. : Наука, 1996. С. 127.

Характер взаимодействия субъектов экономической деятельности	Директивный строго регламентированный характер взаимодействия Экономические субъекты не самостоятельны. Принятие решений в результате согласований	Строго не регламентированное взаимодействие самостоятельных экономических субъектов, регулируемое правовыми нормами, общими для всех участников	Частно-государственное партнерство. Взаимодействие власти, бизнеса, населения по поводу благоустройства города
Содержание анализа пространственной организации города	Нормы государственных расходов; величина конечного потребления; уровень издержек сферы обращения; оптимальность размещения производительных сил	Инвестиционные показатели частных строительных проектов; эффективность использования местных ресурсов, наиболее эффективный вариант использования земельных участков; количественные показатели экономического роста	Качественные характеристики социально-экономического развития города; характеристики потребностей, особенностей поведения и степени удовлетворения жителей города
Основные методы регулирования	Отраслевые, территориальные (региональные, городские) планы развития. Генеральные планы поселений	Документы территориального планирования. Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Документы планировки территорий	Требуется разработка методов, основанных на равноправном участии в принятии решений власти, бизнеса и населения

\*составлено автором по материалам указанных документов

При рассмотрении концепции градоустройства нужно отметить, что сегодня она во многом остается теоретической конструкцией, моделью городского пространственного развития в силу сложности своей практической реализации. Так, большинство используемых сегодня инструментов регулирования пространственного развития города имеют градостроительную природу и решают задачи рационального управления городским пространством, но не целям достижения всеобщих целей социально-экономического развития<sup>117</sup>.

<sup>117</sup> Евстафьев, А. И. Методы анализа и регулирования пространственного развития города : автореф. дис. ... канд. эконом. наук : 08.00.05. – Краснодар: Кубанский государственный университет, 2011. – 27 с.

Например, широко используемый органами власти административный инструментарий управления пространственным развитием города в виде принимаемых правил землепользования и застройки преследует цель ограничить поведение широкого круга субъектов в использовании территории с целью защиты публичных интересов. При этом потребности и интересы хозяйствующих субъектов оказываются неучтенными и нереализованными. Более того, ни о каком включении хозяйствующих субъектов в процессы городского развития говорить оказывается невозможно. Напротив, они рассматривают городское пространство только как место осуществления своей деятельности под постоянным давлением со стороны местной администрации и стремятся всеми возможными силами его преодолеть. В крайних случаях они готовы покинуть территорию города, не найдя возможности взаимодействия с администрацией <sup>118</sup>.

Все это ставит вопрос о целесообразности и соразмерности мер административного регулирования землепользования и необходимости учета интересов широкого круга непубличных субъектов, а также населения при планировании и осуществлении политики пространственного развития города.

Сегодня же, частные и публичные субъекты оказываются втянутыми в борьбу за экономические ресурсы. Для них городское пространство является одним из ресурсов их экономической деятельности, поэтому использование городского пространства оценивается ими с точки зрения максимизации прибыли и минимизации издержек. На этом фоне принимаемые ими решения о пространственном размещении своих предприятий продиктованы экономическими причинами, а не заботой о горожанах и интересах городского развития.

Конечный вариант пространственного развития города становится мало прогнозируемым заранее, зачастую стихийным и случайным, плохо управляе-

---

<sup>118</sup> Битарова, М. А. Городская земельная политика: основные направления и проблемы формирования // Вестник Государственного университета управления. – Москва. – 2008. – № 11 (49). – С. 149–151.

мым для городской администрации и практически не управляемым для городского сообщества.

Кроме того, нужно отметить, что развитие города представляет собой сложный и многоплановый процесс, не всегда имеющий пространственное выражение<sup>119</sup>. Как отмечает Л. Б. Коган, изменения в городе зачастую имеют социальную составляющую, а не материально-вещественную. Поэтому на практике неизбежно возникает ситуация, когда пространственное развитие города не удовлетворяет требованиям, предъявляемым к нему со стороны местных жителей, вызывая необходимость приведения в соответствие с общественными ожиданиями его пространственных условий развития, что сделать оказывается не всегда возможным. Поэтому возникает задача выработки такой политики городского развития, которая бы оказалась способной учесть динамику социальных изменений в городском сообществе и реализовать их в пространственных изменениях города, адаптируемых под потребности социума<sup>120</sup>.

На сегодняшний день данные проблемы в той или иной степени наблюдаются во всех городах, независимо от структуры их экономики и численности населения. Прежде всего они связаны с самим процессом городского развития и его связью с ограниченностью пространственных условий функционирования городской экономики. Решение данных проблем лежит в плоскости современной городской пространственной политики города, которая должна рассматриваться как основа современной социально-экономической политики города<sup>121</sup>.

Новое или измененное материально-вещественное пространство оказывает воздействие на социально-экономическую организацию города, замыкая, таким образом, логику территориального развития (Рис. 4).

---

<sup>119</sup> Социально-культурные функции города и пространственная среда / Под общ. ред. Л. Б. Когана. М. : Стройиздат, 1982. 177 с.

<sup>120</sup> Социально-культурные функции города ... Там же.

<sup>121</sup> Битарова, М. А. Организационные основы управления землями города: межведомственное взаимодействие // Человек. Сообщество. Управление. – 2012. – № 4. – С. 59–66

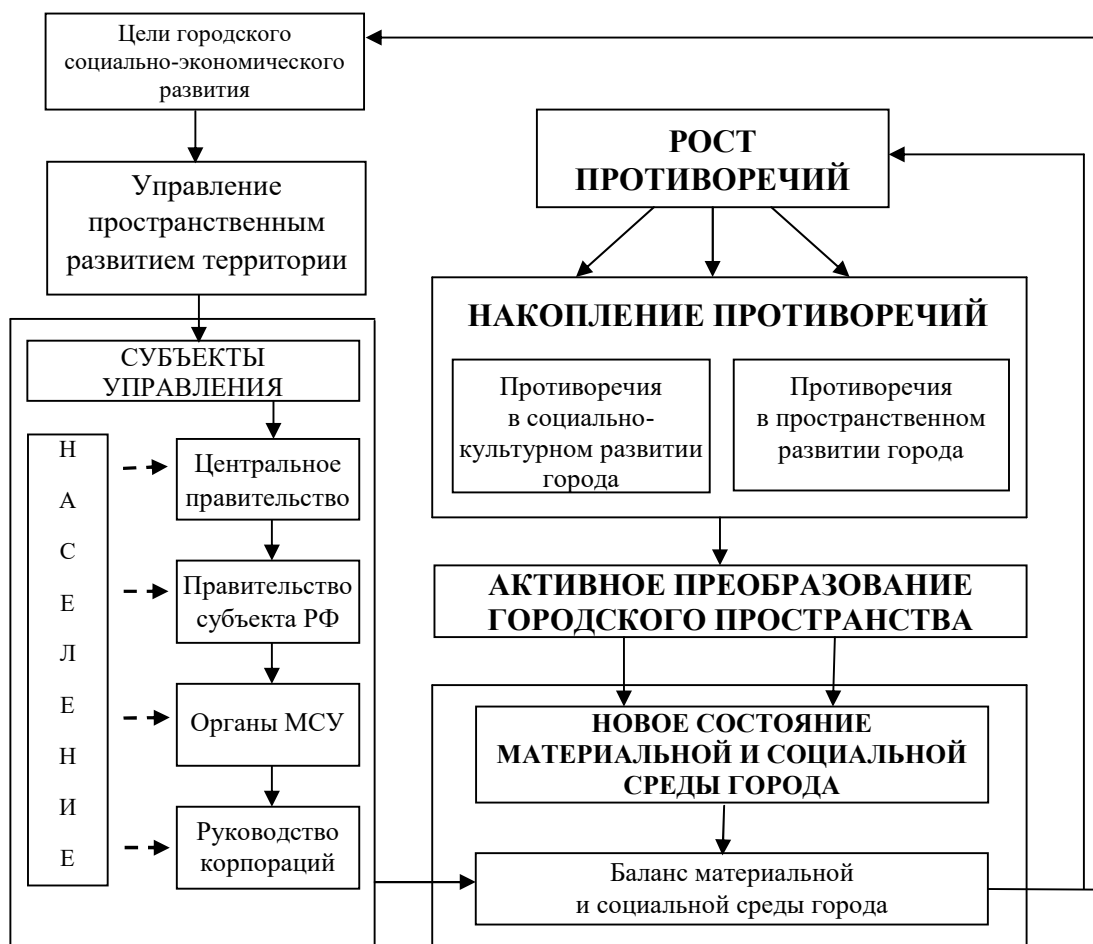


Рисунок 4 – Циклы развития городского пространства (составлено автором)

Таким образом, три базовых подхода к управлению пространственным развитием города (директивно-административный, бизнес-ориентированный, социально-ориентированный), отличающиеся составом субъектов управления, характером их взаимодействия с субъектами экономической деятельности, содержанием пространственной организации города, методами регулирования городского пространства, создают диалектическую спираль развития городского пространства, формируемую субъектами его жизнедеятельности и управления.

## 2. Оценка эффективности управления пространственным развитием современного города

### 2.1. Оценка современного состояния и характера использования пространственных ресурсов в городских округах Краснодарского края

Управление любыми социально-экономическими процессами предполагает оценку его эффективности. Выше мы показали, что указанное управление в теории может быть ориентировано на достижение различных результатов, каждый из которых значим с точки зрения развития городского пространства и образующих его подсистем.

При любых подходах к управлению пространственным развитием городов отмечается его значимость с обеспечения высоких темпов социально-экономического развития административно-территориальных образований, их бюджетной самостоятельности, инвестиционной привлекательности территории. На практике используется и ряд иных показателей, характеризующих как собственное пространственное развитие, так и управление им. Обратимся в связи с этим к состоянию и развитию городского пространства конкретного региона – Краснодарского края, одного из крупнейших в пространственном и социально-экономическом аспектах административно-территориального образования европейской части России.

Административно Краснодарский край состоит из 44 муниципальных образований: семи городских округов и 37 муниципальных районов, в которых располагаются 30 городских поселений и 352 сельских<sup>122</sup>.

Общая площадь Краснодарского края составляет 7548,5 тыс. га<sup>123</sup>, из них лишь 7,85 % (или 593,1 тыс. га) занимают населенные пункты. При этом 150 тыс.

---

<sup>122</sup> Характеристика муниципальных образований. Текст : электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.krsdstat.gks.ru](http://www.krsdstat.gks.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

<sup>123</sup> Сведения о распределении земельного фонда по категориям, угодьям и формам собственности 01.01.2018. Текст : электронный // Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.frskuban.ru](http://www.frskuban.ru) (дата обращения: 11.01.2019).



га<sup>124</sup> (или 25,3 %) приходится на территорию городских населенных пунктов, в которых по состоянию на 01.01.2015 г. проживало 2948, тыс. чел. или 54,1 %<sup>125</sup> от общего числа жителей региона.

Несмотря на небольшую долю в общей площади располагаемых территорий, территории городских округов играют важную роль в социально-экономическом развитии региона, так как в них сконцентрирован промышленный, производственный, технологический, инвестиционный, инновационный потенциал края. Ввиду этого в качестве объекта исследования были выбраны семь городских округов Краснодарского края: г. Краснодар, г. Горячий Ключ, г. Сочи, г. Геленджик, г. Армавир, г. Анапа, г. Новороссийск.

В целях наиболее полного отражения состояния и характера использования пространственных ресурсов муниципальных образований период исследования охватывал 2014–2018 гг.

Согласно рейтингу городских округов и муниципальных районов Краснодарского края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям), ежегодно составляемому министерством экономики Краснодарского края, все городские округа попадают в три группы:

- территории с многоотраслевой экономикой (г. Краснодар, г. Новороссийск);
- территории с курортно-туристской специализацией (г. Сочи, г. Горячий Ключ, г. Геленджик, г. Анапа);
- промышленно ориентированные территории (г. Армавир).

Отнесение муниципальных образований к тому или иному типу на протяжении исследуемого периода оставалось неизменным. Лишь городской округ г. Армавир с 2012 г. из группы муниципальных образований с многоотраслевой

---

<sup>124</sup> Земельный фонд Российской Федерации на 1 января 2018 года. Текст : электронный // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт. URL: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

<sup>125</sup> Численность населения. Текст : электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.krsdstat.gks.ru](http://www.krsdstat.gks.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

экономикой перешел в группу промышленно ориентированных и остаётся в ней в настоящее время.

В период 2014–2018 гг. площадь муниципальных образований оставалась неизменной, а структура их пространственных ресурсов стабильной.

Одним из индикаторов, важным для характеристики пространственных ресурсов рассматриваемых городов, является показатель землеобеспеченности, т. е. площади 1 кв. м. на 1 жителя городского округа. В таблице 3 приведены данные о землеобеспеченности в городских округах в 2014–2018 гг.

Таблица 3 – Землеобеспеченность в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг. (1 кв.м./чел.)<sup>126</sup>

Городской округ	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Армавир	1326,3	1314,7	1307,7	1287,4	1274,5
Краснодар	929,1	924,1	917,4	916,6	912,4
Новороссийск	2664,9	2686,1	2699,4	2683,8	2656,9
Горячий Ключ	28697,7	29028,5	29251,2	29120,1	28828,9
Геленджик	11489,0	11907,0	11336,4	11625,4	11499,1
Сочи	7496,7	7335,1	7217,6	7191,5	7114,6
Анапа	5603,9	5517,3	5436,4	5421,7	5367,5

Как видно из представленной таблицы, показатель землеобеспеченности во всех муниципальных образованиях за период 2014–2018 гг. имел тенденцию к снижению, что обусловлено ростом численности постоянного населения при неизменных границах городских округов и площади земельных ресурсов. В расчете на одного жителя больше всего площади земельных ресурсов приходится в г. Горячем Ключе и г. Геленджике (28697,7 кв.м. и 11489 кв.м. соответственно).

Низкая по сравнению с остальными городскими округами Краснодарского края обеспеченность жителей указанными ресурсами наблюдается в г. Краснодаре, где показатель землеобеспеченности в 2018 г. составлял 912,4 кв.м./чел. Это

<sup>126</sup> Рассчитано автором по: Земельный фонд Российской Федерации на 1 января 2018 года. Текст : электронный // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт. URL: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) (дата обращения: 11.01.2019); Численность населения. Текст : электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.krsdstat.gks.ru](http://www.krsdstat.gks.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

обусловлено, более высокой по сравнению с другими муниципальными образованиями плотностью населения и застройки в городе, связанным со статусом города как краевой столицы.

Стоит отметить, что в целом доля территорий населенных пунктов в общей площади городских округов невелика. Так, в г. Новороссийске к данной категории городских пространств относится 19,02 %, г. Анапе – 13,98 %. Лишь в г. Армавире 61,1 % территории отнесено к категории поселений, а в г. Краснодаре 31,48 % всей территории муниципального образования.

В целом данные о структуре городского пространства в городах Краснодарского края приведены в таблице 4 <sup>127</sup>.

Как видно из данных таблицы, в целом функциональное зонирование городских пространств городских округов Краснодарского края отражает приверженность муниципальных образований к определенной группе, выделенной в зависимости от уровня специализации.

Зонирование территории является основой построения системы управления пространственными ресурсами городов, так как для каждой зоны правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент, который определяет правовой режим и виды разрешенного использования городского пространства.

Из представленных данных видно, что большую часть во всех городских округах занимают городские пространства, предназначенные для жилой застройки-

---

<sup>127</sup> Генеральный план городского округа города Сочи // Решение Городского Собрания г. Сочи от 14.07.2009 г. № 89. Ч. 1: Положение о территориальном планировании; Генеральный план городского округа город-курорт Анапа // Решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 г. № 404. Ч. 1: Положение о территориальном планировании; Генеральный план городского округа город-курорт Геленджик. Т. 1.: Утверждаемая часть проекта. Ч. 1.: Положение о территориальном планировании / Проектный институт территориального планирования. Краснодар, 2012. 65 с.; Генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск // Решение Городской думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2011 г. № 158. Ч. 1: Положение о территориальном планировании; Генеральный план муниципального образования город Армавира // Решение Армавирской городской Думы от 22.05.2014 г. № 608. Ч. 1: Положение о территориальном планировании; Генеральный план муниципального образования город Горячий Ключ // Решение Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 06.09.2013 г. № 243. Ч. 1: Положение о территориальном планировании; Генеральный план муниципального образования город Краснодар // Решение городской Думы Краснодара от 26.01.2012 г. № 25 п. 15. Ч. 1: Положение о территориальном планировании.

ки, как индивидуальной, так и многоэтажной. Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Так, удельный вес зоны жилой застройки в г. Горячем Ключе составляет 49,4 % в общей площади земель населенных пунктов, в г. Армавире – 42,2 %, в г. Краснодаре – 41,11 %, а в г. Анапе – 38,27 %, Наименьшая доля данной функциональной зоны в общей структуре земельного фонда городов имеет место в г. Геленджике – 27,03 %, в г. Сочи – 27,1 % и г. Новороссийске – 26,17 %. Однако стоит отметить, что специфика жилой зоны городских округов с курортно-туристской специализацией состоит в том, что в ее границах зачастую размещаются гостевые дома, мини-гостиницы, апарт-отели, мини-пансионаты, а также объекты обслуживания туристов и постоянных жителей города, т. е. формируется зона жилой рекреационной направленности.

Таблица 4 – Структура пространственных ресурсов городских округов Краснодарского края в разрезе функциональных зон <sup>128</sup>

Показатели	Геленджик	%	Анапа	%	Горячий Ключ	%	Сочи	%	Краснодар	%	Армавир	%	Новоросийск	%
Общая площадь земель городского округа в установленных границах, га	122754	100	98186	100	175555	100	350606	100	84136	100	27920	100	83494	100
Из них площадь земель населенных пунктов, в том числе:	6829,98	5,56	13200,73	13,98	8777,75	5	28360	8,09	26484	31,48	17060	61,1	15878,9	19,02
- жилой зоны	1846,2	27,03	5051,4	38,27	4336,21	49,4	7685,56	27,1	10888,50	41,11	7199,32	42,2	4155,9	26,17
- общественно-деловой зоны	159,61	2,34	291,05	2,2	553	6,3	4168,92	14,7	1435,40	5,42	3087,86	18,1	1223,7	7,71
- зоны курортных учреждений	680,44	9,96	725,54	5,5	956,77	10,9	9103,56	32,1	-	-	68,24	0,4	143,1	0,9
- зоны рекреационного назначения и пляжей	187,39	2,74	459,15	3,48	1123,55	12,8	6579,52	23,2	1253,50	4,73	324,14	1,9	525,2	3,31
- многофункциональной зоны	13,79	0,2	-	-	70,22	0,8	311,96	1,1	-	-	392,38	2,3	-	-
- зоны производственного и коммунально-складского назначения	272,11	3,98	-	-	535,44	6,1	113,44	0,4	2478,30	9,36	1774,24	10,4	2128,1	13,4
- зоны специального назначения	22,72	0,33	158,1	1,2	8,78	0,1	56,72	0,2	1266,60	4,78	290,02	1,7	4337,2	27,31
- зоны сельскохозяйственного назначения	1292,1	18,92	5443,1	41,23	359,89	4,1	28,36	0,1	1176,20	4,44	1944,84	11,4	-	-

<sup>128</sup> Рассчитано автором по: Доклад об использовании земель в Краснодарском крае. Текст : электронный // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.frsku-ban.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=10813&Itemid=287](http://www.frsku-ban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287) (дата обращения: 12.01.2019).

- прочих зон, в том числе улично-дорожной сети, зон инженерных коммуника- ций, пустырей и т. д.	2334,2	34,18	1080,68	8,19	833,89	9,5	311,96	1,1	7984,30	30,15	1996,02	11,7	3365,7	21,2
- зоны особо охраняемых территорий	-	-	31,43	0,24	-	-	-	-	1,2	0,005	-	-	-	-

При этом для данных муниципальных образований в целом характерно наличие городских пространств, занятых жилой застройкой с индивидуальными жилыми домами коттеджного типа (одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными, без выделения приусадебных участков или с участками), а также значительных пространств с застройкой мало- и среднеэтажными жилыми домами, что в целом характерно в архитектурном плане для территорий с курортно-туристской специализацией.

Особенностью жилой зоны г. Краснодара является неравномерность ее застройки. В центральной исторической части города, а также на периферии в районах нового жилищного строительства (пос. Знаменский, х. Ленина, х. Новый и др.) преобладает индивидуальный жилищный фонд. При этом в центральных районах города, где сосредоточено старое в основном ветхое жилье дореволюционного периода постройки, имеет место большое количество коллективных пользователей городского пространства. Здесь на одно домовладение приходится до 8 самостоятельных собственников. Многие участки городского пространства не приватизированы ввиду невозможности выдела их из общего массива, а также сложности согласования интересов между всеми собственниками жилья. В целом же проблема развития застроенных жильем городских пространств имеет комплексный характер и связана со сносом ветхого и аварийного жилого фонда, расселением граждан, изъятием жилых домов для муниципальных нужд.

Многоэтажная застройка представлена преимущественно на периферии муниципального образования в «спальных» микрорайонах. В основном она присутствует в западной, северо-восточной, южной и юго-восточной частях, а также в некоторых центральных районах города. При этом в центральных районах г. Краснодара многоэтажная застройка нередко соседствует с индивидуальной. Это в целом оказывает негативное воздействие на темпы социально-экономического развития города и неблагоприятно сказывается на архитектурном облике города. Помимо этого, также существуют проблемы с инженерными коммуникациями, с транспортным обеспечением данного массива. Нерешенность этих проблем не позволяет улучшить условия жизни жителей муниципального образования в рам-

ках экстенсивного развития: «расползания» вширь города за счет строительства на окраинах и отсутствия изменений в центральной части.

Рассматривая функциональное зонирование территории городских округов Краснодарского края стоит отметить, что лишь в двух муниципальных образованиях с курортно-туристской специализацией площадь курортных учреждений и рекреационного назначения и пляжей составляет существенную часть в (32,1 % и 23,2 % соответственно в г. Сочи и 10,9 % и 12,8 % в г. Горячем Ключе). В г. Анапе и г. Геленджике, несмотря на туристский профиль территории велика доля городских пространств в границах населенных пунктов, определенных под зоны сельскохозяйственного назначения (41,24 % и 18,92 % соответственно). Существенный удельный вес указанной зоны обусловлен размещением дачных участков, развитием садоводства, а также виноградарства и виноделия, в частности в г. Анапе. При этом отрасль сельского хозяйства является второй по значимости отраслью экономики муниципального образования. Около 80 % земель сельскохозяйственного назначения, расположенных в северной и центральной частях городского округа, являются виноградопригодными<sup>129</sup>.

Удельный вес городского пространства, выделенного под прочие зоны, включая улично-дорожную сеть и инженерные коммуникации, также занимает существенное место во всех муниципальных образованиях, за исключением г. Сочи (их доля составляет 1,1 % в общей структуре земельных ресурсов города). В г. Краснодаре к данной зоне отнесено 30,15 % земель в границах населенных пунктов, в г. Геленджике – 34,18 %, а в г. Новороссийске – 21,2 %, что связано с необходимостью функционирования городского организма, развитием внутренних и внешних коммуникаций и обеспечением жизнедеятельности жителей городского сообщества.

Особенностью функционального зонирования г. Сочи является значительный удельный вес в общей структуре городского пространства общественно-деловой зоны (14,7 %), предназначенной для размещения объектов образования,

---

<sup>129</sup> Генеральный план городского округа город-курорт Геленджик. Т. 1.: Утверждаемая часть проекта. Ч. 1.: Положение о территориальном планировании / Проектный институт территориального планирования. Краснодар, 2012. 65 с.



здравоохранения, торговли, коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, объектов делового, финансового назначения. Это обусловлено развитием города как туристического, делового и спортивного центра, в том числе в связи с проведением Зимних Олимпийских игр.

Аналогичная зона, занимающая 18,1 % в общей структуре городского пространства, выделена и в г. Армавире, имеющем промышленную специализацию, тогда как в г. Краснодаре и г. Новороссийске, муниципальных образованиях с многоотраслевой экономикой, данный вид городских пространств занимают лишь 5,42 % и 6,84 % соответственно. В целом в рассматриваемых городских округах существенную долю в общей структуре пространств городов составляют зоны производственного и коммунально-складного назначения (13,4 % – в г. Новороссийске, 10,4 % – в г. Армавире и 9,36 % – в г. Краснодаре).

В настоящее время в г. Краснодаре выделяют три «условные» промышленные зоны:

– Центральная промышленная зона. Располагается в историческом центре города. Эта зона не имеет официально установленных границ и включает места размещения старых советских промышленных предприятий, (в основном по ул. Тихорецкой, Ставропольской, Селезнева и Захарова);

– Западная промышленная зона, располагается в районе Западного обхода города Краснодара (объездная дорога);

– Восточная промышленная зона располагается в районе Восточного обхода города Краснодара (трасса М-4 «Дон»).

Сегодня в Центральной промышленной зоне города соседствуют самые разные типы предприятий, при этом собственно промышленные предприятия размещаются рядом с торговыми и досуговыми центрами города. Если учесть, что промышленная зона располагается в непосредственной близости к жилой зоне города, резерв для ее дальнейшего развития практически отсутствует. Существующие здесь предприятия банкротятся, ликвидируются, реорганизуются, на их месте возникают новые и т. д. При этом происходит чередование видов хозяйственной деятельности, осуществляемой на одних и тех же участках: от производства и торговли до общественного питания.

В результате ситуация в Центральной промышленной зоне г. Краснодара может быть охарактеризована как стихийная и плохо контролируемая. Самое главное, что предприниматели, не стремятся выносить свои производства за черту города, что создает дополнительную антропогенную нагрузку на окружающую среду.

В целом же локальный характер реконструкции производственных территорий и ориентация на наиболее прибыльный вариант без учета требований рациональной организации территории является одной из существенных проблем муниципального образования г. Краснодар.

Западная промышленная зона в г. Краснодаре практически не сложилась. За исключением нескольких заправок и придорожных сервисов других производств здесь нет.

В настоящее время наибольшие перспективы развития имеют пригородные промышленные зоны, прежде всего, в районе Восточного обхода (Восточная промышленная зона). Предполагается, что данная территория, являющаяся инвестиционной площадкой «Гринфилд» площадью в 340 га, станет точкой роста инвестиционной привлекательности г. Краснодара. Наибольшее количество заявок от физических и юридических лиц на размещение промышленных предприятий приходится именно на эту зону, в частности от ЗАО «Тандер», который планирует стать «якорным инвестором» и открыть в ближайшие 10 лет здесь 14 новых производств<sup>130</sup>.

Также по результатам аукционов, проведенных в 2016 г. Федеральным фондом развития жилищного строительства в Восточной промышленной зоне 3 организации получили в аренду находящиеся в федеральной собственности земельные участки площадью 26,8 га для размещения производственных объектов<sup>131</sup>.

---

<sup>130</sup> Восточная промышленная зона Краснодара – инвестиционная точка роста Кубани // Администрация муниципального образования город Краснодар : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru) (дата обращения: 15.04.2019).

<sup>131</sup> Новые инвесторы появились в Восточной промышленной зоне Краснодара. Текст : электронный // Администрация муниципального образования город Краснодар : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru) (дата обращения: 15.04.2019).

Важным плюсом является данной зоны наличие свободных пространств, предоставляющих возможность предприятиям пространственного расширения в случае возникновения такой потребности, хорошее инженерное обустройство территории и близость главных транспортных магистралей (4 км. от центра г. Краснодара, 5 км от международных транспортных коридоров (федеральной трассы М-4) и 5 км от международного аэропорта). Хотя в последние годы с развитием микрорайона Комсомольского и индивидуальной жилой застройки в пос. Знаменском границы развития этой зоны постоянно сокращаются.

В Армавире зона производственного и коммунально-складного назначения размещена преимущественно в северной части, площадь ее составляет более 400 га. Здесь размещаются предприятия приборостроения, машиностроения и металлообработки. Перспективным является дальнейшее развитие данной зоны и формирование на ее основе промышленного парка.

Спецификой зонирования г. Новороссийска является значительная как среди всех городских округов, так и в целом по сравнению с остальными функциональными зонами муниципального образования, доля городских пространств специального назначения (27,31 %). В целом пространство города делится на явно выраженные юго-восточную портовую зону и северо-западная жилую зоны. В состав зоны специального назначения включаются городские пространства, занятые кладбищами, зелеными насаждениями специального назначения, размещения отходов потребления, санитарно-защитными и иными объектами, функционирование которых может быть обеспечено только путем выделения данной зоны и недопустимо в других <sup>132</sup>. Это обусловлено необходимостью обеспечения благоприятного санитарного и экологического состояния территории в связи с развитием города как транспортного и промышленного узла, осуществлением перевалки импортных и экспортных грузов, в том числе и с отгрузкой нефтепродуктов в контейнерных и мазутных терминалах порта, размещением производств, связанных с

---

<sup>132</sup> Генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск // Решение Городской думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2011 г. № 158. Ч. 1: Положение о территориальном планировании.

обслуживанием портовых мощностей, а также наличием месторождений сырья и функционированием цементных заводов на территории.

При этом несмотря на то, что общая площадь зоны объектов транспортной инфраструктуры (в том числе железнодорожного и автомобильного транспорта) в г. Новороссийске занимает 3365,7 га (или 21,2 % в общей структуре земельных ресурсов) и стоит на третьем месте после зон специального назначения и жилой застройки в настоящее время пропускная способность городской улично-дорожной сети почти исчерпана.

В целом подводя итог рассмотрению функционального зонирования пространства городских округов необходимо отметить, что незначительный удельный вес в муниципальных образованиях г. Геленджик и г. Анапа с курортно-туристской специализацией зон курортных учреждений и зон рекреационного назначения и пляжей, наряду с преобладанием зон сельскохозяйственного назначения, а также невысокий удельный вес (5,42 %) в г. Краснодаре общественно-деловой зоны, отсутствие многофункциональных зон в г. Краснодаре, г. Новороссийске и невысокий их удельный вес в г. Армавире (2,3 %) свидетельствует о не вполне рациональной сложившейся системе функционального зонирования городского пространства.

Далее рассмотрим динамику поступлений в бюджет доходов от использования земли, являющейся важным показателем, характеризующим эффективность использования пространства городских округов.

В настоящее время в бюджет муниципального образования поступают денежные средства от земельного налога, арендной платы за земельные участки, а также доходы от продажи земель, находящихся в муниципальной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена.



Как видно из данных таблицы 5, во всех муниципальных образованиях динамика доходов от использования пространственных ресурсов на протяжении всего исследуемого периода была положительная. Также за период 2014–2018 гг. возросла доля городских пространств, являющихся объектами налогообложения, в виду проведения работ по инвентаризации земель муниципальных образований.

Наибольшую долю в структуре доходов среди всех городских округов занимают поступления от земельного налога, аренды и продажи земли в г. Геленджике (в 2018 г. – 53,13 %), наименьшую же – в г. Горячем Ключе (в 2018 г. – 28,57 %).

---

ние город Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019); Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019).

<sup>134</sup> Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Краснодар за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город Краснодар : официальный сайт. URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Новороссийск за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Сочи за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Анапа за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Армавир за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014–2018 гг. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019).

Таблица 5 – Доходы от использования городских пространств в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг. (%).<sup>135</sup>

Городской округ	Год	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа	Доля земельного налога в собственных доходах бюджета городского округа	Доля доходов от аренды земельных участков в собственных доходах бюджета городского округа	Доля доходов от продажи (приватизации) земель в собственных доходах бюджета городского округа
Анапа	2014	45,7	20,59	13,67	3,58
	2015	50,0	19,15	15,55	1,82
	2016	51,0	22,79	20,92	2,35
	2017	51,2	23,31	21,3	2,7
	2018	52,2	18,55	21,75	1,55
Геленджик	2014	9	20,1	26,9	0,8
	2015	15	19,66	18,07	4,85
	2016	15,5	17,23	35,78	5,76
	2017	16	9,7	25,53	0,68
	2018	16,4	14,07	35,89	3,17
Армавир	2014	55	11,83	8,58	4,08
	2015	55	10,48	8,53	2,61
	2016	62	3	9,95	2,75
	2017	64,4	9,89	9,73	5,38
	2018	65,3	18,69	12,95	3,91

<sup>135</sup> Рассчитано автором по: Сводный доклад Краснодарского края «О результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Краснодарского края за 2014 год // Портал исполнительных органов государственной власти Краснодарского края: официальный сайт. URL: [www.krasnodar.ru/](http://www.krasnodar.ru/) (дата обращения: 14.01.2019). Сводный доклад Краснодарского края «О результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Краснодарского края за 2015 год // Портал администрации Краснодарского края: официальный сайт. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru/content/1137/show/414773/> (дата обращения: 14.01.2019). Сводный доклад Краснодарского края «О результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Краснодарского края за 2016 год // Портал администрации Краснодарского края: официальный сайт. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru/content/1137/show/414831/> (дата обращения: 14.01.2019). Сводный доклад Краснодарского края «О результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Краснодарского края за 2017 год // Портал администрации Краснодарского края: официальный сайт. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru/content/1137/show/443411/> (дата обращения: 14.01.2019). Сводный доклад Краснодарского края «О результатах мониторинга эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Краснодарского края за 2018 год // Портал администрации Краснодарского края: официальный сайт. URL: <https://admkrain.krasnodar.ru/content/1137/show/500773/> (дата обращения: 14.01.2019).

Краснодар	2014	28	3,32	8,38	6,49
	2015	30	3,77	6,63	3,01
	2016	38	5,08	7,06	2,89
	2017	40	12,3	8	1,29
	2018	43	16,85	10,73	3,52
Новорос- сийск	2014	21	18,76	5,9	3,41
	2015	21	17,07	4,33	7,55
	2016	31	19,83	4,7	6,17
	2017	31	15,26	5,32	2,95
	2018	50	19,48	9,17	5,64
Сочи	2014	2,5	10,19	23,1	0,54
	2015	2,5	8,46	22,5	0,47
	2016	2,8	7,82	23,75	0,95
	2017	2,9	7,06	21,32	0,28
	2018	2,9	9,87	24,87	1,46
Горячий Ключ	2014	78	10,71	14,93	1,8
	2015	72,3	7,98	12,78	5,1
	2016	67	10,56	12,25	5,54
	2017	80,6	9,83	11,57	4,49
	2018	88,7	8,24	14	6,33

Стоит отметить, что в четырех муниципальных образованиях основная часть платежей приходится на налог на землю, тогда как в г. Армавире, г. Краснодаре и г. Новороссийске, большая часть платежей от использования городского пространства поступает в бюджет от аренды земельных участков. Это с одной стороны обусловлено наибольшей долей в структуре форм собственности в городских округах городских пространств, находящихся в государственной и муниципальной собственности (в 2018 г. – 50,9 %, 71,98 %, 84,68 % соответственно по городским округам), а с другой, отражает их инвестиционную привлекательность, особенно участков, находящихся в центральных частях города. В муниципальных образованиях г. Сочи, г. Анапа, г. Горячий Ключ, г. Геленджик, где также велика доля участков городского пространства находящихся в собственности государства и муниципалитета (в 2018 г. она составляла соответственно по городским округам 99,41 %, 70,8 %, 90,38 % и 95,89 %) и, следовательно, должна быть высока доля доходов от сдачи в аренду земельных участков, наоборот, высока доля доходов от земельного налога, что свидетельствует о неэффективности исполь-



зования городского пространства и нерациональном его распределении между пользователями в городе.

Если же рассматривать динамику доли земельного налога в собственных доходах бюджета и удельного веса площади городских пространств, являющихся объектами налогообложения в городских округах, то видно следующее. В г. Горячем Ключе в 2018 г. объектами налогообложения являлись 88,7 % площади городских пространств, тогда как в городской бюджет они приносили лишь 8,24 %, а в г. Сочи 2,9 % налогооблагаемых территорий обеспечивали 9,87 % собственных доходов бюджета. Это, с одной стороны обуславливается более высокими суммами земельного налога в г. Сочи, а с другой свидетельствует о нерациональном использовании земельного фонда муниципального образования город Горячий Ключ.

Незначительный удельный вес площади городских пространств, являющихся объектами налогообложения в г. Сочи, обусловлен тем, что в состав городского пространства города-курорта входят земли Сочинского национального парка и лесного фонда, которые, в соответствии с Налоговым кодексом РФ не признаются объектом налогообложения земельным налогом. Общая площадь таких земель – 306 тыс. га, что составляет 87,4 % от общей площади земель в границах муниципального образования. Кроме того, в пространстве города-курорта Сочи расположены объекты железнодорожного, воздушного и морского транспорта, находящиеся в государственной собственности<sup>136</sup>.

Важно отметить, что в муниципальном образовании г. Горячий Ключ в период 2014–2016 гг. наблюдалось снижение доли налогооблагаемых участков городского пространства с 78 % до 67 %. Это было связано, с одной стороны, с прекращением права постоянного (бессрочного) пользования отдельных земель и пе-

---

<sup>136</sup> Доклад главы муниципального образования город Сочи о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2018 год и их планируемых значениях на 3-летний период Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

переходом на арендные отношения, а с другой с формированием и предоставлением новых участков.

В целом же в большинстве городских округов (в четырех из семи) от 43 % до 65 % участков городского пространства, являющихся объектами налогообложения, обеспечивают от 16 % до 20 % поступлений в местных бюджет от сбора земельного налога, что свидетельствует о наличии значительных резервов роста налогооблагаемой базы и улучшения администрирования налогов.

Помимо важнейшего значения городского пространства в формировании доходной части бюджетов городских округов городское пространство играет существенную роль в обеспечении высоких темпов экономического развития. Вклад городского пространства в развитие экономики муниципального образования возможно оценить с помощью такого показателя, как отношение объема продукции, выраженное в стоимостных показателях, по отношению к площади города. Данный индикатор характеризует степень экономической активности территории с учетом использования имеющегося городского пространства и позволяет оценить, формирование какого потока доходов оно обеспечивает. В таблице 6 отражена динамика данного показателя в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг.

Исходя из динамики соотношения объема продукции и площади городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг., видно, что на протяжении последних пяти лет данный индикатор увеличился во всех муниципальных образованиях, за исключением г. Сочи, где наблюдалось существенное снижение показателя в 2018 г. после его неизменного увеличения в 2014–2017 гг.

Таблица 6 – Отношение объема продукции по отношению площади городского пространства городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг., (млн. руб./га)<sup>137</sup>

Городской округ	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Армавир	1,33	0,96	1,21	1,26	1,39
Краснодар	5,69	4,44	5,28	5,86	7,07
Новороссийск	1,74	1,81	2,11	2,07	2,39
Горячий Ключ	0,08	0,1	0,12	0,13	0,14
Геленджик	0,1	0,11	0,11	0,13	0,15
Сочи	0,35	0,39	0,48	0,52	0,32
Анапа	0,15	0,16	0,18	0,2	0,3

Самый значительный вклад 1 га в производство продукции наблюдался в г. Краснодаре, где значение показателя составило 7,07 млн. руб./га. Наименьшая же отдача от использования городского пространства имеет место в г. Горячем Ключе (0,14 млн. руб./га).

В целом из представленных в таблице 6 данных четко прослеживается следующая закономерность: в городских округах с курортно-туристской специализацией объем продукции, производимый с помощью имеющегося пространства города в несколько раз ниже аналогичного показателя в муниципальных образованиях с многоотраслевой экономикой или промышленно ориентированных территориях. Это свидетельствует об устойчивой дифференциации территорий в зависимости от отраслевой структуры экономики и сложившейся специализации. При этом соотношение между самым высоким и самым низким значением индикатора (между г. Краснодаром и г. Горячим Ключом) в 2018 г. составляло 50,5 раза.

Однако если рассматривать в динамике данный показатель, то видно, что наибольший рост объема производимой продукции по отношению к площади городских округов наблюдался в г. Сочи (в 2 раза в 2018 г. по сравнению с 2014 г.) и

<sup>137</sup> Рассчитано автором на основе Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. - 211 с.

г. Горячем Ключе (в 1,75 раза), наименьший – в г. Армавире (на 4,5% в 2018 г. по сравнению с уровнем 2014 г.).

В целом динамика показателя свидетельствует о более высокой значимости городского пространства и продуктивности его использования в промышленно ориентированных муниципальных образованиях и городских округах с многоотраслевой экономикой.

Стоит отметить, что темпы роста производимой продукции во многом определяются объемами инвестиций, которые, в свою очередь, зависят от инвестиционного климата территории. Рациональное использование городского пространства рассматриваемых муниципальных образований, высокое их качество, низкие издержки на подготовку участков городского пространства, развитие рынка недвижимости, влияющее на ликвидность участков, а также совокупность имущественных и неимущественных прав, которые появляются у инвестора при приобретении объекта инвестиций, в целом благоприятно сказываются на инвестиционной привлекательности территории и способствуют росту объемов инвестирования в различные отрасли экономики муниципального образования.

Инвестиции в основной капитал предполагают вложения денежных средств в новое строительство, расширение производства, что неразрывно связано с расширением площади используемого городского пространства, на котором расположены предприятия и предполагают инвестиции в земельные участки, предназначенные для размещения и строительства основных производственных фондов, создания и развития производственной и социальной инфраструктуры<sup>138</sup>. При этом инвестиционная активность на территории тесно связана с необходимостью формирования приоритетов пространственного развития муниципального образования в контексте определенных участков городского пространства<sup>139</sup>.

---

<sup>138</sup> Круглякова, В. М. Государственное регулирование инвестиционной деятельности: теория, отечественная и зарубежная практика : монография / В. М. Круглякова, Ю. И. Трещевский. Воронеж : ВГПУ, 2010. 180 с.

<sup>139</sup> Исаева, Е. М. Динамика воспроизводимых факторов производства в регионах России – экономический и институциональный аспекты / Е. М. Исаева, Л. М. Никитина, Ю. И. Трещевский // Регион: системы, экономика, управление. 2013. № 1 (20). С. 21–31.

Ввиду этого важным является анализ динамики отношения объема инвестиций в основной капитал к площади городского пространства городских округов, сведения о которой приведены в таблице 7.

Приведенные данные свидетельствуют о том, что в период 2014–2018 гг. наблюдалось снижение объемов инвестиций в основной капитал по отношению к площади городского пространства в г. Армавире, г. Геленджике и г. Анапе (с 0,16 млн. руб./га в 2010 г. до 0,14 млн. руб./га в 2014 г., с 0,02 млн. руб./га до 0,01 млн. руб./га и с 0,04 млн. руб./га до 0,3 млн. руб./га соответственно по городским округам). Наибольшие значения данного показателя, так же, как и вклада городского пространства в производство продукции территории, имели место в городском округе г. Краснодар.

Об эффективности использования городского пространства рассматриваемых муниципальных образований свидетельствует тот факт, что, вложив 0,49 млн. руб. в 1 га в г. Краснодаре в 2014 г. можно получить 7,07 млн. руб. с 1 га выручки, тогда как в г. Сочи, инвестировав 0,28 млн. руб./га, лишь 0,32 млн. руб./га.

В целом, анализ значений показателей соотношения объемов инвестиций в основной капитал и объема выпускаемой продукции к площади городских пространств коррелирует с распределением муниципальных образований по соответствующим типам территорий.

Имеет место значительное превышение индикатора в муниципальных образованиях с многоотраслевой экономикой и промышленно ориентированном городском округе над объемами инвестирования в основанной капитал, соотнесенными с площадью городского пространства, в муниципалитетах с курортно-туристской специализацией.

Таблица 7 – Отношение объема инвестиций в основной капитал к площади городского пространства городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг. (млн. руб./га) <sup>140</sup>

Городской округ	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
г. Армавир	0,16	0,1	0,13	0,17	0,14
г. Краснодар	0,34	0,57	0,43	0,55	0,49
г. Новороссийск	0,18	0,3	0,34	0,31	0,35
г. Горячий Ключ	0,01	0,005	0,01	0,01	0,01
г. Геленджик	0,02	0,05	0,02	0,01	0,01
г. Сочи	0,15	0,24	0,25	0,33	0,28
г. Анапа	0,04	0,03	0,02	0,03	0,03

Это обусловлено, с одной стороны, более высокой добавленной стоимостью производимой продукции, а с другой – высокими затратами на подготовку участков городского пространства, проведение инженерных коммуникаций и т.д. К

<sup>140</sup> Рассчитано автором на основе: Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Анапа за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 28.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Армавир за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 28.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Горячий Ключ за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 28.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Краснодар за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город Краснодар : официальный сайт. URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 28.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Новороссийск за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Сочи за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 28.04.2019); Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 28.04.2019).

тому же обустроенных участков городского пространства в муниципальных образованиях не так много, стоимость их высока и издержки, связанные со строительством производственных объектов, как правило, превышают вложения в развитие курортно-рекреационного комплекса. Таким образом, сосредоточение производственных предприятий и объектов туристской сферы в городских округах определяет в них соответствующую специфику оборота участков городского пространства и его использования.

Стоит отметить, что в настоящее время одной из задач в деятельности органов местного самоуправления является предоставление участков городского пространства как для целей жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, так и для иного капитального строительства. При этом собственность участки предоставляются отдельным категориям граждан, определенным в ст. 39.5 Земельного кодекса РФ, а также ст. 14 Закона Краснодарского края от 5 ноября 2002 г. № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

Согласно законодательству, участки выделяются в собственность бесплатно гражданам:

1) по истечении пяти лет со дня предоставления участка в безвозмездное пользование для ведения ЛПХ или осуществления КФХ его деятельности на срок не более чем шесть лет;

2) по истечении пяти лет со дня предоставления участка в безвозмездное пользование для индивидуального жилищного строительства или ведения ЛПХ лицам, работающим по основному месту работы в муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта РФ, на срок не более чем шесть лет;

б) имеющим трех и более детей <sup>141</sup>, а также иным лицам, в том числе:

- семьям с тремя и более детьми или лицу, постоянно проживающему в городе или поселке городского типа, состоящим на как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, которые приобрели право собственности на жилой дом, расположенный на этом земельном участке;

- гражданам, постоянно проживающим в сельском населенном пункте, которые приобрели право собственности на жилой дом на земельном участке, предоставленном для ведения ЛПХ или жилищного строительства в границах сельского населенного пункта;

- лицам, утратившим жилое помещение в результате чрезвычайной ситуации, которые получили в качестве меры государственной или муниципальной поддержки жилой дом, расположенный на этом земельном участке и др. <sup>142</sup>.

Предоставление же участков в аренду в муниципальных образованиях связано, прежде всего, с комплексным освоением в целях жилищного строительства. При этом, согласно п. 3 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ при отсутствии документов градостроительного зонирования (правил землепользования и застройки) не допускается выдача разрешений на строительство, за исключением строительства, реконструкции объектов капитального строительства на участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях <sup>143</sup>.

---

<sup>141</sup> Земельный кодекс РФ : федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33764/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/) (дата обращения: 11.05.2019).

<sup>142</sup> Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае : Закон Краснодарского края от 05.11.2002 г. № 532-КЗ. // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.04.2019).

<sup>143</sup> Градостроительный Кодекс Российской Федерации. – Текст : электронный // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=210621828407283170717930294&cacheid=73FF6FFF1D06FBAF50F083>



В соответствии же п. 14 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с 1 июля 2016 в муниципальных образованиях, в которых по состоянию на 1 января 2015 г. правила землепользования и застройки не утверждены, предоставление земельных участков для строительства зданий, сооружений, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не осуществляется. При этом данные сроки регулярно переносились сначала с 1 января 2008 г. на 1 января 2010 г., затем до 31 декабря 2018 г.<sup>144</sup>

Исходя из норм законодательства вытекает, что существенная часть решений органов местного самоуправления, в частности вопросы формирования и выделения участков городского пространства, должны решаться в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования. В настоящее время во всех городских округах Краснодарского края приняты генеральные планы и правила землепользования и застройки, процесс разработки которых начался с 2008–2009 гг.<sup>145</sup>

В целом данные о предоставлении участков городского пространства для строительства в расчете на 10 тыс. населения в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг. приведены в таблице 8.

---

41B05728FB&mode=splus&base=LAW&n=342030&rnd=0.2033705752929258#vgn8n0isq8 (дата обращения: 05.12.2019).

<sup>144</sup> О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=342029&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.8472279153270099#08467716665048135> (дата обращения: 09.01.2020).

<sup>145</sup> Битарова, М. А. Направления повышения эффективности управления земельными ресурсами прибрежных эколого-экономических систем при переходе к «зеленому» росту // Известия Юго-западного университета : научный журнал. – Т. 8. – № 4 (29). – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2018. – С. 322–332. – ISSN: 2223-1552. – (Сер. «Экономика. Социология. Менеджмент»).

Таблица 8 – Площадь участков городского пространства, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. человек населения в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг. (га) <sup>146</sup>

Городской округ	Год	Площадь земельных участков, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. человек населения		
		всего	в том числе участков, предоставленных для жилищного строительства, ИЖС и комплексного освоения в целях жилищного строительства	иных объектов капитального строительства
Геленджик	2014	2,9	2,9	0
	2015	0,9	0,5	0,4
	2016	1,1	0,88	0,2
	2017	1,2	0,95	0,3
	2018	3,8	2	1,8
Анапа	2014	0,34	0,34	0
	2015	0,46	0,46	0
	2016	0,51	0,51	0
	2017	1,54	1,54	0
	2018	1,97	1,97	0

<sup>146</sup> Составлено автором по: Доклад главы муниципального образования город Краснодар о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Краснодара : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru). (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Сочи о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Геленджик : официальный сайт. URL: <https://gelendzhik.org> (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город Горячий Ключ о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Горячий Ключ за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru). (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город Армавир о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Армавир за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Армавир : официальный сайт. URL: <https://armawir.ru/> (дата обращения: 14.01.2019).

Армавир	2014	0,9	0,23	0,67
	2015	7	0,26	6,74
	2016	1,02	0,72	0,3
	2017	1,38	0,47	0,91
	2018	0,9	0,37	0,53
Горячий Ключ	2014	3,79	1,11	2,68
	2015	3,75	2,19	1,56
	2016	4,36	3,99	0,37
	2017	2,03	1,63	0,4
	2018	2,24	2,17	0,07
Краснодар	2014	6,68	5,33	1,35
	2015	14,07	7,15	6,92
	2016	14,25	7,97	6,28
	2017	11	8,1	2,9
	2018	10,9	8,5	2,4
Новороссийск	2014	0,7	0,6	0,1
	2015	0,76	0,6	0,16
	2016	0,7	0,6	0,1
	2017	1,1	1	0,1
	2018	1,2	1	0,2
Сочи	2014	0,4	0,4	0
	2015	1,4	0,5	0,9
	2016	2,4	0,5	1,9
	2017	0,6	0,4	0,2
	2018	0,3	0,2	0,1

Из таблицы 8 видно, что на протяжении последних пяти лет площадь участков городского пространства, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. населения, увеличилась в большинстве муниципальных образованиях, за исключением г. Горячего Ключа и г. Сочи, где наблюдалось снижение показателя. В г. Армавире данный индикатор в 2014–2017 гг., а в 2018 г. вернулся к уровню 2014 г. и составил 0,9 га на 10 тыс. чел., что было связано с уменьшением площади участков городского пространства, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства многодетным семьям.

Важно отметить, что в г. Сочи в период 2014–2016 гг. имел место рост показателя с 0,4 га до 2,4 га на 10 тыс. чел., тогда как в последующий период он сократился до 0,3 га на 10 тыс. чел.

Анализ таблицы 8 свидетельствует о том, что наибольшая площадь участков городского пространства, предоставляемых для строительства, за период 2014–

2018 гг. наблюдалась в г. Краснодаре (10,9 га на 10 тыс. чел.). Значительно по сравнению с другими городскими округами возросла площадь участков городского пространства, предоставляемых для строительства в г. Анапе с 0,34 га на 10 тыс. чел. в 2014 г. до 1,97 га на 10 тыс. чел. в 2018 г., т.е. в 5,79 раза, при этом все участки городского пространства выделялись для целей жилищного строительства. В целом во всех городских округах Краснодарского края, за исключением г. Армавира, где в 2018 г. 58,9 % пространства города (или 0,53 га из 0,9 га на 10 тыс. чел.) предоставлялись в целях строительства иных объектов капитального строительства, участки городского пространства выделяются преимущественно для жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства, что в целом свидетельствует о социальной направленности в деятельности органов местного самоуправления и регулирования режима использования городского пространства, а также необходимостью решения жилищной проблемы в городах, так как обеспеченность населения жильем и его доступность влияют на уровень и качество жизни граждан.

Однако развитие застройки сдерживается в городских округах отсутствием достаточного количества свободных пространств. Ввиду этого участки городского пространства под строительство выделяются на окраинах, в пригородах и зачастую без должного уровня обеспечения инженерно-техническими коммуникациями.

Особый интерес с точки зрения перспектив развития городов представляют неиспользуемые сегодня участки городского пространства. Однако их использование в целях жилищного строительства или ведения хозяйственной деятельности связано с рисками вовлечения в градостроительную деятельность, географической удаленностью, разбросанностью в пространстве городских округов. Также зачастую отсутствие надлежащим образом оформленных прав на такие участки, создают предпосылки к нарушению правового режима их использования. В результате такой важный ресурс городского развития как неиспользуемые участки городского пространства сегодня практически не может быть востребован в целях городского строительства.

С данными проблемами сталкиваются и субъекты инвестиционно-строительной сферы, особенно организации, осуществляющие возведение жилья эконом-класса. В соответствии с федеральным законом от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» в практику деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства вводятся так называемые «голландские аукционы», т. е. аукционы на право заключения договоров аренды с понижением стоимости, что направлено на повышение доступности участков городского пространства для строительных организаций и снижение стоимости 1 кв.м.

Начальная цена аукциона определяется в размере, не превышающем 80 % рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилья эконом-класса или как максимальная стоимость 1 кв.м. в соответствующем субъекте РФ, установленная Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на дату принятия Фондом решения о проведении аукциона<sup>147</sup>.

Стоит отметить, что за последние пять лет состоялись лишь три аукциона по земельным участкам, расположенным на территории городских округов Краснодарского края. В 2017 г. в целях комплексного освоения территории для строительства жилья экономического класса был проведен один аукцион по продаже права заключения договора аренды трех участков общей площадью 103,23 га в ст. Елизаветинской г. Краснодара, и два аукциона на право заключения договора безвозмездного срочного пользования двух участков площадью 2 га и 9 га в г. Армавире. Начальная цена предмета аукциона составляла 34015 руб. за 1 кв.м<sup>148</sup>.

Столь малое количество проведенных аукционов обусловлено, с одной стороны, тем, что снижать цену 1 кв.м жилья готова не каждая строительная организация, так как, во-первых, в долгосрочной перспективе рыночные цены на жилье

---

<sup>147</sup> О содействии развитию жилищного строительства : федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78700/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) (дата обращения: 10.06.2019).

<sup>148</sup> Проведенные аукционы. Текст : электронный // Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства : официальный сайт. URL: <http://www.fondrgs.ru> (дата обращения: 01.05.2019).

имеют тенденцию к постоянному росту, а во-вторых, стоимость 1 кв.м возрастает по мере повышения стадии готовности объекта. С другой стороны, у строительных организаций, участвующих в аукционе, увеличиваются риски, связанные со значительными издержками при строительстве и возможности невыполнения своих обязательств при установленной фиксированной низкой цене 1 кв.м.

Помимо предоставления участков городского пространства, в том числе и для жилищного строительства важнейшим направлением в деятельности органов власти, характеризующим эффективности управления пространством города является осуществление работ по постановке на государственный кадастровый учет конкретных участков.

Сведения о доле многоквартирных домов, расположенных на участках, в отношении которых осуществлен кадастровый учет, в городских округах Краснодарского края в 2014–2018 гг. приведен в таблице 9.

Данные таблицы показывают, что в период 2014–2018 гг. во всех городских округах возросла доля участков городского пространства под многоквартирными домами, которые поставлены на кадастровый учет. Работы проводятся во исполнение норм статьи 16 федерального закона от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

В городских округах г. Геленджик и г. Новороссийск в 2018 г. в отношении 90 % участков городского пространства осуществлен кадастровый учет. При этом в г. Новороссийске в 2016–2017 гг. наблюдалось определенное снижение показателя с 80 % до 59 %, что было обусловлено проведением работ по формированию и предоставлению новых участков.

Таблица 9 – Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет (%) <sup>149</sup>

Городской округ	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Геленджик	34,5	50,4	70,0	75,0	90,0
Анапа	10,4	33,26	49,9	50,46	75,6
Армавир	35,5	51,3	64,1	75,2	82,6
Горячий Ключ	45,86	82	95	95	95
Краснодар	18	25	36,0	39,0	43,0
Новороссийск	57,6	58	80	59	90
Сочи	27,33	29,9	33,10	33,90	33,60

Наиболее быстрыми темпами была проведена кадастрификация в г. Анапе. Удельный вес многоквартирных домов, расположенных на участках, внесенных в

<sup>149</sup> Составлено автором по: Доклад главы муниципального образования город Краснодар о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Краснодара : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru). (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Сочи о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Геленджик : официальный сайт. URL: <https://gelendzhik.org> (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город Горячий Ключ о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Горячий Ключ за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru). (дата обращения: 14.01.2019). Доклад главы муниципального образования город Армавир о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления муниципального образования город Армавир за 2014, 2015, 2016, 2017 и 2018 годы // Сайт Администрации города Армавир : официальный сайт. URL: <https://armawir.ru/> (дата обращения: 14.01.2019).

кадастр, возрос с 10,4 % в 2014 г. до 75,6 % в 2018 г. или в 2,27 раза. Медленнее всего данный вид работ осуществлялся в г. Сочи, где по состоянию на 2018 г. учтено только 33,6 % земельных участков, что лишь на 12,4 % выше уровня 2014 г.

В целом же в большинстве городских округов Краснодарского края, за исключением г. Сочи и г. Краснодара, где поставлено на кадастровый учет лишь 43 % участков, расположенных под многоквартирными домами, учтено более 70 % таких участков. Росту показателя способствовало проведение планомерной работы по сбору сведений об участках под многоэтажными домами, межевых работ и выделению долей, приходящихся на жилые и нежилые помещения.

Стоит отметить, что сведения, полученные в результате кадастрификации, передаются в инспекции ФНС для начисления земельного налога. Кроме того, кадастровая стоимость городских земель используется в целях исчисления арендной платы за землю, имеющей важное значение в формировании бюджета муниципального образования, а также кредитовании под залог недвижимости.

В целом же государственный земельный кадастр составляет основу для планирования и прогнозирования использования городских пространств, обеспечения государственного контроля за использованием и охраной земель, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также способствует развитию рынка недвижимости.

В целом подводя итог разделу можно отметить, что муниципальные образования – городские округа Краснодарского края очень по-разному используют имеющиеся у них пространственные ресурсы. В практике пространственного развития получил подтверждение тезис о наличии противоречия между социально-экономическими процессами и обеспечивающей их материальной средой в широком смысле слова. Нарушенное равновесие между развитием материально-вещественной среды и социальной средой города оказывается долгое время скрытым и обнаруживается, как правило, после преобразования объектов недвижимости.



Так в муниципальном образовании город Краснодар преимущественно происходит предоставление земельных участков под нужды жилищного строительства. Это объясняется высокими темпами социально-экономического развития города и привлекаемых им мигрантов. Формирующийся поток приезжающих создает повышенный спрос на жилье, и город активно застраивается, занимая все новые территории. Вместе с ростом числа приезжающих растет потребность в социальных объектах, поэтому в городе активно развивается строительство социальных объектов (школы, детские сады, поликлиники, больницы).

Напротив, в таких муниципалитетах как Анапа, Сочи, Геленджик велика доля городских пространств, вовлеченных в экономическую деятельность, что объясняется курортной специализацией этих территорий. Исключением здесь является только город Сочи, где значительная часть территории отведена под социальные объекты. Однако связано это с двумя обстоятельствами – во-первых, в городе Сочи размещается большое количество объектов Олимпиады 2014 года, иных спортивных объектов, во-вторых, в Сочи располагаются огромные территории, занятые парковой зоной (Дендрарий, Ривьера, парк Южных культур, территория Большого Кавказского заповедника), а также многочисленные социальные объекты: здравницы, театры и прочее.

Для промышленного Армавира характерным является экономическое использование пространственных ресурсов, что связано с попытками региональной администрации создать здесь региональный кластер промышленной специализации.

Напротив, для небольшого Горячего Ключа, имеющего значительное отставание по уровню экономического развития, на первый план выходят объекты социальной сферы: здравницы, парковая зона, в то время как экономическое использование пространственных ресурсов ограничено незначительным жилищным строительством и небольшим количеством деревообрабатывающих производств.

Наиболее сбалансированным является Новороссийск, который показывает примерно равную активность в распределении пространственных ресурсов между экономическим и социальным направлением развития города. Это связано с об-

щей ограниченность городского пространства (естественные границы в виде гор и моря), а также необходимостью его эффективного и сбалансированного использования. В результате развиваются в равной степени и социальные объекты, и новые промышленные предприятия, и сфера жилищного строительства.

Возникшие диспропорции в пространственном развитии большинства городских округов Краснодарского края демонстрируют не только проявления противоречия между материально-вещественными и социально-экономическими составляющими их пространственного развития, но и недостаточный уровень интеграции экономических и социальных процессов и разностороннем взаимодействии субъектов городской экономики.

С точки зрения повышения эффективности управления пространственным развитием городов региона важно принимать во внимание степень сбалансированности их социально-экономических подсистем, наличие и специализацию доминирующей подсистемы, определяющей во многом определяет вектор использования пространственных ресурсов. Так, во всех городских округах Краснодарского края большую часть городского пространства занимают земли, предназначенные для жилой застройки, а функциональное зонирование территории муниципальных образований отражает их приверженность к определенной группе.

В зависимости от отраслевой структуры экономики, семь городских округов Краснодарского края разделены на три основные группы: территории с многоотраслевой экономикой (г. Краснодар, г. Новороссийск); территории с курортно-туристской специализацией (г. Сочи, г. Горячий Ключ, г. Геленджик, г. Анапа); промышленно ориентированные территории (г. Армавир).

## 2.2. Анализ эффективности управления пространственным развитием в крупных городах региона

В предыдущих разделах диссертации представлены теоретические аспекты управления пространственным развитием городов, позволяющие осуществить

анализ эффективности данного процесса. В то же время, проблема анализа и оценки эффективности управления городскими пространствами является достаточно сложной, так как в настоящее время существует множество трактовок данной категории.

В общем смысле эффективность определяется как достижение каких-либо определенных результатов с минимально возможными издержками или получение максимально возможного объема продукции при заданном количестве ресурсов<sup>150</sup>. В целом можно выделить ряд подходов к пониманию эффективности управления городским пространством.

Согласно целевому подходу, являющемуся наиболее распространенным, эффективность определяется как степень соответствия полученных результатов целям деятельности органов управления в определенной сфере.

Так, по мнению А. А. Баяновой, эффективность – это способность достижения поставленных целей за определенный период времени при использовании определенного количества ресурсов и возможном наличии отдельных специфических ограничений. Эффективность определяет соответствие реальных (фактических или ожидаемых) результатов процесса управления, т.е. степень достижения цели управления<sup>151</sup>.

Соответственно, эффективность системы управления городским пространством связывается с проведением определенного объема и видов управленческих действий для повышения качества и степени использования земельных ресурсов<sup>152</sup>.

Такое понимание эффективности управления городским пространством предполагает, что цели должны быть не только четко определены, формализованы, но и представлены в измеряемом виде, т. е. необходимо использовать не качественные характеристики, а количественные, которые легко поддаются оценке и сравнению в различные периоды времени. При этом следует сформировать не-

---

<sup>150</sup> Экономика : толковый словарь / Дж. Блэк ; Под общ. ред. д-ра эконом. наук И. М. Осадчей. М. : ИНФРА-М; Весь Мир, 2000. 829 с.

<sup>151</sup> Баянова, А. А. Определение эффективности управления земельными ресурсами Иркутской области // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2015. № 6 (101). С. 168–172.

<sup>152</sup> Баянова, А. А. Там же.

большую группу таких показателей, и они должны характеризовать желаемое состояние объекта управления – городского пространства – с различных сторон. Также, согласно данному подходу, предполагается, что цели управления городским пространством территории стабильны, согласованы между собой, и закреплены в городских документах на средне- и долгосрочную перспективу, так как от этого будет зависеть результат управленческой деятельности. Такое понимание эффективности предполагает целостный подход к управлению городским пространством, базирующееся на наличии общих целей в системе деятельности органов местного самоуправления.

Среди недостатков можно отметить трудность выработки при планировании целевых ориентиров таким образом, чтобы они отражали желаемое состояние объекта управления с различных сторон.

Другой подход к пониманию эффективности управления городским пространством предполагает сравнение затрат на осуществление определенного вида работ и эффекта (результатов). Так, с точки зрения Г. В. Фетисова, О. Д. Притула, эффективность системы управления городским пространством – это соотношение эффекта с определенным объемом управленческих действий (планировочных, земельно-кадастровых, землеустроительных работ и других), направленных на повышение качества и степени использования работ), направленных на повышение качества и степени использования городского пространства, выраженных в стоимостных единицах<sup>153</sup>.

В данном случае эффективность управления городским пространством может быть рассчитана по количественным показателям получаемого эффекта и необходимых для его достижения затрат. При этом важнейшим является установление приемлемого (порогового) уровня эффективности. Однако стоит отметить, что затраты, связанные с управлением городским пространством, зачастую трудно определяются, так как есть прямые и косвенные издержки, которые не всегда

---

<sup>153</sup> Фетисова, Г. В. Оценка экономической эффективности управления земельными ресурсами с использованием приемов факторного анализа (на примере Любытинского муниципального района) / Г. В. Фетисова, О. Д. Притула // Вестник Новгородского государственного университета им. Ярослава Мудрого. 2015. № 4–2 (87). С. 100–105.

можно выразить в стоимостном виде. При этом сам результат, согласно данному подходу, оценивается лишь в стоимостных показателях, что близко к пониманию экономической эффективности управления городским пространством<sup>154</sup>. К тому же социальный, экологический и иные аспекты эффективности управления городским пространством, который достаточно трудно определить исходя из затрат, остаются за рамками рассмотрения.

По мнению В.В. Курченкова рациональное использование городских пространств существенным образом влияет на инвестиционную привлекательность региона. В своих трудах он определяется преимущество аренды земель по сравнению с владением в современных условиях. Показывается целесообразность перехода к рыночной оценке городских земель по сравнению с кадастровой оценкой<sup>155</sup>.

Таким образом, эффективность управления городским пространством – это агрегированная категория, что обуславливается множественностью функций и направлений использования земли.

Многофункциональность городского пространства и его важная роль в социально-экономическом развитии городов определяет необходимость оценки нескольких видов эффективности городского пространства. При этом возможно использовать как интегральный показатель, который отражает общее состояние системы управления городским пространством муниципального образования, так и частные.

Среди частных индикаторов можно выделить такие, как землерентабельность, землеотдача, уровень собираемости земельных платежей, доля земель, вовлеченных в хозяйственную деятельность, количество сделок с земельными

---

<sup>154</sup> Евстафьев, А. И. Методы анализа и регулирования пространственного развития города : автореф. дис. ... канд. эконом. наук : 08.00.05. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2011. – 27 с.

<sup>155</sup> Курченков, В. В. Актуализация методических подходов к расчету арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности в городских округах / В.В. Курченков, О.В. Фетисова, О.С. Макаренко // Региональная экономика. Юг России. – Волгоград: Волгоградский государственный университет. – 2019. – Т.7. – № 2. – С.157-164.

участками, распределение земель по формам собственности, стоимость предотвращения ущерба от деградации земель укомплектованность кадрами органов местного самоуправления и т. д.

В целом рассматривая эффективность управления пространством города необходимо исходить из того, что набор критериев и показателей может быть различен в зависимости от целей и направлений анализа (экономическая, экологическая, социальная эффективность управления и т. д.). В целях оценки нами предлагается рассмотреть такие виды эффективности управления городским пространством, как:

- 1) бюджетная;
- 2) экономическая;
- 3) социальная.

При расчете целесообразным представляется использование частных показателей, представленных в таблице 10.

Указанная совокупность критериев, на наш взгляд, позволяет всесторонне описать результаты управления городским пространством и дает возможность количественно определить эффективность деятельности органов местного самоуправления в сфере управления пространственным развитием города.

Таблица 10 – Система показателей оценки эффективности управления городским пространством \*

Показатели оценки эффективности		
бюджетной	экономической	социальной
- доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории муниципального образования (S <sub>1</sub> ); - доля земельного налога в собственных доходах бюджета муниципального образования (S <sub>2</sub> );	- отношение объема продукции к площади земель муниципального образования (S <sub>5</sub> ); - отношение объема инвестиций в основной капитал к площади земельных ресурсов территории (S <sub>6</sub> ); - доля площади земельных участков, предоставленных для объектов капи-	- землеобеспеченность (площадь кв. м земель муниципального образования на 1 чел.) (S <sub>8</sub> ); - доля территорий жилых зон в общей площади земель населенных пунктов (S <sub>9</sub> ); - доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен

<p>- доля доходов от аренды земельных участков в собственных доходах бюджета муниципального образования (S<sub>3</sub>);</p> <p>- доля доходов от продажи (приватизации) земель в собственных доходах бюджета муниципального образования (S<sub>4</sub>).</p>	<p>тального строительства в расчете на 10 тыс. человек населения (S<sub>7</sub>).</p>	<p>государственный кадастровый учет (S<sub>10</sub>);</p> <p>- доля площади земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства в расчете на 10 тыс. человек населения (S<sub>11</sub>).</p>
---	---	---

\*Разработано автором

Ввиду того, что все частные показатели имеют различную природу и выражены в различных величинах, как абсолютных, так и относительных, важнейшим является проведение процедуры стандартизации, для чего используется следующая формула:

$$x_{ij} = \frac{z_{ij} - \bar{z}_j}{\sigma}, \quad (1)$$

где:

$x_{ij}$  – стандартизированный показатель;

$z_{ij}$  – значение  $j$ -того признака для  $i$ -той статистической единицы;

$\bar{z}_j$  – среднее значение  $j$ -того признака;

$\sigma$  – стандартное отклонение.

Данная процедура и устраняет проблему вариации признаков исследуемой совокупности и позволяет привести их к соизмеримому виду.

Ввиду того, что в сформированной совокупности параметров отсутствуют индикаторы, положительная динамика которых сказывалась бы негативно на итоговых показателях (например, удельный вес неиспользуемых земель, землеемкость, площадь деградированных земель и т.д.) и рост всех частных параметров вносит положительный вклад в изменение интегральных индикаторов, характеризующих экономическую, социальную, бюджетную эффективность управления городским пространством, для их сведения к трем итоговым показателям предлагается использовать метод наименьших квадратов (Ordinary Least Squares (OLS)).

Данный метод основывается на расчете суммы квадратов отклонений отдельных параметров от эталонного (2), в качестве которого выбирается максимальное значение в исследуемой совокупности. Соответственно, чем меньше значение полученного показателя, тем больше он приближен к эталону.

$$S_i = (x_{ij} - x_j^{\text{э}})^2 \rightarrow \min \quad (2)$$

где:

$S_i$  – итоговый показатель;

$x_{ij}$  – значение  $j$ -того признака для  $i$ -той статистической единицы;

$x_j^{\text{э}}$  – максимальное значение  $j$ -того признака, выбранное в качестве эталонного.

Итоговые показатели социальной, экономической и бюджетной эффективности управления городским пространством предлагается определять как среднюю арифметическую частных индикаторов, что устраняет влияние количества сводимых переменных на итоговые значения показателей указанных видов эффективности. Таким образом полученные значения будут находится в диапазоне от 0 – max значение до 1 – min значение.

Для удобства дальнейшего анализа и интерпретации данных мы привели полученные коэффициенты к традиционному прямому числовому ряду отняв полученное значение от 1. Таким образом, формула расчета наименьших квадратов приобрела следующий вид:

$$R_i = 1 - \sum_{j=1}^n (z_{ij} - z_j^{\text{э}})^2 \quad (3)$$

Это позволило в дальнейшем оценивать полученные коэффициенты сравнивая их в прямой последовательности, большее значение означает больший показатель и наоборот.



Результаты стандартизации исходных данных за 2014–2018 гг., а также расчетов по методу наименьших квадратов, приведены в приложении А.

Данная методика представляет собой простой и одновременно информативный способ оценки эффективности управления городским пространством. Использование формализованных методов анализа позволяет объективно оценить и описать причинно-следственные связи, влияющие на результаты анализа, а также сравнить муниципальные образования между собой и выявить лучший опыт управления городским пространством. Это также дает возможность выявить основные приоритетные направления повышения эффективности управления городских пространств и может являться информационной основой для разработки и реализации муниципальной политики в области управления пространством города.

Результатом применения данной методики является количественная оценка уровня бюджетной, экономической и социальной эффективности управления городским пространством. В целом значения уровня эффективности управления городскими пространствами Краснодарского края в 2014–2018 гг. приведены в таблицах 11, 12, 13.

Как видно из данных таблиц, за период 2014–2018 гг. в большинстве городских округов Краснодарского края показатели бюджетной, социальной и экономической эффективности управления городскими пространствами улучшились, о чем свидетельствует снижение итоговых значений индикаторов. Исключение составляет лишь муниципальное образование г. Анапа по показателю бюджетной эффективности (с 3,51 в 2014 г. до 3,65 в 2018 г.). На отрицательную динамику данного индикатора повлияло резкое падение доля доходов от продажи (приватизации) земель в собственных доходах бюджета муниципалитета.

Таблица 11 – Бюджетная эффективность управления городскими пространствами городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг. (рассчитано автором) <sup>156</sup>

Муниципальное образование	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Анапа	3,51	4,23	3,05	2,78	3,65
Геленджик	5,74	3,83	2,6	6,78	3,9
Армавир	4,78	5,8	7,08	4,24	3,05
Краснодар	7,09	8,43	7,71	7,01	4,37
Новороссийск	6,2	5,6	4,94	6,4	3,43
Сочи	7,86	8,33	7,92	8,9	6,99
Горячий Ключ	4,81	4,06	3,58	4,01	3,42

Таблица 12 – Экономическая эффективность управления городскими пространствами городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг. (рассчитано автором) <sup>157</sup>

Муниципальное образование	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Анапа	11,87	11,98	12,08	11,93	11,81
Геленджик	12,18	8,71	10,68	10,3	9,01
Армавир	5,11	5,88	7,4	5,29	5,67
Краснодар	3,5	1,67	1,79	2,44	2,67
Новороссийск	7,45	5,98	5,98	6,6	5,51
Сочи	10,44	5,74	5,22	6,38	6,93
Горячий Ключ	8,28	9,42	11,55	10,67	11,98

<sup>156</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. – Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

<sup>157</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

Таблица 13 – Социальная эффективность управления городскими пространствами городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг. (рассчитано автором)<sup>158</sup>

Муниципальное образование	Год				
	2014	2015	2016	2017	2018
Анапа	4,77	3,52	2,87	2,88	2,3
Геленджик	3,91	4	2,97	2,96	3,51
Армавир	5,87	6,56	3,23	4,24	3,84
Краснодар	5,09	5,41	4,7	4,13	3,89
Новороссийск	4,56	4,65	4,13	4,51	4,09
Сочи	4,82	6,18	6,8	5	6,6
Горячий Ключ	2,69	0,68	0,03	0,14	0,02

Также по итоговому показателю экономической эффективности несколько ухудшили свои позиции городские округа г. Армавир и г. Горячий Ключ (с 5,11 в 2014 г. до 5,67 в 2018 г. и с 8,28 в 2014 г. до 11,98 в 2018 г.), что было связано с незначительными значениями таких частных параметров, как отношение объема продукции к площади земель и отношение объема инвестиций в основной капитал к площади городского пространства.

На негативную динамику социальной эффективности управления городским пространством в г. Сочи (с 4,82 в 2014 г. до 6,6 в 2018 г.) повлияли низкие по сравнению с другими городскими округами значения уровня землеобеспеченности в муниципальном образовании.

Стоит отметить, что в целом в 2014 г. в большинстве городских округов края, за исключением г. Краснодара, наиболее низка экономическая эффективность использования городских пространств, что связано со значительным отставанием по сравнению с краевой столицей в уровне продуктивности использования отдельных территорий городского пространства, соотнесенной с объемом производимой продукции и размером инвестиций в основной капитал. Это свидетельствует о наличии значительных резервов роста и необходимости повышения роли городского пространства в экономическом и инвестиционном развитии террито-

<sup>158</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. - 211 с.

рии. Стоит отметить, что имеющиеся негативные тенденции в управлении городскими пространствами в городах сохранились и в 2018 г.

Резервы роста уровня экономической эффективности управления городскими пространствами видятся нам в интенсификации работ по выявлению невостребованных участков городского пространства, установлению правообладателей, приведению их к соответствующему виду разрешенного использования с последующей продажей или предоставлением в аренду, а также строгим соблюдением зонирования территории города. Возможным направлением повышения уровня экономической эффективности управления городскими пространствами также является пересмотр дифференцированных ставок по земельному налогу и арендной платы исходя из карт ценового зонирования территории, составленных на основе максимального учета потенциалов использования участков земли и их инвестиционной привлекательности для определенных видов хозяйственной деятельности.

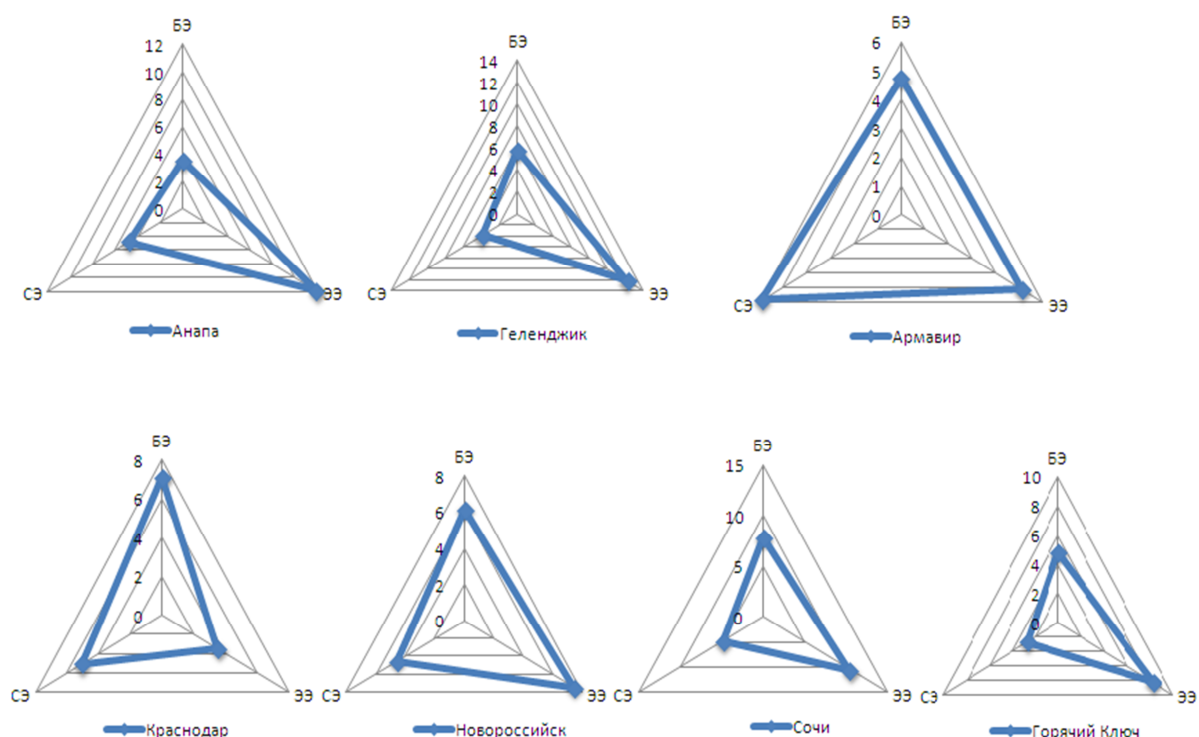
Стоит также отметить, что на протяжении всего рассматриваемого периода основным вектором развития городских пространств в городских округах Краснодарского края являлся социальный, о чем свидетельствуют соответствующие показатели социальной эффективности использования рассматриваемых городских пространств. Данный вектор в 2014 г. преобладал во всех во всех городских округах, за исключением г. Анапы и г. Краснодара, что обуславливалось существенными значениями таких частных параметров, сказавшихся в динамике итогового индикатора, как предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения территории и выполнением комплекса работ по кадастрификации земельных участков при неизменной доле территорий жилых зон в общей площади земель населенных пунктов. Наиболее устойчивое наращивание степени социальной ориентации в управлении городским пространством имело место в муниципальном образовании г. Горячий Ключ (2,69 в 2016 г. и 0,02 в 2018 г.).

Если рассматривать показатели бюджетной эффективности управления городских пространств изучаемых городских округов, то стоит отметить, что в большинстве муниципальных образований за период 2014–2018 гг. они находились на среднем уровне. Хотя за исследуемый период произошли некоторые из-

менения в сторону улучшения значений данной группы индикаторов в таких муниципальных образованиях, как г. Армавир, г. Новороссийск и г. Сочи.

Однако в целом недостаточно эффективное использование городских пространств свидетельствует о наличии значительных резервов роста платежей в бюджетную систему, связанных, прежде всего, с совершенствованием организационных и правовых аспектов деятельности органов местного самоуправления в сфере земельных отношений, развитием рынка недвижимости и арендных отношений, а не столько с процессом приватизации земельных участков, обеспечивающих лишь кратковременный прямой бюджетный эффект

Для большей наглядности результатов проведенного анализа ниже представлены диаграммы, отражающие степень асимметрии использования ресурсов городских пространств городскими округами Краснодарского края в 2014 и 2018 гг. (Рис. 5, 6) <sup>159</sup>.



**Рисунок 5** – Эффективность управления городскими пространствами в городских округах Краснодарского края в 2014 г.

<sup>159</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

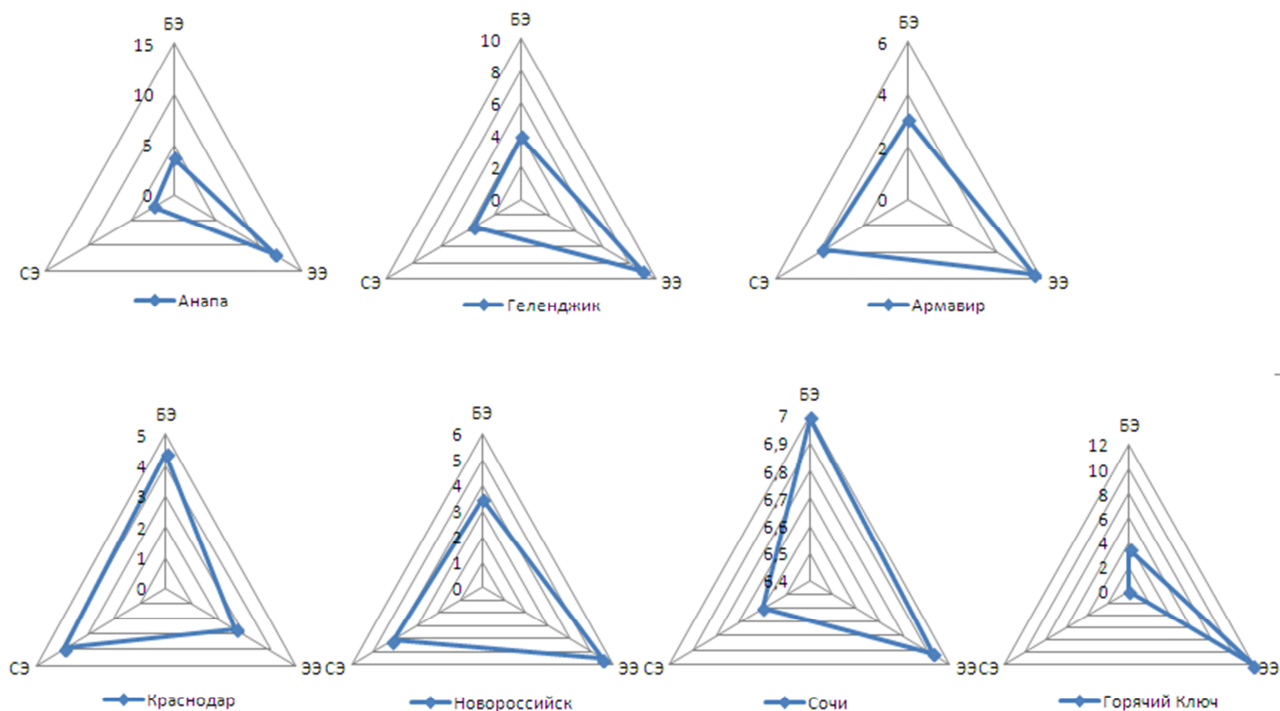


Рисунок 6 – Эффективность управления городскими пространствами в городских округах Краснодарского края в 2018 г.

Как видно из рисунков 5 и 6 в большинстве городских округов Краснодарского края наибольшие диспропорции в уровне эффективности использования городских пространств имеют место по показателям экономической эффективности. В 2014 г. среди всех муниципальных образований региона лишь в г. Армави́ре и г. Новоросси́йске значения трех групп индикаторов распределялись относительно равномерно. Тогда как в 2018 г. к данным муниципальным образованиям присоединился и г. Краснода́р, где также произошло снижение степени асимметрии показателей социальной, бюджетной и экономической эффективности.

Наибольшая же диспропорциональность в 2018 г. в управлении городскими пространствами имела место в муниципальных образованиях с курортно-туристской специализацией, а именно в г. Горячем Ключе, г. Геленджике и г. Анапе. В данных городских округах наименьшие (т.е. «лучшие») показатели социальной эффективности контрастируют с резким отставанием индикатора экономической эффективности управления городскими пространствами. Показатели

же бюджетной эффективности для данной группы территорий на протяжении всего рассматриваемого периода сохранялись на среднем уровне. Это обусловлено с одной стороны, сложившейся отраслевой структурой местной экономики, а с другой – системой расселения, о чем говорилось в предыдущем пункте работы. При этом нельзя не отметить, что стоимость аренды земли в курортных территориях весьма высока, однако это не сказывается на показателях бюджетной эффективности использования пространства курортных городов.

Для второй группы территорий, в которую вошли промышленно ориентированный городской округ г. Армавир и муниципальное образование с многоотраслевой экономикой г. Новороссийск, имеющее, впрочем, производственный профиль, основную роль в формировании городской казны играют земельные платежи, социальный же аспект земельных отношений не получил должного развития.

Вместе с тем такая принадлежность территорий в определенной группе, выделенной в зависимости от значений показателей эффективности управления городскими пространствами, не является жесткой. В 2014 г. практически все муниципальные образования, за исключением г. Анапы и г. Краснодара, попадали в группу «Высокая социальная эффективность - средняя бюджетная эффективность» при низкой экономической продуктивности использования земельных ресурсов территории. То есть, имеет место мобильность городских округов внутри условно выделенных групп и существенная вариация значений итоговых показателей, что свидетельствует об отсутствии системности в управлении городскими пространствами муниципальных образований.

Таким образом, из проведенного анализа видно, что ни в одном из муниципалитетов – городских округов Краснодарского края городские пространства не используются достаточно эффективно и рационально. Это обуславливает необходимость дифференцированного характера воздействия на систему их использования, основывающегося на учете как общественных потребностей, так и отраслевой специфике муниципальных образований.

- в настоящее время существует множество подходов к оценке эффективности использования городских пространств (целевой, соотношение затрат и результатов и др.). Однако многофункциональность земли предполагает, что эффективность управления городскими пространствами – это агрегированная категория. Нами выделены и оценены такие ее виды, как бюджетная, экономическая и социальная.

- за период 2014–2018 гг. в большинстве городских округов Краснодарского края показатели бюджетной, социальной и экономической эффективности управления городскими пространствами, рассчитанные посредством сведения частных индикаторов в итоговый показатель по методу наименьших квадратов, улучшились.

В целом в 2014–2018 гг. во всех муниципальных образованиях динамика доходов от использования городского пространства была положительная. Итоговый показатель бюджетной эффективности управления в большинстве городских округов находился на среднем уровне. Исключение составляют лишь промышленно ориентированный г. Армавир г. Новороссийск – городской округ с многоотраслевой экономикой, где значения бюджетной эффективности были наилучшими по сравнению с другими муниципальными образованиями наряду с низкими значениями показателя социальной эффективности.

- итоговый показатель экономической эффективности управления городскими пространствами свидетельствует о более высокой значимости пространства и продуктивности его использования в г. Армавире, в г. Краснодаре и г. Новороссийске. Это связано со значительным отставанием муниципальных образований с курортно-туристской специализацией в уровне продуктивности использования земель, соотнесенной с объемом выпускаемой продукции и размером инвестиций в основной капитал. Однако стоит отметить, что в целом за период 2014–2018 гг. динамика соотношения объема продукции и площади земель в городских округах Краснодарского края увеличилась в большинстве муниципальных образований (исключение составляет лишь г. Сочи).



- приоритетным направлением использования городских пространств в городских округах Краснодарского края являлся социальный. В большинстве муниципальных образованиях, за исключением г. Горячего Ключа и г. Сочи, на протяжении 2014–2018 гг. увеличилась площадь участков, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. населения. Также возросла и доля участков под многоквартирными домами, которые поставлены на кадастровый учет. Снизились лишь показатели землеобеспеченности во всех муниципальных образованиях, что обусловлено ростом численности населения при неизменной площади земельных ресурсов.

Уровень социальной эффективности управления городскими пространствами свидетельствует о том, что приоритетным направлением деятельности органов местного самоуправления в городских округах с курортно-туристской специализацией (г. Горячем Ключе, г. Геленджике и г. Анапе) является удовлетворение жилищных потребностей жителей. При этом в этих муниципальных образованиях данный показатель контрастирует с резким отставанием индикатора экономической эффективности управления городским пространством.

### 2.3. Типологизация городских округов Краснодарского края по эффективности использования ресурсов пространственного развития

В основе разработки механизма управления пространственным развитием городских округов региона лежит оценка результатов текущего использования его ресурсов. В этой связи важной научной задачей является выработка логического механизма, способного объяснить достигнутые итоги использования пространственных ресурсов.

Решение данной задачи целесообразно осуществлять на основе комплексного подхода к оценке эффективности использования пространственных ресурсов

городских округов, состояние которых представлено в разделе 2.2 диссертационного исследования. Важным моментом предлагаемого подхода к оценке эффективности использования этих ресурсов является нормирование групп показателей, характеризующих качественно различные процессы и явления, что делает возможным их сравнение.

В предыдущем разделе работы на основе данной методики были проведены оценки бюджетной, экономической и социальной эффективности.

Однако, с точки зрения получения комплексной картины характера использования пространственных ресурсов важным является и интегральный показатель эффективности использования пространственных ресурсов территории.

Таким образом, автор отстаивает идею проведения оценки эффективности использования пространственных ресурсов территории по двум основаниям: в разрезе основных групп показателей эффективности использования пространственных ресурсов муниципальных образований (бюджетная, экономическая и социальная эффективность) для определения ключевых условий развития городского пространства и разработки соответствующих мероприятий в рамках муниципальной пространственной политики, а также в разрезе всех муниципальных образований, участвующих в анализе, для оценки комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов и определения общего вектора и динамики муниципальной политики пространственного развития.

Комплексные значения оценки эффективности использования пространственных ресурсов муниципальных образований – городских округов Краснодарского края представлены в таблице 14.

Таблица 14 – Комплексная оценки эффективности использования пространственных ресурсов муниципальных образований – городских округов Краснодарского края <sup>160</sup>

Городской округ	Год					Средняя оценка за период
	2014	2015	2016	2017	2018	
Анапа	6,72	6,58	6,00	5,86	5,92	6,22
Геленджик	7,28	5,51	5,42	6,68	5,47	6,07
Армавир	5,25	6,08	5,90	4,59	4,19	5,20
Краснодар	5,23	5,17	4,73	4,53	3,64	4,66
Новороссийск	6,07	5,41	5,02	5,84	4,34	5,34
Сочи	7,71	6,75	6,65	6,76	6,84	6,94
Горячий Ключ	5,26	4,72	5,05	4,94	5,14	5,02

По значениям комплексной оценки эффективности использования пространственных ресурсов городские округа Краснодарского края можно условно разделить на 4 группы.

1 группа – муниципалитеты с высоким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов (комплексная оценка в диапазоне от 8 до 7 баллов); 2 группа – муниципалитеты со средним уровнем развития (комплексная оценка в диапазоне от 7 до 6 баллов), 3 группа – муниципалитеты с уровнем развития ниже среднего (от 6 до 5 баллов) и 4 группа – муниципалитеты с низким уровнем развития (от 5 до 4 и менее баллов) (Табл. 15).

На основе анализа изменений показателей эффективности использования пространственных ресурсов тенденций в рассматриваемых муниципалитетах, влияющих на изменение положения в этих группах, определяются условия использования пространственных ресурсов, что составляет основу исследования применяемой муниципальной политики управления пространственными ресурсами территории.

<sup>160</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

Таблица 15 – Динамика изменения эффективности использования пространственных ресурсов в городских округах Краснодарского края <sup>161</sup>

Муниципалитеты	2014	2015	2016	2017	2018
Муниципалитеты с высоким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	2	0	0	0	0
Муниципалитеты со средним уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	2	3	1	2	1
Муниципалитеты с уровнем эффективности использования пространственных ресурсов ниже среднего	3	2	4	2	3
Муниципалитеты с низким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	0	1	2	3	3

Проведенный анализ показывает, что в рассматриваемых муниципалитетах – городских округах Краснодарского края показатели эффективности использования пространственных ресурсов характеризуются высокой динамикой и волатильностью (Рис. 7).

Так, высокая эффективность использования пространственных ресурсов присуща только двум муниципалитетам – городу-курорту Сочи и городу-курорту Геленджику. Причем высокие показатели свойственны им только два первых года. Это связано с реализацией на территории данных муниципалитетов ряда крупных федеральных проектов и непосредственным вмешательством федерального центра в процессы их пространственного развития. Так, для города-курорта Сочи таким условием повышения эффективности использования пространственных ресурсов стала Олимпиада 2014 года, характеризующаяся масштабными строительными работами, освобождением участков городского пространства и создания ряда новых пространств. Аналогично и в городе-курорте Геленджике в 2014 г. проводился комплекс работ по строительству аэропорта, новых курортных территорий в Геленджикском районе, благоустройством приморских населенных пунктов.

<sup>161</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

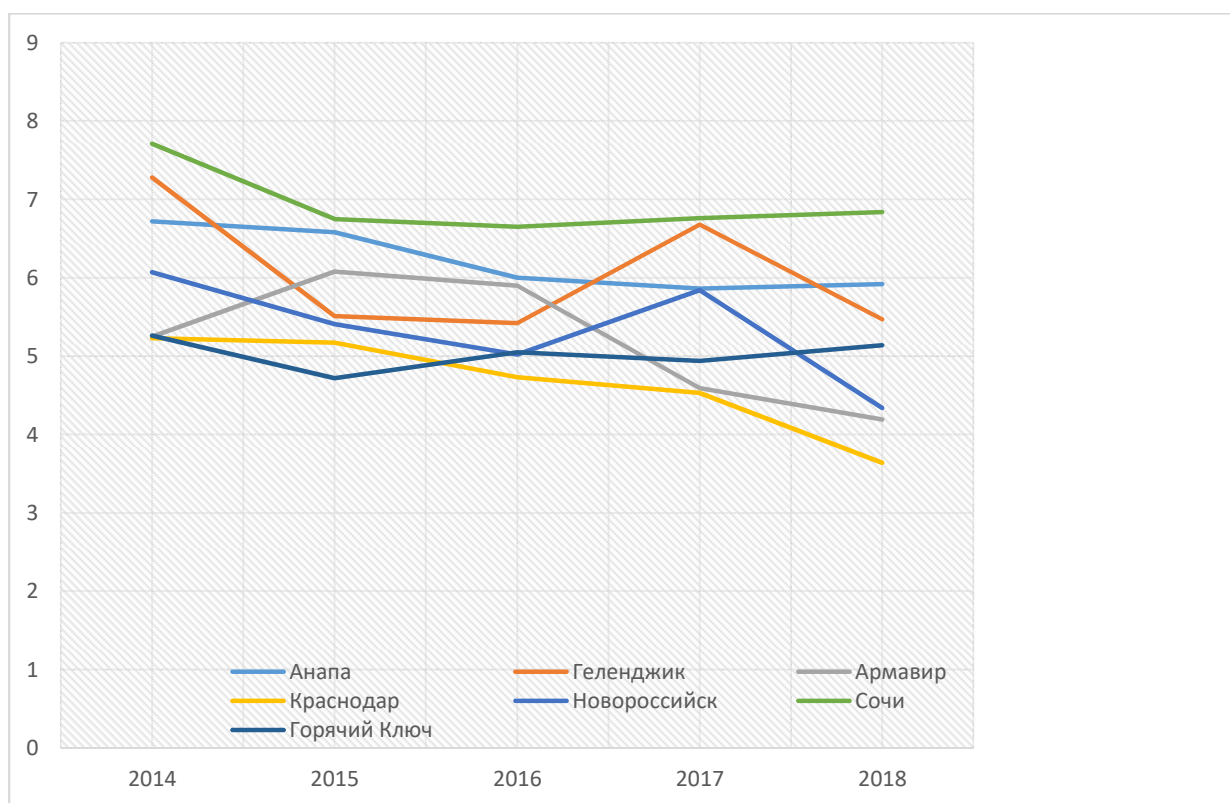


Рисунок 7 – Динамика изменения комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов в городских округах Краснодарского края <sup>162</sup>

Важно отметить, что после ухода федерального центра, показатели эффективности использования пространственных ресурсов стали снижаться, что свидетельствует о достаточно низком качестве имеющейся муниципальной политики управления пространственным развитием.

Основную группу муниципалитетов образуют территории со средним уровнем эффективности использования пространственных ресурсов. В эту группу в разные периоды времени входило от 1 до 3 муниципалитетов. Так, в 2014 г. сюда входили город-курорт Анапа и город-курорт Новоросийск, в 2015 г. в группу вошли Армавир и Сочи, а из группы вышел Новоросийск, в 2016 г. здесь остались Сочи и Геленджик, в 2017 г. они сохранили свое присутствие в группе, однако в 2018 г. в этой группе остался только Сочи.

<sup>162</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

Также большую группу муниципалитетов образуют муниципалитеты с уровнем эффективности использования пространственных ресурсов ниже среднего – в 2014 г. сюда входили Новороссийск, Краснодар, Армавир, в 2015 г. – Краснодар, Новороссийск, Геленджик, в 2016 г. – Горячий Ключ, Новороссийск, Геленджик, Армавир, в 2017 г. в группу входили Горячий Ключ и Анапа, в 2018 г. в группе остались Анапа, Горячий Ключ, Геленджик.

Наименьшую группу образуют муниципалитеты с низкой эффективностью использования пространственных ресурсов. В 2015 г. сюда вошел Горячий Ключ, в 2016 г. – Краснодар, в 2017 г. – Краснодар и Армавир, в 2018 г. в группу вошли Краснодар, Армавир и Новороссийск.

Важно отметить, что изменения показателей оценки эффективности использования пространственных ресурсов происходило на фоне общей динамики экономического и социального развития городов и было связано с увеличением и уменьшением экономической активности в них в рассматриваемый период времени.

Так хорошо видно, что в период экономического кризиса 2014–2016 гг. происходит повсеместное снижение значения комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов. Это было связано с двумя основными процессами.

Первый – это снижение уровня востребованности городского пространства со стороны экономики. Так, это хорошо видно на динамике заключенных договоров купли-продажи на земельные участки в крупных городах Кубани (Рис. 8).

Второй – это значительная дифференциация муниципалитетов – городских округов по объему продаваемых и покупаемых участков. Хорошо видно, что в крупных муниципалитетах показатели использования городского пространства в виде числа вовлекаемых в экономический оборот участков городского пространства значительно выше, чем в средних и малых городах.

Это позволяет сделать важный вывод о том, что сегодня для крупных городов актуальность вопроса повышения эффективности управления городским пространством стоит выше, чем для менее крупных территорий.

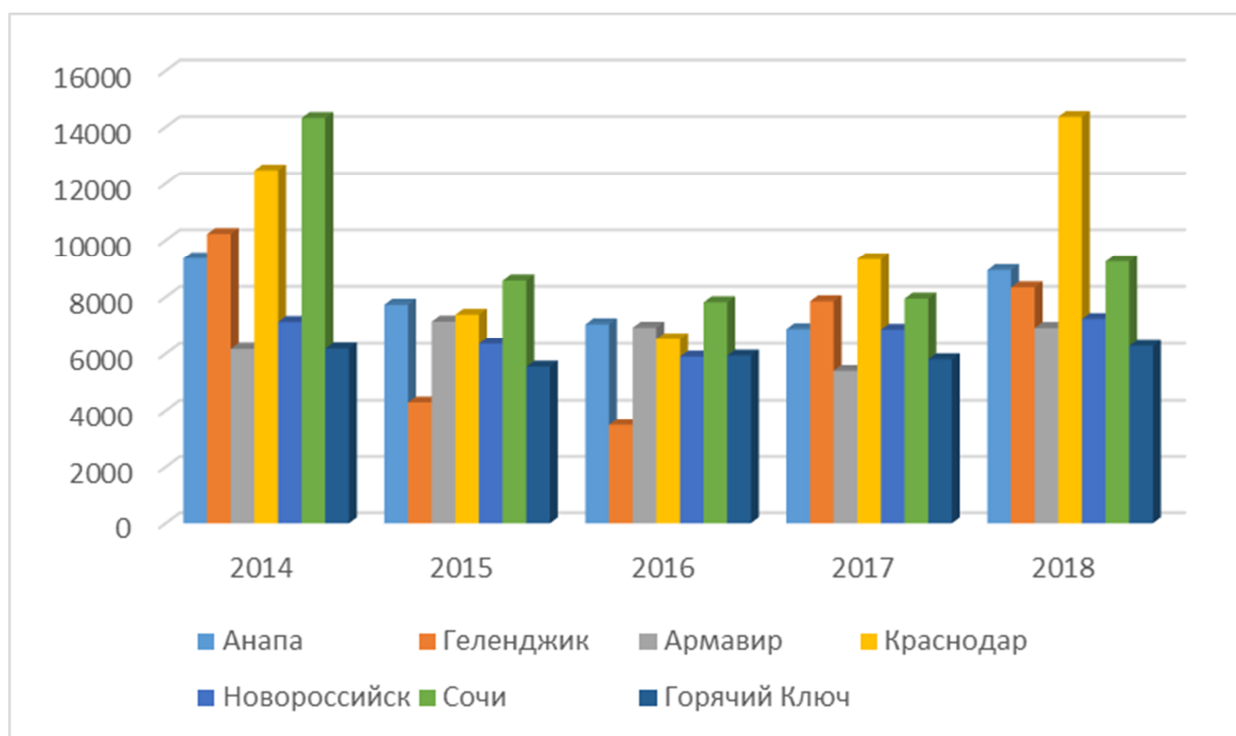


Рисунок 8 – Динамика сделок купли-продажи земельных участков в муниципалитетах – городских округах Краснодарского края <sup>163</sup>

Также обращает на себя внимание высокая динамика местоположения одних и тех же муниципалитетов в группах оценки эффективности использования городского пространства. Во многом это определяется совокупностью перманентных причин – строительство нового крупного предприятия, нового микрорайона и т.д. что говорит о том, что уровень управления пространственными ресурсами со стороны муниципалитета также следует за возникшими изменениями. А значит, он не носит системный характер.

Хорошо видно, что ни один муниципалитет из группы сравнения не занимает стабильное положение, а значит, ситуация с использованием его городского пространства постоянно меняется. Для внутренних потребителей (бизнес и население) это означает постоянное изменение ситуации, иногда приобретающей неожиданные формы и развороты.

<sup>163</sup> Рассчитано автором по: Динамика сделок купли-продажи земельных участков в муниципальных образованиях Краснодарского края. Текст : электронный // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.frskuban.ru/](http://www.frskuban.ru/) (дата обращения: 12.01.2019).

Важным для понимания возникающих механизмов изменений в использовании городского пространства является установление и причин, влекущих те или иные изменения. В рамках предложенного нами двухэтапного подхода к оценке эффективности в основе построения комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов лежат три группы оценки: бюджетная, экономическая и социальная эффективность использования пространственных ресурсов, а значит, изменения в них и вызывают изменения в комплексном показателе эффективности использования пространственных ресурсов. Представление об этом процессе дает таблица 16.

Таблица 16 – Вклад показателей бюджетной, экономической и социальной эффективности в формирование комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов, на основе среднегодовых темпов роста значения показателей <sup>164</sup>

Городской округ	Динамика комплексного показателя	Динамика показателя эффективности		
		бюджетной	экономической	социальной
Анапа	97,0 %	103,8 %	99,9 %	83,9 %
Геленджик	94,8 %	113,2 %	94,5 %	98,7 %
Армавир	95,4 %	93,8 %	104,9 %	95,7 %
Краснодар	91,6 %	90,9 %	100,2 %	93,8 %
Новороссийск	93,2 %	90,4 %	93,5 %	97,7 %
Сочи	97,2 %	98,0 %	94,2 %	110,9 %
Горячий Ключ	99,7 %	92,5 %	110,3 %	127,7 %

Из представленных данных хорошо видно, что изменения отдельных показателей бюджетной, экономической и социальной эффективности использования пространственных ресурсов были различны в разные годы,

Муниципалитеты при управлении пространственными ресурсами использовали разную пространственную политику (Рис. 9).

Так для города Анапы и города Геленджика на первом месте стояли задачи повышения доходной части местного бюджета. Это выражалось в комплексе ме-

<sup>164</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.



роприятий по предоставлению муниципальных участков аренду, развития муниципально-частного партнерства, а также приватизации. Это позволило сформировать доходную часть бюджета, улучшить его показатели в рассматриваемом периоде. При этом экономические вопросы, связанные с созданием условий для развития рынка земли, арендных отношений имели второстепенное значение. Минимальное внимание уделялось вопросам предоставления отдельных участков под строительство объектов социального назначения.

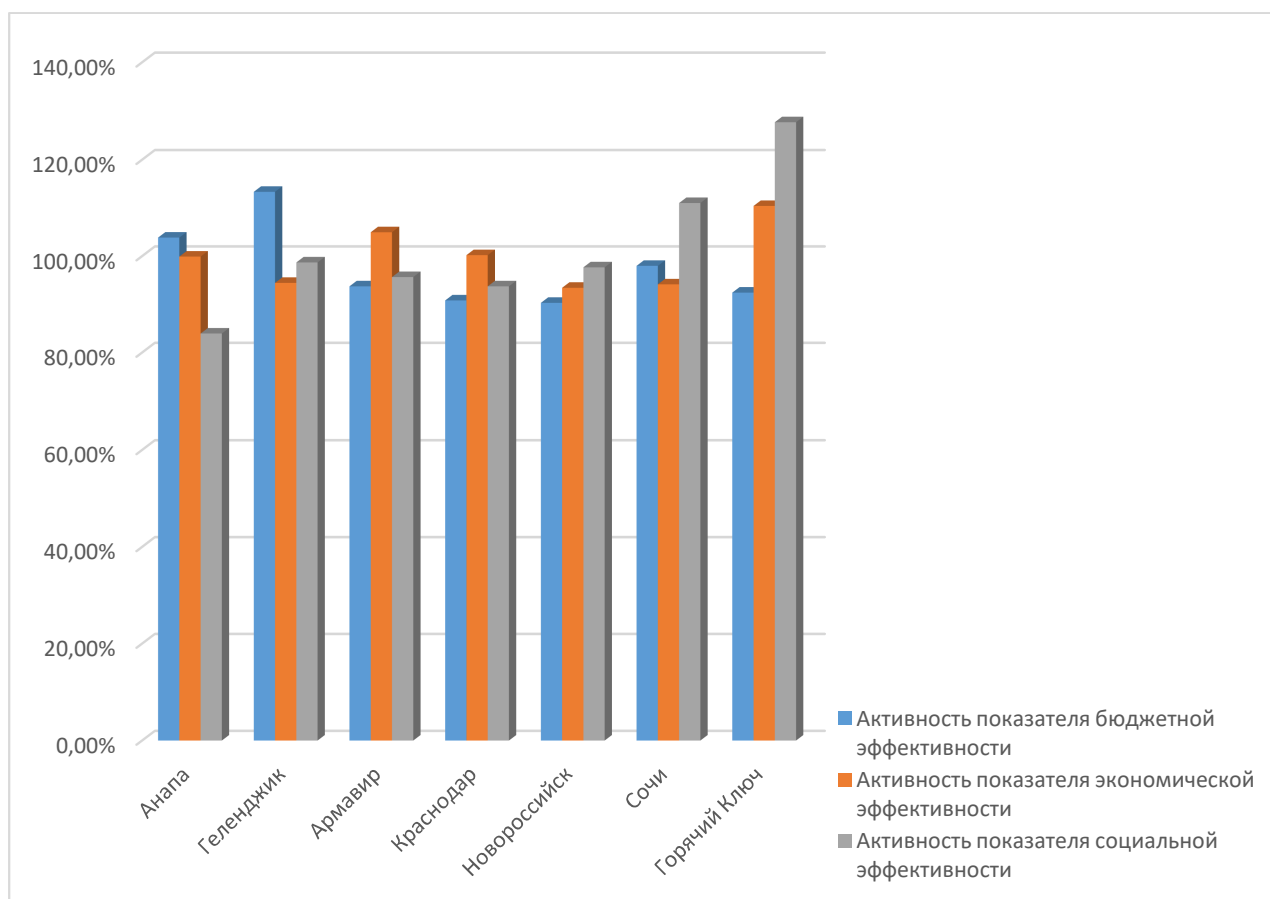


Рисунок 9 – Активность показателей бюджетной, экономической и социальной эффективности в формировании комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов, на основе среднегодовых темпов роста значения показателей <sup>165</sup>

Напротив, для таких городов как Армавир и Краснодар на первом месте стояли вопросы развития рынка земли, разносторонняя поддержка предпринимателей и инвесторов, приходящих в муниципалитет, через предоставление свобод-

<sup>165</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

ных участков городского пространства. При этом вопросы строительства и размещения социальных объектов также были приоритетными. В тоже время вопросы получения дополнительных средств в местный бюджет от земли не являлся актуальным.

Выраженную социальную направленность пространственная политика муниципальных образований имела в городе Сочи, городе Новороссийске и городе Горячий Ключ. Здесь в основном пространство города использовалось для строительства и размещения социальных объектов. Кроме, того в городе Горячий Ключ также активно развивался рынок земли, коммерческая аренда.

В результате приведенное разделение муниципальных образований – городских округов Краснодарского края по эффективности использования пространственных ресурсов на четыре группы можно дополнить более гибкой схемой оценки содержания их муниципальной политики управления пространственными ресурсами (Табл. 17).

Очевидно, что на сегодняшний день те муниципалитеты, которые реализуют политику в области управления пространственными ресурсами с ориентацией на бюджетную эффективность добиваются больших результатов в управлении пространственными ресурсами чем другие муниципалитеты. Это связано с тем, что политика получения доходов от пространственных ресурсов строится вокруг более жестких требований землепользования на территории муниципалитетов, сопровождается высоким уровнем администрирования процесса управления городским пространством. В результате реализуемый комплекс административно-управленческих мер оказывается эффективнее.

Напротив, муниципалитеты, реализующие политику с ориентацией на экономическую эффективность пространственных ресурсов, сталкиваются с дополнительными вызовами и трудностями, в целом снижающими эффективность использования городского пространства. Причём это свойственно наиболее крупным городам региона, в частности, например, городу Краснодару. Очевидно, что задачи поддержать экономику за счет использования пространственных ресурсов города ставят сложные задачи в части организации менеджмента городского пространства, выбора эффективных инструментов городской пространственной политики. Их низкая проработанность, вместе с динамичностью экономической си-

туации ставят вопрос о выработке новых более эффективных инструментов управления пространственными ресурсами городов и реализации новой концепции муниципальной пространственной политики.

Таблица 17 – Группировка муниципальных образований-городских округов Краснодарского края по значению комплексного показателя эффективности использования пространственных ресурсов и виду реализуемой политики управления городским пространством \*

Оценка эффективности использования городского пространства	Наименование муниципалитета	Средний бал комплексной оценки эффективности использования пространственных ресурсов	Реализуемая политика управления пространственными ресурсами
Муниципалитеты с высоким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	Геленджик (только в 2014 г.)	7,28	Политика с выраженной ориентацией на бюджетную эффективность использования пространственных ресурсов
	Сочи (только в 2014 г.)	7,71	
Муниципалитеты со средним уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	Анапа	6,22	Политика с выраженной ориентацией на бюджетную эффективность использования пространственных ресурсов
	Геленджик	6,07	
	Сочи	6,94	Политика с выраженной ориентацией на социальную эффективность использования пространственных ресурсов
Муниципалитеты с уровнем эффективности использования пространственных ресурсов ниже среднего	Армавир	5,20	Политика с выраженной ориентацией на экономическую эффективность использования пространственных ресурсов
	Новороссийск	5,34	Политика с выраженной ориентацией на социальную эффективность использования пространственных ресурсов
	Горячий Ключ	5,02	Политика с выраженной ориентацией на социальную эффективность использования пространственных ресурсов
Муниципалитеты с низким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов	Краснодар	4,66	Политика с выраженной ориентацией на экономическую эффективность использования пространственных ресурсов

\*Рассчитано автором

Также и муниципальные образования – городские округа, которые реализуют политику управления пространственными ресурсами с ориентацией на социальную эффективность их использования сталкиваются с проблемой падения и низкого качества использования городского пространства. Дело в том, что решение социальных задач и реализация социальных проектов требуют отвлечения значительного объема пространственных ресурсов, что снижает возможности их экономического и бюджетного использования и ставит вопрос о целесообразности проведения такой политики управления пространственными ресурсами городов.

В целом, подводя итог разделу, можно отметить, что сегодня муниципальные образования – городские округа Краснодарского края по-разному подходят к политике управления имеющимися у них пространственными ресурсами.

В ходе исследования было показано, что муниципалитеты можно условно разделить на четыре группы по эффективности использования пространственных ресурсов:

- муниципалитеты с высоким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов;
- муниципалитеты со средним уровнем эффективности использования пространственных ресурсов;
- муниципалитеты с уровнем эффективности использования пространственных ресурсов ниже среднего;
- муниципалитеты с низким уровнем эффективности использования пространственных ресурсов.

Каждая группа муниципалитетов характеризуется определенным сочетанием показателей бюджетной, экономической и социальной эффективности использования пространственных ресурсов, которые определяют, как общий уровень эффективности достигаемый по муниципалитету, так и конкретную ориентацию муниципальной политики управления пространственными ресурсами.

Это позволило сформировать представление о трех видах муниципальной политики управления пространственными ресурсами:

- политика с выраженной ориентацией на бюджетную эффективность пространственных ресурсов;
- политика с выраженной ориентацией на экономическую эффективность пространственных ресурсов;
- политика с выраженной ориентацией на социальную эффективность пространственных ресурсов.

Политика управления пространственными ресурсами муниципального образования представляет собой целевое видение муниципалитета использования его пространственных ресурсов. Реализуемая в течение длительного периода времени, такая политика способна обеспечить либо повышение эффективности, либо снижение эффективности использования пространственных ресурсов муниципального образования.

В ходе исследования показано, что наиболее эффективной оказывается политика с выраженной ориентацией на бюджетную эффективность пространственных ресурсов. Ей свойственно более высокая жесткость административно-управленческих инструментов и общий уровень контроля за использованием городского пространства.

Однако такая политика может реализовываться только в небольших территориях. Так, чем город больше, тем сложнее круг социальных и экономических задач с которыми он сталкивается. В результате жесткие меры административного регулирования пространственного развития должны уступать место косвенным мерам, свойственным поддержке экономического вектора управления пространственными ресурсами. Решение задач социально характера требует напротив сочетания мер двух предыдущих политик и определяется спецификой круга социальных вопросов, которые реализует муниципалитет через управления своими пространственными ресурсами.

В целом эти вопросы открывают вопрос о выборе адекватной политики управления пространственными ресурсами городов и соответствующих ей инструментов управления городским пространством. Более подробно данный вопрос будет рассмотрен в следующей главе работы.

## Глава 3. Совершенствование системы управления пространственным развитием муниципальных образований

### 3.1. Направления повышения эффективности управления пространственным развитием муниципальных образований

В современных условиях социально-экономическое развитие муниципальных образований страны в значительной степени зависит от эффективности и рациональности использования городского пространства. Полученные во второй главе показатели эффективности отражают результативность органов местного самоуправления в данной сфере, которая, как видно, из проведенного анализа, невысока. Однако в сферу управления городскими пространствами также включены и другие уровни управления<sup>166</sup>.

К полномочиям федеральных органов власти в сфере пространственного развития города следует, в первую очередь, отнести: формирование основополагающих принципов регулирования земельных отношений; установление полномочий и ограничений на действия правообладателей земельных участков; определение порядка, устанавливающего условия оборотоспособности земельных участков, резервирования и изъятия земель, осуществление мониторинга в сфере пространственного развития; государственный земельный контроль; землеустройство; разработка и реализация федеральных программ использования земель и др.<sup>167</sup>.

Данные функции управления разделены нормативно-правовыми актами РФ между различными органами власти и управления, выполняющие собственные функции по регулированию отношений между субъектами, использующими го-

---

<sup>166</sup> Состав и функции этих органов: федеральные органы законодательной и исполнительной власти, региональные органы власти, органы местного самоуправления, специально уполномоченные органы. Общее управление городскими пространствами осуществляется органами общей и специальной компетенции, оно имеет территориальный характер и распространяется на все участки городского пространства. Ведомственное (отраслевое) управление осуществляется министерствами, федеральными службами, агентствами, их территориальными управлениями, строится по принципу подведомственности субъектов, которым предоставлены те или иные участки городского пространства, и не зависит от их конкретного территориального размещения

<sup>167</sup> Земельный кодекс РФ : федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33764/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/) (дата обращения: 11.05.2019).

родское пространство. Институты федерального уровня, осуществляющие управление развитием городского пространства, включают в себя следующие.

Законодательные органы власти и Правительство РФ устанавливают приоритеты и стратегические цели развития экономики и порядок действий субъектов управления регионального и муниципального уровней, принимают и реализуют нормативно-правовые акты, составляющие основу социально-экономической, пространственной, земельной политики.

Органы исполнительной власти федерального уровня осуществляют управление пространственным развитием территорий в соответствии со своими полномочиями, установленными законодательными органами власти и Правительством. В числе исполнительных органов власти, в наибольшей степени ответственных за пространственное развитие городов: Министерство экономического развития РФ. Его базовая функция в данной сфере управления – разработка программ и проектов экономического, в том числе, пространственного, развития. Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии) устанавливает порядок пространственного планирования, землеустройства и др.<sup>168</sup>

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) реализует функции управления федеральным имуществом<sup>169</sup>.

Органы, осуществляющие отдельные функции в сфере управления городским пространством: Министерство сельского хозяйства РФ<sup>170</sup>, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ<sup>171</sup>.

---

<sup>168</sup> Находится в подчинении Минэкономразвития. В составе его функций и подчиненных ему организаций: регистрация прав собственности на земельные участки, ведение государственного кадастра недвижимости, проведение государственной кадастровой оценки, мониторинга и надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков. См.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Текст : электронный // Правительство РФ : официальный сайт. URL: <http://government.ru/department/81/about/> (дата обращения 30.03.2019).

<sup>169</sup> Находится в подчинении Минэкономразвития. В состав имущества входят в том числе, земельные участки, находящиеся в федеральной собственности. В составе функций в отношении земельных участков – определение порядка их аренды, продажи, контроль за использованием и сохранностью, правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений.

<sup>170</sup> Министерство формирует и реализует агропромышленную политику, обеспечивает рациональное использование сельскохозяйственных ресурсов.

Органы, осуществляющие контроль и надзор за состоянием окружающей среды и сохранением экосистем. Министерство природных ресурсов и экологии РФ и находящиеся в его ведении Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральное агентство по недропользованию, Федеральное агентство лесного хозяйства и др. осуществляют широкий спектр функций по мониторингу, контролю различных пространственно-функциональных подсистем окружающей среды<sup>172</sup>.

Региональные органы государственной власти и их территориальные подразделения осуществляют управление пространственным развитием соответствующих административно-территориальных образований. В их полномочия входят: распоряжение участками, находящимися в собственности субъекта РФ, резервирование, изъятие земель для нужд субъектов РФ, разработка и реализация региональных программ использования и охраны участков, находящихся в границах субъектов РФ и др.<sup>173</sup>.

Система федеральных и региональных органов власти, осуществляющих управление пространственными ресурсами территории, представлена на рис. 10.

---

<sup>171</sup> Министерство занимается разработкой и реализацией государственной политики в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, управлением государственным имуществом в соответствующей сфере.

<sup>172</sup> Осуществляют деятельность по организации и контролю за использованием природных ресурсов; экономическое стимулирование рационального использования разных видов пространств, реализуют функции государственного земельного надзора, контроля и надзора в сфере природопользования, обращения с отходами. См.: Полномочия Федеральной службы по надзору в сфере природопользования. Текст : электронный // Федеральная служба по надзору в сфере природопользования : официальный сайт. URL: <http://rpn.gov.ru/node/4152> (дата обращения: 30.03.2019); Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра). Текст : электронный // Правительство РФ : официальный сайт. URL: <http://government.ru/department/53/> (дата обращения: 30.03.2019).

<sup>173</sup> Земельный кодекс РФ : федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33764/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/) (дата обращения: 11.05.2019).



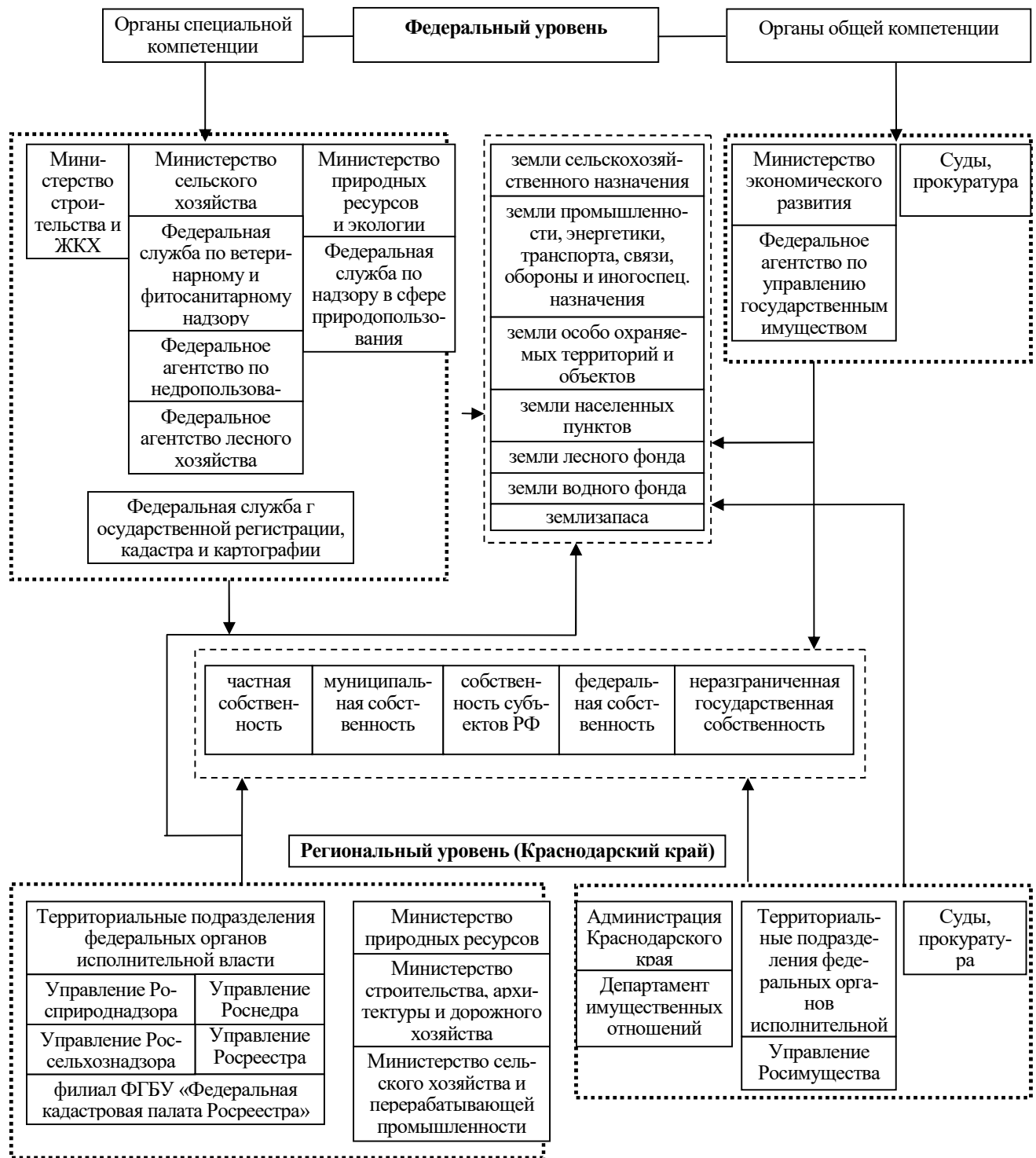


Рисунок 10 – Система органов управления городскими пространствами федерального и регионального уровней (составлено автором)<sup>174</sup>

<sup>174</sup> Битарова, М. А. Направления повышения эффективности управления земельными ресурсами прибрежных эколого-экономических систем при переходе к «зеленому» росту // Известия Юго-западного университета : научный журнал. – Т. 8. – № 4 (29). – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2018. – С. 322–332. – ISSN: 2223-1552. – (Сер. «Экономика. Социология. Менеджмент»)

Особую роль в управлении развитием городского пространства играют органы местного самоуправления, функции которых распространяются на определенную территорию, отмечают Ю.В. Филиппов, Т.А. Авдеева<sup>175</sup>. Е.Е. Киреева отмечает, что на относительно небольшой территории городов сконцентрирован значительный экономический, финансовый и трудовой потенциал. Это требует учета противоречивых интересов субъектов, осуществляющих свою деятельность на их территории, что, в свою очередь, обуславливает высокую сложность механизма управления городским пространством<sup>176</sup>.

При этом, как отмечает П.В. Кухтин, органы местного самоуправления выступают в управлении развитием городских пространств в двух ролях:

- как хозяйствующие субъекты, деятельность которых основана на собственности на землю. При этом цель их деятельности специфична – она направлена, прежде всего, на решение социально-экономических проблем территории, извлечение доходов является целью второго порядка, подчинено более общей цели, но является ее необходимым элементом;

- как властные структуры, устанавливающие правила взаимодействия экономических субъектов, обеспечивающие выполнение их обязательств в части уплаты местных налогов и иных обязательных платежей<sup>177</sup>.

На муниципальном уровне функции управления пространственным развитием городов распределены между органами местного самоуправления, органами исполнительной власти и иными институциональными структурами местного

---

<sup>175</sup> Специфика деятельности органов муниципального управления обусловлена двойственной природой местного самоуправления, которое одновременно выступает как «единичное» хозяйство и как часть народного хозяйства ввиду того, что его деятельность определяется федеральными и региональными социально-экономическими условиями. Специфика местного самоуправления как «единичного» хозяйства обусловлена способностью решать собственными силами вопросы, затрагивающие жизненные интересы местного населения, а также пространственной ограниченностью. См.: Филиппов, Ю. В. Основы развития местного хозяйства: учебное пособие / Ю. В. Филиппов, Т. Т. Авдеева. М. : Логос, 2011. 276 с.

<sup>176</sup> Киреева, Е. Е. Проблемы управления земельными ресурсами // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2013. № 6 (77). С. 184–190.

<sup>177</sup> Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов [и др.]. СПб. : Питер, 2006. 448 с.

уровня<sup>178</sup>. В целом система органов управления городскими пространствами муниципального образования отражена на рисунке 11.

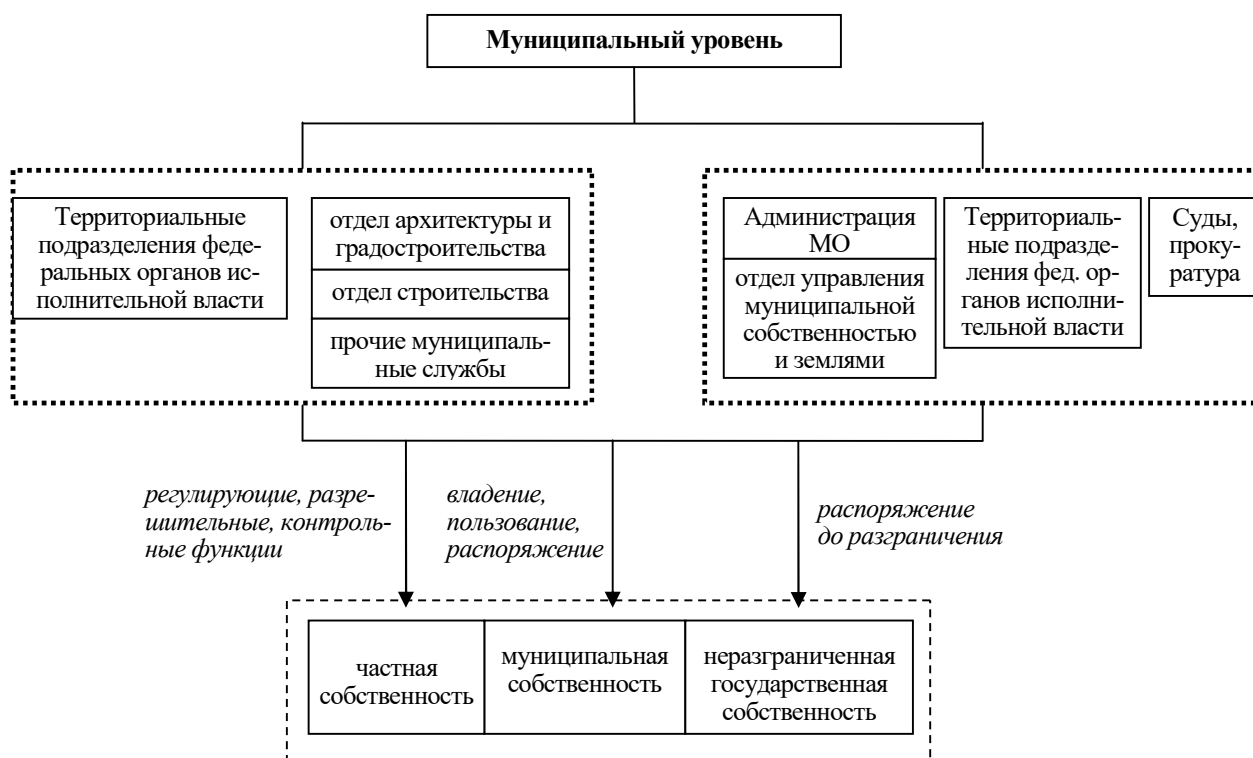


Рисунок 11 – Система органов управления городскими пространствами муниципального образования (составлено автором)

<sup>178</sup> Городские думы осуществляют принятие законодательных актов, программ по управлению землями муниципального образования; администрация муниципалитета осуществляет финансирование и реализацию мероприятий по управлению городскими пространствами, перераспределению земель, регулированию земельного рынка, экономическому стимулированию рационального использования городского пространства; орган архитектуры и градостроительства, являющийся структурным подразделением администрации муниципалитета, обеспечивает подготовку генерального плана муниципального образования, документов территориального планирования, выдает по установленным формам разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, осуществляет контроль на застроенных территориях, является держателем картографо-геодезического фонда муниципального образования; орган по управлению муниципальной собственностью и городскими землями осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (приобретение, продажа, аренда, предоставление в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование и т. д.), ведет учет заявлений граждан, нуждающихся в получении земельных участков для садоводства, огородничества, дачного хозяйства на территории муниципального образования и т. д. См.: Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/7af8214defd24542ba9c45e06a63067a0fda4e2c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/7af8214defd24542ba9c45e06a63067a0fda4e2c/)

К внутренним взаимодействиям относятся взаимодействия внутри органа, осуществляющего функции по управлению городским пространством. Эти отношения направлены на подготовку, сбор, систематизацию сведений, необходимых для работы.

К внешним взаимодействиям – отношения с органами государственной власти и органами местного самоуправления и их структурными подразделениями, взаимодействие которых должно быть направлено на реализацию целей, стоящих перед органами местного самоуправления.

С точки зрения данного исследования наибольший интерес представляют структурные подразделения администраций городских округов Краснодарского края, занимающиеся вопросами управления городскими пространствами (Табл. 18).

Таблица 18 – Структурные подразделения администраций городских округов Краснодарского края, занимающиеся вопросами управления городскими пространствами <sup>179</sup>

Городской округ	Название структурного подразделения
Краснодар	Департамент муниципальной собственности и городских земель; Управление муниципального контроля; Департамент архитектуры и градостроительства; Департамент городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса; Департамент строительства.

<sup>179</sup> Составлено автором по: Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар // Сайт Администрации города Краснодара : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru). (дата обращения: 17.01.2019). Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 17.01.2019). Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик // Сайт Администрации города-курорта Геленджик : официальный сайт. URL: <https://gelendzhik.org> (дата обращения: 17.01.2019). Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 17.01.2019). Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Горячий Ключ // Сайт Администрации города Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru). (дата обращения: 17.01.2019). Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Армавир // Сайт Администрации города Армавир : официальный сайт. URL: <https://armawir.ru/> (дата обращения: 17.01.2019).

Новороссийск	Управление имущественных и земельных отношений; Управление муниципального контроля; Управление городского хозяйства и жилищной политики; Управление архитектуры и градостроительства; Управление контроля городского хозяйства.
Горячий Ключ	Управление имущественных и земельных отношений; Управление архитектуры и градостроительства; Управление жизнеобеспечения городского хозяйства.
Геленджик	Управление земельных отношений; Управление имущественных отношений; Управление муниципального земельного контроля; Управление строительства; Управление архитектуры и градостроительства.
Армавир	Управление имущественных отношений; Управление архитектуры и градостроительства; Отдел контроля городского хозяйства.
Сочи	Департамент имущественных отношений; Управление муниципального земельного контроля; Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства; Департамент строительства; Департамент городского хозяйства.
Анапа	Управление имущественных отношений; Управление муниципального контроля; Управление капитального строительства; Управление архитектуры и градостроительства.

Структурные подразделения, занимающиеся вопросами использования и распоряжения земельными ресурсами города, являются функциональными и относятся к группе органов управления текущей деятельностью. В их состав, как правило, входят отделы аренды, приватизации земель, учета и оформления документации, юридический отдел.

В целом, как видно из таблицы 18, не во всех из рассматриваемых муниципальных образований в структуре городских администраций функционируют специально созданные структурные подразделения, занимающиеся управлением городским пространством. Чаще все функции по управлению и распоряжению землями объединены с осуществлением функций по использованию имущественного комплекса города. В городских округах г. Анапа, г. Армавир проведением

единой политики в сфере управления и развития городского пространства занимается управление имущественных отношений, а в г. Сочи – департамент имущественных отношений<sup>180</sup>. Лишь в г. Геленджике данные полномочия разделены: в структуре администрации создано управление земельных отношений и управление имущественных отношений<sup>181</sup>.

Стоит отметить, что в г. Армавире и г. Горячем Ключе отсутствует обособленное структурное подразделение администрации, занимающееся организацией и проведением муниципального земельного контроля. Осуществление контроля по соблюдению земельного законодательства возложено, соответственно, на управление имущественных отношений администрации г. Армавира и управление имущественных и земельных отношений администрации г. Горячего Ключа. Это может приводить к возникновению проблем в ходе согласования отдельных аспектов реализации функций по управлению земельными ресурсами города<sup>182</sup>.

---

<sup>180</sup> Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 17.01.2019); Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Армавир // Сайт Администрации города Армавир : официальный сайт. URL: <https://armawir.ru/> (дата обращения: 17.01.2019); Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 17.01.2019).

<sup>181</sup> Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик // Сайт Администрации города-курорта Геленджик : официальный сайт. URL: <https://gelendzhik.org> (дата обращения: 17.01.2019). Объединение полномочий по использованию и распоряжению земельными ресурсами и управлению имущественным комплексом, с одной стороны, вызвано неразрывной связью объектов недвижимости и земельных участков, на которых они расположены, необходимостью обеспечения оперативности управления и информационного взаимодействия, а с другой стороны, может приводить к отсутствию четкой цели, или размыванию организационной цели и задач по управлению земельными ресурсами городского округа

<sup>182</sup> В большинстве городских округов данные структуры в своей деятельности подконтрольны заместителям главы администрации, курирующих вопросы архитектуры, строительства, благоустройства и земельных отношений. Исключение составляют лишь г. Новороссийск и г. Горячий Ключ, где их деятельность координирует первый заместитель главы муниципального образования, совмещающий должности с заместителем главы муниципального образования по экономическим вопросам. См., например: Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Горячий Ключ // Сайт Администрации города Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru). (дата обращения: 17.01.2019).

Особенностью организационных структур управления городскими пространствами в рассматриваемых муниципальных образованиях является то, что в г. Краснодаре, г. Сочи и г. Анапе курирование деятельности структурных подразделений, реализующих функции по управлению земельным ресурсами и имущественным комплексом, осуществляет один заместитель главы администрации, а функции по организации и проведению муниципального земельного контроля – другой. В г. Сочи же координация деятельности по предупреждению нарушений земельного законодательства, нерационального использования земель, устранению нарушений земельного законодательства, соблюдению правил землепользования и застройки и т. д. вообще возложена на первого заместителя главы города. При этом управление муниципального земельного контроля – это единственное структурное подразделение, находящееся в его ведении <sup>183</sup>.

В целях повышения эффективности управления городскими пространствами рассматриваемых муниципальных образований, на наш взгляд, целесообразно создание специальной структуры по разработке и реализации политики по развитию городского пространства (Рис. 12) – Управление по вопросам развития городского пространства.

---

<sup>183</sup> Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар // Сайт Администрации города Краснодара : официальный сайт. URL: [www. https://krd.ru](https://krd.ru). (дата обращения: 17.01.2019); Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 17.01.2019); Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 17.01.2019).



Рисунок 12 – Предлагаемая организационная структура Управления по вопросам развития городского пространства в муниципальном образовании (разработано автором)

По нашему мнению, представленная организационная структура Управления по вопросам развития городского пространства администрации города обладает рядом преимуществ.

Во-первых, каждое из входящих в ее состав звеньев специализируется на определенном типе отношений (аренда, приватизация и т. д.), что способствует повышению эффективности муниципального управления городским пространством.



Отдел планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов во взаимодействии с управлением экономического развития осуществляет разработку планов и прогнозов развития земельного фонда города, обеспечивая взаимосвязку стратегического планирования социально-экономического развития города и управления земельными ресурсами территории с учетом общих тенденций и перспективных направлений города <sup>184</sup>.

Главной задачей отдела учета доходов от использования земельных ресурсов является повышение бюджетной эффективности от управления земельным фондом территории <sup>185</sup>.

Отдел организации и проведения торгов, а также отдел развития земельного рынка, деятельность которого связана с анализом и формированием рекомендаций по нивелированию негативных тенденций на рынке земли <sup>186</sup>, работая совместно с отделами внутри управлений экономического и инвестиционного развития, способствует росту экономической отдачи от использования земельных ресурсов.

Деятельность отделов арендных отношений, приватизации земель и иных, находящихся в непосредственном подчинении второго заместителя руководителя Управления земельных отношений связана со стимулированием рационального использования земельных ресурсов и формированием системы платежей за землю и соответственно ориентирована на рост показателей экономической и бюджетной эффективности.

---

<sup>184</sup> Битарова, М. А. Направления повышения эффективности управления земельными ресурсами прибрежных эколого-экономических систем при переходе к «зеленому» росту // Известия Юго-западного университета : научный журнал. – Т. 8. – № 4 (29). – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2018. – С. 322–332. – ISSN: 2223-1552. – (Сер. «Экономика. Социология. Менеджмент»). С. 326

<sup>185</sup> Там же С.327

<sup>186</sup> Там же С. 327

Во-вторых, отдел планирования и прогнозирования использования земельных ресурсов придает стратегическую направленность деятельности муниципальных органов власти в сфере управления земельными ресурсами<sup>187</sup>.

В-третьих, распределение структурных подразделений, функции которых связаны с управлением земельными отношениями и управлением земельным контролем между различными заместителями главы муниципального образования снижает вероятность конфликта интересов, способствует повышению объективности и прозрачности мероприятий, направленных на соблюдение земельного законодательства на территории города.

В-четвертых, поскольку новые структурные подразделения администраций не создается, потребность в дополнительных материальных, финансовых ресурсах и кадрах не возрастает.

В целом можно основные взаимосвязанные функции Управления по вопросам развития городского пространства муниципального образования представляют систему, обеспечивающую рост показателей экономической, бюджетной и социальной эффективности использования земельных ресурсов территории. Данные функции реализуются во всех типах муниципальных образований: городских округах с курортно-туристской специализацией, территориях с многоотраслевой экономикой, а также промышленно ориентированной городском округе. Однако по-разному находят свое воплощение посредством использования различных организационно-экономических методов и инструментов в данных городских округах. Это такие функции, как:

---

<sup>187</sup> Данное структурное подразделение принимает участие в разработке, координации и реализации совместно с другими подразделениями администрации и депутатами представительного органа планово-прогнозных документов в области управления земельными ресурсами (программы приватизации муниципальной собственности, генерального плана развития территории, правил землепользования и застройки, документов территориального планирования), привлекает к их реализации предприятия, расположенные на территории муниципального образования, их объединения, некоммерческие организации и их ассоциации, что способствует вовлечению в процесс управления земельными ресурсами различных участников и обеспечивает открытость проводимой земельной политики. См.: Беляева, Е. А. Управление земельными ресурсами муниципальных образований Краснодарского края: от администрирования к партнерству / Е. А. Беляева, М. А. Битарова // Человек. Сообщество. Управление. 2011. № 3. С. 93–99.

- планирование и прогнозирование использования городского пространства;
- экономическое стимулирование рационального использования городского пространства, формирование системы платежей за землю на основе оценки земель;
- регулирование процесса землепользования в городе, развитие земельного рынка;
- владение, пользование и распоряжение муниципальными земельными участками;
- информационное обеспечение и координация;
- нормативно-правовое обеспечение системы управления городским пространством;
- планирование пространственного развития города, разработка и утверждение проектной градостроительной документации.

В процессе реализации своих функций Управление по вопросам развития городского пространства взаимодействует с различными структурами администрации муниципального образования, а также с территориальными подразделениями федеральных органов исполнительной власти и региональными органами управления. В целом разделение функций внутри Управления, а также взаимодействие отделов с другими структурными подразделениями по соответствующим направлениям деятельности (Управлениями экономического развития, финансов, архитектуры и градостроительства, инвестиционного развития) и использование отдельных механизмов и инструментов, на наш взгляд, должно способствовать повышению уровня бюджетной, социальной и экономической эффективности использования городских пространств. В целом основные направления взаимодействия Управления по вопросам развития городского пространства с различными структурами отражены на рисунке 13.

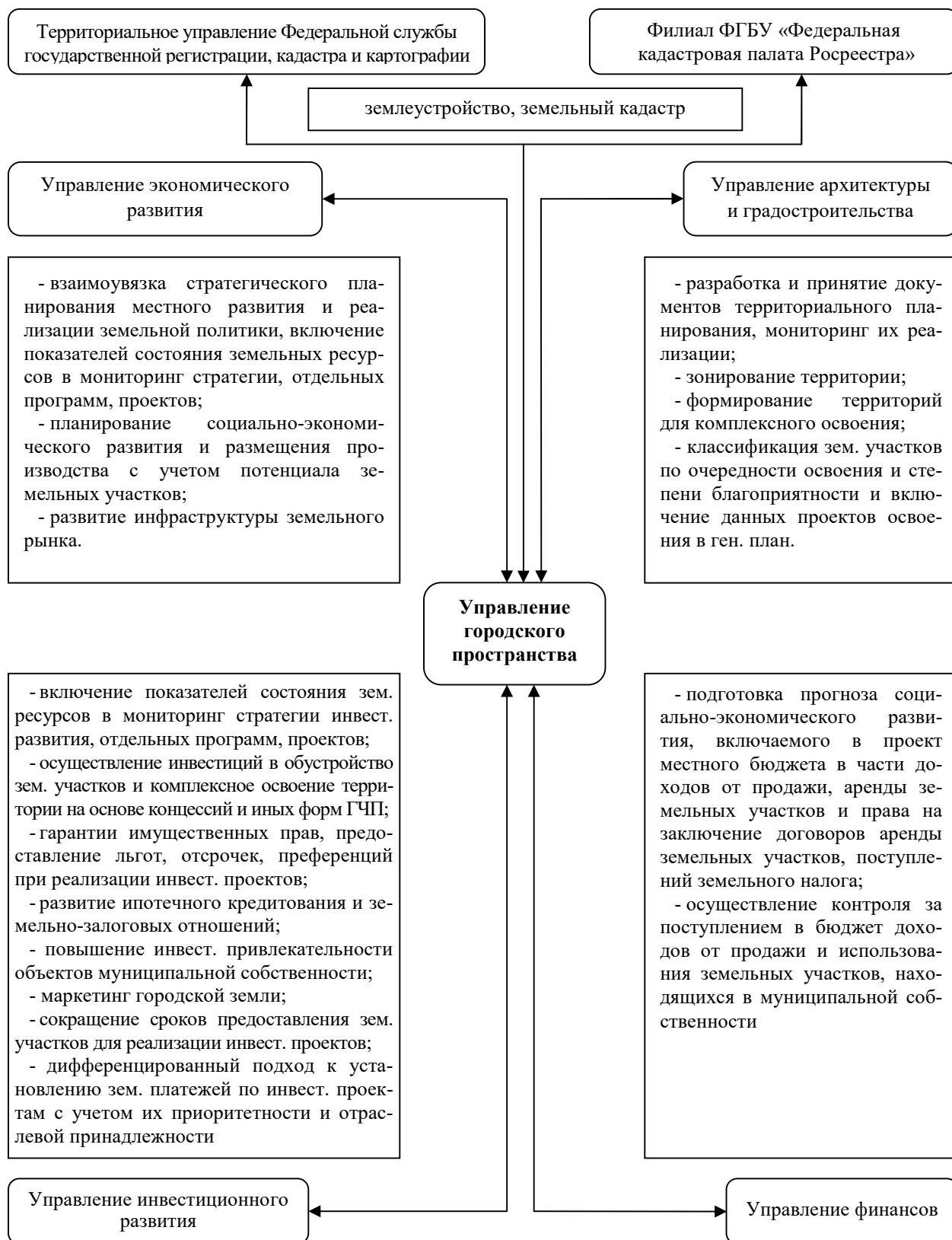


Рисунок 13 – Основные направления взаимодействия Управления по вопросам развития городского пространства со структурными подразделениями администрации муниципального образования (разработано автором)

Так как муниципальное образование является сложной социально-экономической системой, и его развитие обуславливается множеством как внешних, так и внутренних факторов, которые оказывают влияние на выработку основных направлений политики в сфере управления городскими пространствами необходимо учитывать факторы и объективные тенденции развития города <sup>188</sup>.

Планирование организации и использования городского пространства должно основываться на прогнозе демографической ситуации, исследовании особенностей структуры и расселения населения по территории, прогнозе отраслевой структуры экономики, тенденций развития производственных и непромышленных отраслей, а также общего уровня жизни населения, структуры общественного обслуживания и потребления в целом, уровня жилищной обеспеченности и иных показателях.

Планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов города должно быть взаимосвязано со стратегическим планированием местного развития и среднесрочным посредством, например, включения показателей состояния городского пространства в мониторинг стратегии, отдельных программ, проектов. Планирование социально-экономического развития и размещения производства необходимо осуществлять с учетом потенциала отдельных участков городского пространства.

Так, для муниципальных образований с курортно-туристской специализацией (г. Анапа, г. Горячий Ключ, г. Геленджик и г. Сочи), где имеют место низкие показатели экономической эффективности использования городского пространства, приоритетным является преодоление фактора сезонности посредством создания туристско-рекреационного комплекса круглогодичного функционирования, диверсификация туристского продукта, развитие смежных отраслей, развитие перерабатывающего и транспортного комплексов, потребительской сферы. Это будет способствовать росту производимой продукции и инвестиций в основной капитал, в том числе соотнесенных с площадью земельного фонда городского

---

<sup>188</sup> Битарова, М. А. Земельные ресурсы как основа городского развития // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – 2013. – № 15. – С. 18–23. – ISSN: 2079-9136.

пространства. Данные направления обуславливают необходимость градостроительного обеспечения реализации стратегических инвестиционных проектов, соответствующих решений в сфере пространственного развития и территориального планирования, а также решений в сфере управления земельными ресурсами территории.

Для промышленно ориентированного муниципального образования перспективным является дальнейшее углубление отраслевой специализации посредством:

- повышения интенсивности использования производственных территорий и превращения их в комплексные экономические зоны;

- стимулирования хозяйствующих субъектов в целях объединения их в форме кластеров, предполагающих производство, переработку и сбыт продукции в городе;

- обеспечения комплексного подхода к формированию производственных зон и зон коммунально-складного назначения в городе;

- обеспечения развития городской инфраструктуры посредством реализации соответствующих муниципальных программ.

Стоит отметить, что планирование использования городского пространства тесно связано с перспективным планированием застройки города, осуществляющимся на основе градостроительных документов. Важнейшим в данной связи является градостроительный подход к управлению городским пространством, основывающийся на оценке потенциала городского пространства, а также преобладании общегородских целей развития над целями отдельных хозяйствующих субъектов, что, как уже было показано выше, может быть весьма трудно ввиду того, что при определении приоритетных направлений управления городским пространством одной территории сталкиваются множество интересов, которые могут перерасти в противоречия и конфликты, например, между различными структурными подразделениями городской администрации, ветвями власти, между хозяйствующими субъектами (как отдельным инвестором, так и их группами), субъектами рыночной инфраструктуры (финансовыми организациями, союзами оцен-

щиков и т. д.) и органами власти, между ними и населением, а также между различными группами жителей муниципального образования<sup>189</sup>.

Суть противоречий между органами власти и хозяйствующими субъектами заключается в необходимости развивать производство, сферу услуг на базе имеющихся пространственных ресурсов, обеспечения комплексного развития города на основе эффективного использования городского пространства, с одной стороны, и желании получать наибольшую прибыль в максимально коротком промежутке времени, с другой<sup>190</sup>. Конфликты между местными жителями и предпринимателями сводятся к стремлению, с одной стороны, создать благоприятную среду обитания, а с другой – желании занять лучшие участки городского пространства и возможном негативном воздействии соседнего предприятия на эту среду (например, соседство детских площадок и складских зданий).

Кроме того, традиционно применяемый экономический подход к оценке и управлению городским пространством в муниципальном образовании оказывается ограниченным, так как максимальные выгоды от использования городского пространства получают самые разные категории пользователей и зачастую их выгоды не могут быть выражены в денежном выражении. Соответственно, при планировании использования городского пространства муниципального образования необходимо руководствоваться не только экономическими, но и социальными, градостроительными, а также экологическими аспектами развития территории.

Так, на наш взгляд, для городских округов с многоотраслевой экономикой, где наблюдаются низкие показатели социальной эффективности использования городского пространства, помимо развития транспортно-логистического комплекса, инженерной инфраструктуры, важнейшим является формирование комфортной городской среды, улучшение жилищных условий граждан за счет:

---

<sup>189</sup> Беляева, Е. А. Управление земельными ресурсами муниципальных образований Краснодарского края: от администрирования к партнерству / Е. А. Беляева, М. А. Битарова // Человек. Общество. Управление. – 2011. – № 3. – С. 93–99.

<sup>190</sup> Битарова, М. А. Городская земельная политика: основные направления и проблемы формирования // Вестник Государственного университета управления. – Москва. – 2008. – № 11 (49). – С. 149–151.

- изменения территориальной организации рынков жилой и нежилой недвижимости, формирования более однородного пространства и обеспечения равной доступности для жителей периферийных микрорайонов до социально-значимых объектов;

- строительства новых центров тяготения (мест работы, ведения бизнеса, жительства, отдыха и рекреации) в административных районах муниципальных образований, формирование новых функционально-пространственных характеристик территории;

- развития жилых зон с самодостаточной средой обитания горожан, обеспеченной социальными, коммунальными, культурными, коммерческими объектами, транспортной инфраструктурой, рекреационными зонами, что особо актуально для г. Новороссийска, где наблюдается самая низкая среди всех городских округов доля жилых зон в общей площади населенных пунктов 26,17 %);

- увеличения числа вновь созданных и предоставленных участков для инвестиционного освоения, включая строительство социально значимых объектов, жилищного строительства, в том числе жилья эконом-класса, а также в целях предоставления льготным категориям граждан;

- прогнозирования возможности расширения границ города при строгом соблюдении баланса между обеспечением городского округа резервными территориями для расширения городской застройки и сохранения особо ценных и качественных сельскохозяйственных угодий, что важно для г. Краснодара, где показатель землеобеспеченности является самым низким среди всех рассматриваемых городских округов – 929,06 кв.м/чел.<sup>191</sup>;

- стимулирования физических и юридических лиц к постановке на государственный кадастровый учет новых участков городского пространства и регистрации прав на объекты недвижимости, что особенно актуально для муниципального

---

<sup>191</sup> Рассчитано автором на основе документов территориального планирования. См.: Генеральный план муниципального образования город Краснодар // Решение городской Думы Краснодара от 26.01.2012 г. № 25 п. 15. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.



образования г. Краснодар, где к 2018 г. было кадастрифицировано только 43 % земельных участков под многоквартирными домами;

- снижения количества участков, предоставляемых под жилищное строительство на периферии без инфраструктурного обеспечения, реализации проектного финансирования по льготной ставке застройщиков, осуществляющих строительство инженерной инфраструктуры;

- осуществления финансирования проектов и программ развития социальной инфраструктуры города при строгом земельно-ресурсном обеспечении;

- внедрения механизмов развития застроенных территорий для вовлечения в хозяйственный оборот новых пространств под жилищное строительство и решения вопросов перехода в центральной части городских округов от «точечной застройки» к комплексному строительству, сокращению ветхого и аварийного жилищного фонда, модернизации коммунальной инфраструктуры, которая должна осуществляться при финансовой поддержке местных органов власти (предоставление различных льгот на подключение к сетям и т. д.) в целях снижения затрат со стороны застройщиков и повышения рентабельности данных проектов. Помимо этого, редевелопмент уже освоенных земель должен предполагать формирование комфортной среды и благоприятного городского облика, а также отвечать интересам и потребностям жителей. Важнейшим, на наш взгляд, является принятие административных регламентов о развитии застроенных территорий, в которых должны прописываться механизмы контроля за выполнением обязательств застройщика, порядок передачи земель застройщику, сроки и условия расселения граждан и др.

Планирование и прогнозирование использования земель может находить свое воплощение в принятии и реализации муниципальных программ по управлению городскими пространствами. Однако сегодня многие муниципалитеты не используют данный инструмент, ограничиваясь разработкой документов территориального планирования, однако, являющихся в соответствии с законодательством обязательными. В настоящее время лишь в трех из семи городских округов Краснодарского края (в г. Краснодаре, г. Горячем Ключе и г. Сочи) действуют про-

граммы по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами территории. Данные программы предполагают реализацию мероприятий по оценке стоимости участков, стоимости права заключения договора аренды, размера арендной платы, оценке земельных участков, изымаемых для государственных, муниципальных нужд, а также проведению работ учета и формированию участков, предполагаемых для предоставления с торгов, под нежилыми объектами, находящимися в муниципальной собственности, под многоквартирными жилыми домами, а также для граждан, имеющих трех и более детей <sup>192</sup>.

Важно отметить, что в ряде городских округов на разработаны муниципальные программы развития городских пространств. Отсутствует стратегический подход к управлению городским пространством, в действующих программах сформированы мероприятия по текущей деятельности соответствующих структурных подразделений администраций, отсутствуют мероприятия по экономическому стимулированию рационального использования городских пространств.

На наш взгляд, разработка и реализация муниципальных программ в сфере управления городскими пространствами должна строиться на вовлечении бизнеса и широких слоев населения в данный процесс в целях обеспечения рационального использования городского пространства и участия граждан в ходе контроля за их реализацией. При этом все мероприятия в целевых программах должны носить системный характер, что позволит муниципальному образованию обеспечить наибольших эффект от их реализации.

Помимо этого, программы должны предполагать не только учет и формирование новых участков, но и быть ориентированы на активизацию инвестиционных процессов и стимулирование социально-экономического развития города в целом посредством лучшего использования городского пространства. Это возможно обеспечить посредством взаимодействия Управления по вопросам развития го-

---

<sup>192</sup> Об утверждении муниципальной программы муниципального образования город Горячий Ключ «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами муниципального образования город Горячий Ключ на 2015–2017 годы»: постановление администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 28.08.2014 г. № 1727. Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 15.07.2019).

родского пространства с Управлением инвестиционного развития администрации города в вопросах предоставления льгот, отсрочек, преференций при осуществлении инвестиционных проектов, гарантий имущественных прав, развития ипотечного кредитования и земельно-залоговых отношений, сокращения сроков предоставления земельных участков для реализации инвестиционных проектов<sup>193</sup>. Помимо этого, на наш взгляд, в целях повышения экономической эффективности использования городских пространств, показатели которой, как видно из проведенного во второй главе анализа, низки во всех городских округах, за исключением г. Краснодара, перспективным является реализация мероприятий по следующим направлениям:

- внедрение дифференцированного подхода к установлению земельных платежей в зависимости от отраслевой принадлежности, сроков и приоритетности инвестиционного проекта. Преимущество должно отдаваться проектам, соответствующим целевым ориентирам, обозначенным в стратегии социально-экономического развития территории, проектам, «распределенным» по территории и направленным на формирование полицентрической пространственной структуры города, а также проектам, ориентированным на взаимодействие частного и общественного секторов за счет развития концессионных соглашений и иных форм общественно-частного партнерства;

- дифференциация выкупной цены участка под приватизированными предприятиями в зависимости от эффективности инвестиционного проекта;

- внедрение механизмов ленд-девелопмента, способствующего развитию новых пространств в городе;

- оказание содействия потенциальным арендаторам подборе необходимого участка, получении льготного кредита;

- формирование инвестиционных площадок и продвижение инвестиционных предложений как в Краснодарском крае, так и за его пределами;

---

<sup>193</sup> Битарова, М. А. Организационные основы управления землями города: межведомственное взаимодействие // Человек. Сообщество. Управление. – 2012. – № 4. – С. 59–66.

- в целях вовлечения экономически активного населения в предпринимательскую деятельность необходимо формирование участков городских пространств для строительства объектов малого и среднего бизнеса и оказания субъектам предпринимательства консультационных услуг по вопросам строительного, правового и нормативно-технического характера;

- предоставление субсидий на покрытие части затрат на осуществление землеустроительных работ из бюджета с целью сокращения издержек предпринимателей;

- предоставление кредитов под залог земельных участков под муниципальные гарантии;

- субсидирование цен на услуги городской инфраструктуры при реализации отдельных инвестиционных проектов;

- создание условий для привлечения инвестиций в экономику города, путем формирования благоприятного инвестиционного климата, повышения инвестиционной привлекательности отраслей экономики, максимального вовлечения участков городского пространства в гражданский оборот, в том числе посредством предоставления объектов незавершенного строительства хозяйствующим субъектам для завершения строительства;

- повышение инвестиционной привлекательности объектов муниципальной собственности посредством маркетинга городской территории.

Стоит отметить, что стимулирование рационального использования городских пространств должно основываться на постоянном мониторинге качественного и количественного состояния пространственных ресурсов территории, анализе причин изменений и должно быть взаимоувязано с различными направлениями экономической, инвестиционной, промышленной и социальной политики муниципалитета.

Важнейшим в данном вопросе является проведение периодической инвентаризации участков городского пространства и на этой основе определение критериев оценки эффективности использования таких участков, стоимости невос-

требуемых участков и потенциала их использования, выявления неэффективных собственников, пользователей, арендаторов, определения способов получения дополнительных доходов от неиспользуемых или неэффективно используемого пространства.

А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова справедливо отмечают, что управление городскими пространствами осуществляется органами местного самоуправления не только в отношении территорий, находящихся в муниципальной собственности, но и иных. В частности их управление реализуется в формах предоставления и изъятия участков для муниципальных нужд, использования участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности<sup>194</sup>.

Кроме того, актуальными для органов местного самоуправления являются проблемы распоряжения участками, находящимися в муниципальной собственности, перераспределения участков, необходимых для вовлечения в оборот недвижимого имущества, выбора форм предоставления участков городского пространства юридическим лицам и гражданам, резервирования и изъятия земель<sup>195</sup>.

Особо актуальной в настоящее время является реализация муниципального контроля использования городского пространства и его инвентаризация<sup>196</sup>. На практике в таком контроле не учитываются вопросы соответствия использования предоставленных участков целям социально-экономического развития муниципалитета, ожиданиям со стороны населения, потребностям предпринимателей – та-

---

<sup>194</sup> Анисимов, А. П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики : монография / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова. М. : Новый индекс, 2010. 256 с.

<sup>195</sup> В соответствии с законодательством РФ предоставление участков может осуществляться как по результатам торгов, проходящих в форме аукциона и организуемых по инициативе органа местного самоуправления или заинтересованных в предоставлении участка лиц, так и без проведения аукциона.

<sup>196</sup><sup>196</sup> В настоящее время контроль осуществляется, в основном, за использованием земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам, своевременным освоением предоставленных земель, недопущением самовольного занятия земельных участков или использования их без соответствующих документов, удостоверяющих право на землю, за использованием земель в соответствии с разрешенным видом их использования, соблюдением Правил землепользования и застройки, а также выполнении принципа платности использования земли.

кой мониторинг должен стать основой оценки качества использования городского пространства и руководством к его управлению и развитию.

Для повышения бюджетной эффективности использования городских пространств необходимо изменение структуры их доходов, прежде всего, увеличения доли, относящейся к платежам за землю посредством реализации следующих мероприятий:

- введение дифференцированной системы штрафных санкций за нецелевое использование земельных участков различных категорий;
- актуализация договоров аренды участков;
- выявление неосвоенных участков и расторжение договоров с их арендаторами;
- сокращение количества оснований передачи участков в безвозмездное пользование;
- ужесточение контроля и санкций за самовольное возведение объектов;
- развитие института общественного контроля за использованием городского пространства <sup>197</sup>.

Реализация указанного комплекса мероприятий будет способствовать повышению эффективности использования городских пространств.

Вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы:

- управление городскими пространствами осуществляется на федеральном, региональном и местном уровнях власти органами общей и специальной компетенции, среди которых можно выделить следующие их группы: органы, определяющие цели и приоритеты экономического и пространственного развития; органы исполнительной власти, осуществляющие управление пространственными ресурсами территории; органы, выполняющие отдельные функции по использованию городских пространств (контроль и надзор за состоянием окружающей среды

---

<sup>197</sup> Например, на основе ст. 72.1 Земельного кодекса РФ, закрепление в муниципальных нормативных правовых актах городских округов Краснодарского края конкретных форм, условий, порядка его осуществления.

и сохранением экосистем и пр.). Наличие большого числа структур в сфере управления городскими пространствами обуславливает трудности в межведомственном взаимодействии и координации как по горизонтали, так и по вертикали власти;

- в настоящее время во многих городских округах Краснодарского края отсутствует специально созданное структурное подразделение администрации, занимающееся вопросами использования и распоряжения городским пространством. Данные функции в большинстве округов объединены с функцией по управлению имущественным комплексом города. На наш взгляд, целесообразным представляется формирование обособленной структурной единицы, занимающейся управлением городским пространством муниципального образования, а также разделением курируемых подразделений – Управления по вопросам развития городского пространства. Данная структура является универсальной и может использоваться во всех типах муниципальных образований, описанный в предыдущем разделе.;

- основными функциями Управления по вопросам развития городского пространства муниципального образования являются планирование и прогнозирование использования территорий города; экономическое стимулирование рационального использования городского пространства, основанное на мониторинге и инвентаризации участков городского пространства: регулирование процесса использования городского пространства посредством перераспределения участков (предоставление участков, изъятие, резервирование и др.), и вовлечение в оборот недвижимого имущества; развитие земельного рынка; владение, пользование и распоряжение муниципальными участками; информационное обеспечение и координация; нормативно-правовое обеспечение системы управления городскими пространствами; планирование пространственного развития города;

- указанные функции реализуются во всех типах муниципальных образований: городских округах с курортно-туристской специализацией, территориях с многоотраслевой экономикой, а также промышленно ориентированной городском

округе. Отметим, однако, что использование различных организационно-экономических методов и инструментов в каждом городском округе, приводит к разному их воплощению.

- среди основных проблем в сфере реализации функций по управления городскими пространствами муниципальных образований выделить следующие:

а) преобладание экономического аспекта в управлении городским пространством, отсутствие комплексного подхода, базирующегося на учете социальных, градостроительных, экологических и иных аспектов развития территории;

б) отсутствие четко выраженной зависимости платежей за участки городского пространства от приоритетов экономической, инвестиционной, промышленной и социальной политики муниципалитета;

в) наличие большого числа участков городского пространства, собственность на которые не разграничена, снижает управленческие возможности органов государственной власти и местного самоуправления и стимулы к эффективному использованию данных территорий, так как разграничение и регистрация прав требует существенных затрат;

г) недооценка отдельных участков городского пространства, недоучет факторов, формирующих их стоимость, недостаточная достоверность данных об участках;

д) размытость объектов муниципального контроля за использование городского пространства, узость функций органов МСУ в данной сфере (контроль осуществляется лишь за использованием земель, но не за их охраной) обуславливает снижение стимулов и эффективности его проведения.

В целях повышения эффективности использования городского пространства предполагается реализация мероприятий по таким направлениям, как:

а) экономическое стимулирование рационального использования городского пространства: внедрение механизмов ленд-девелопмента; оказание содействия арендаторам подборе участка, получении льготного кредита; формирование инве-



стиционных площадок и продвижение инвестиционных предложений; предоставление субсидий на покрытие части затрат из бюджета; предоставления объектов незавершенного строительства хозяйствующим субъектам для завершения строительства; развитие маркетинга городской территории.

б) создание комфортной городской сферы и улучшение жилищных условий граждан: формирование более однородного городского пространства, строительство новых центров тяготения (мест работы, жительства, рекреации); развитие жилых зон с самодостаточной средой обитания горожан; внедрение механизмов развития застроенных территорий.

в) изменение структуры доходов бюджета, рост налогооблагаемой базы: актуализация действующих договоров аренды участков, расторжение договоров в отношении неосвоенных участков; обеспечение приоритета возмездного использования участков; ужесточение земельного контроля за самовольно возведенными постройками; разработка единой методики расчета арендной платы.

Как было указано выше, традиционно применяемый экономический подход к оценке и управлению городским пространством в муниципальном образовании оказывается ограниченным, так как максимальные выгоды от использования городского пространства получают самые разные категории пользователей. Как правило, их выгоды не могут быть выражены в денежном выражении. Поэтому, при планировании использования городского пространства необходимо руководствоваться не только экономическими, но и социальными, градостроительными, а также экологическими аспектами развития территории.

Планирование и прогнозирование использования пространственных ресурсов города должно быть увязано со стратегическим планированием местного развития и учитывать потенциал отдельных участников городского пространства.

### 3.2. Инструменты повышения эффективности системы управления пространственным развитием городских округов

Управление городским пространством затрагивает интересы многих субъектов управления и хозяйственной деятельности, население, следствием чего обусловлена необходимость комплексного подхода к формированию рационального использования городского пространства.

Как было выявлено ранее во второй главе, пространственные ресурсы городских округов Краснодарского края используются недостаточно эффективно. Это связано с тем, что система управления городскими пространствами не отвечает современным требованиям, а органы местного самоуправления не в полной мере используют потенциал городских территорий в целях социально-экономического развития города.

Пространственное развитие городских округов Краснодарского края не в полной мере отвечает требованиям эффективности, не используются и не вовлечены в хозяйственный оборот перспективные с точки зрения экономического развития участки городского пространства. Для повышения эффективности использования городского пространства при предоставлении участков для строительства и эксплуатации объектов актуальной является проблема целесообразного уровня уплотнения застройки и освоения неиспользуемых земель. Сложности с повышением эффективности использования таких участков городского пространства связаны, с одной стороны, с их географической разрозненностью, с другой – отсутствием на них прав, оформленных в соответствии с требованиями федеральной, региональной и муниципальной нормативно-правовой базы.

Можно предложить несколько способов решения данной проблемы. Выше мы отмечали, что необходимо ужесточение контроля за соблюдением земельного

законодательства <sup>198</sup>. Способ можно охарактеризовать как повышение интенсивности использования пространственного ресурса.

Другой способ можно охарактеризовать как интенсивно-экстенсивный, основанный на пространственном расширении, вовлечении в экономическую деятельность городов сельскохозяйственных угодий. Их фактическое использование, безусловно, дает экономический эффект, однако их близость к промышленным и жилым зонам городов не позволяет в полной мере использовать современные методы земледелия (использование химикатов, минеральных удобрений, авиации и др.) <sup>199</sup>. Более эффективно рассматривать эти земельные ресурсы в качестве резерва городского развития. Эти пространства, расположенные вблизи городских инженерных коммуникаций, целесообразно использовать для жилищного строительства и необходимой для функционирования жилых зон транспортной и социальной инфраструктуры.

На наш взгляд, важнейшим в определении способа повышения эффективности использования городского пространства является его инвентаризация. Данное мероприятие является затратным с точки зрения мобилизации материальных, финансовых и трудовых ресурсов, однако оно позволяет верифицировать имеющиеся сведения, проверить достоверность и актуальность данных, изучить количественное и качественное состояние городского пространства, определить учтенные участки, а также провести анализ занятых и свободных территорий городского пространства.

В результате инвентаризации возможно составить актуальный план, достоверно отражающий положение в городском пространстве участков различного

---

<sup>198</sup> Органы власти должны значительно повысить степень ответственности за земельные правонарушения, ибо меры, содержащиеся в Кодексе об административных правонарушениях сегодня не эффективны. Кроме того, необходим четкий механизм привлечения к ответственности виновных.

<sup>199</sup> Битарова, М. А. Земельные ресурсы как основа городского развития // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – 2013. – № 15. – С. 18–23. – ISSN: 2079-9136.

назначения, их фактического и потенциального использования. В результате можно выявить неиспользуемые, ненадлежащим образом используемые участки городского пространства, невостребованные участки, а также сформировать реестр таких участков.

В целях определения направлений потенциального использования городского пространства городского округа целесообразным представляется выявление участков различной ценности и уровня пригодности для ведения экономической и социальной деятельности, а также участков городского пространства, предназначенных для жилищной, коммерческой застройки на основе следующих критериев:

- местоположение (границы, площадь участка, окружение участка, близость к взаимосвязанным объектам, возможность комплексного использования в рамках единого городского пространства);

- экологическое состояние (источники выбросов в атмосферу, состояние почвенных вод, земли, зоны вредности предприятий);

- инженерно-геологические факторы (рельеф, несущая способность грунтов, возможность подтоплений, заболоченность, состояние грунтовых вод);

- правовые аспекты (вид права, вид разрешенного использования, ограничения на использование участка);

- степень развитости инженерной, транспортной инфраструктуры (доступность до центра города, мест приложения труда, проживания, наличие транспортной, социальной инфраструктуры, обеспеченность общественным транспортом или перспектива его прокладки, наличие или близость тепловых сетей, газо-, водоснабжения, водоотведения и т.д.);

- характеристика мест приложения труда, проживания, рекреации фактических и планируемых (плотность населения, места обслуживания, потребительский потенциал территории, тенденции изменения численности населения и т.д.);

- затраты, связанные с вовлечением участков в экономическую деятельность<sup>200</sup>.

На этой основе возможно определить инвестиционную привлекательность разных участков городского пространства, а также плату за землю, например, в виде определенного инвестиционного коэффициента от стоимости земельных участков.

На базе проведенного анализа возможно выявить земельные участки, в отношении которых целесообразно провести выкуп и оформить право собственности, предоставить их в аренду или отказаться от их использования, оформить сервитуты<sup>201</sup>.

Далее следует провести классификацию участков городского пространства по очередности освоения и выявить благоприятные для первоочередного экономического и социального освоения, благоприятные для освоения в кратко-, средне-, долгосрочной перспективе и неблагоприятные для освоения, в том числе для коммерческой и жилищной застройки. Также следует определить участки городского пространства, для которых возможно изменение вида разрешенного использования в целях развития соответствующих отраслей муниципальной экономики, а также участки, которые могут быть в перспективе изъяты для государственных или муниципальных нужд<sup>202</sup>.

Рациональное использование городского пространства в муниципальных образованиях также предусматривает необходимость формирования из подходящих участков связанных групп – пространственных функциональных зон - для

---

<sup>200</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 114.

<sup>201</sup> Битарова, М. А. Там же.

<sup>202</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 114.

ведения определенной деятельности: рекреация, жилищное строительство, торговля, промышленное производство и т.д. для разных типов функциональных зон. Каждая из таких групп участков может иметь свои подгруппы, например, селитебная – по типу жилых зданий, промышленные – по видам промышленности, рекреационная – по исторической, архитектурно-художественной, природной ценности городских земель и т. д.<sup>203</sup>

Важнейшим в вопросе рационального использования городского пространства является проведение организационно-экономических и проектных мероприятий по разработке планов очередности освоения городского пространства и включению данных проектов освоения в генеральный план и стратегию социально-экономического развития территории<sup>204</sup>.

Далее, на наш взгляд, необходимо подготовить материалы для вовлечения участков городского пространства в хозяйственный оборот, обновить базу данных об участках.

Также на данном этапе посредством подготовки и утверждения схемы расположения участка, межевания территории, необходимо осуществить регистрацию прав муниципального образования на земельные участки, что будет являться основой для проведения торгов на заключение права аренды участков с привлечением широкого круга участников. Среди организационно-экономических мероприятий данного этапа можно выделить предоставление определенных льгот, преференций при освоении вновь созданных таким образом участков, а также проведения мероприятий по маркетингу городской территории в целом<sup>205</sup>.

---

<sup>203</sup> Битарова М.А. Там же.

<sup>204</sup> Битарова М.А. Там же.

<sup>205</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 115.

В целом, на наш взгляд, общая модель вовлечения в хозяйственных оборот таких новых участков городского пространства может быть представлена последовательностью этапов, отраженных на рисунке 14.

Среди преимуществ данной модели можно выделить следующие. Во-первых, она предполагает отход от существующей практики сплошного зонирования, когда в зоны включают даже малопригодные для ведения деятельности участки к практике максимального учета потенциалов использования участков земли и формирования на их основе связанных групп (кластеров) в пространстве города и конечного планирования их размещения в пространстве города. Формирование новых функционально-пространственных характеристик участков городского пространства в зоне освоения будет способствовать снижению высокой концентрации городских функций в центральных частях города, появлению новых центров тяготения, изменению привлекательности новых участков городского пространства<sup>206</sup>.

Во-вторых, данная модель предполагает четкое определение критериев, используемых для определения благоприятных для освоения участков городского пространства и их классификацию, что позволит органам местного самоуправления определить потенциал и возможности перспективного использования пространственных ресурсов города, определить механизмы для интенсификации использования городского пространства, а бизнес-сообществу даст информацию для принятия инвестиционных решений<sup>207</sup>.

---

<sup>206</sup> Битарова, М. А. Там же.

<sup>207</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 115.

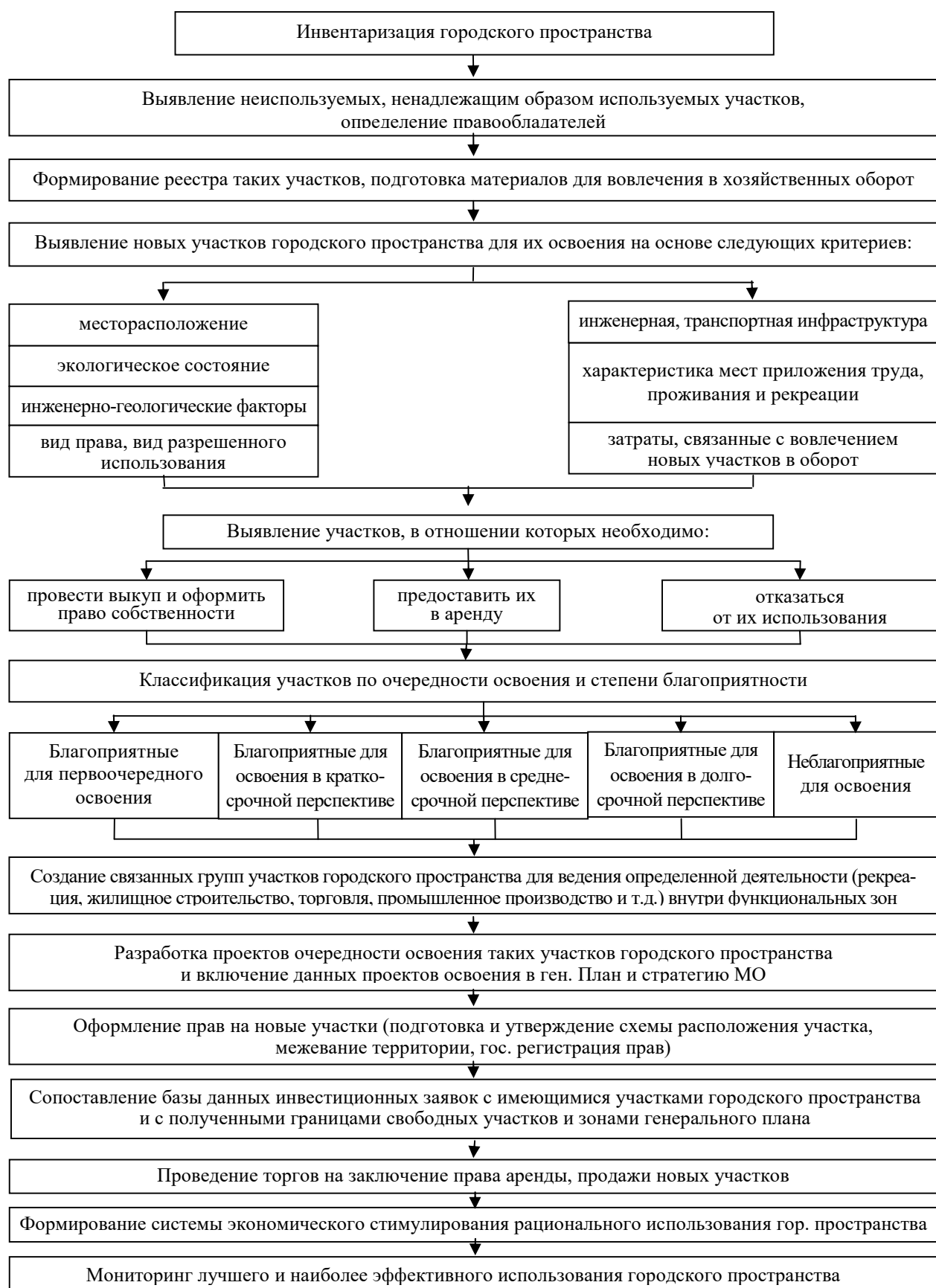


Рисунок 14 – Модель вовлечения в хозяйственных оборот новых участков городского пространства (составлено автором)<sup>208</sup>

<sup>208</sup> Разработано автором. См.: Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо



В-третьих, модель позволяет объединить приоритетные направления инвестиционного развития территории с развитием городского пространства, обеспечить более полный учет предложений новых участков, расширить базу площадок под инвестиционные проекты, повысить инвестиционную привлекательность территории. Это способствует созданию стимулов для привлечения инвестиций на территорию муниципального образования, созданию благоприятных условий для поощрения отдельных видов экономической и социальной деятельности, отбору лучших проектов, обеспечивающих решение социальных проблем, а также благоприятно сказывается на развитии конкуренции. Это, свою очередь, приведет к формированию экономически эффективных правообладателей и пользователей городского пространства<sup>209</sup>.

В целом же вовлечении неиспользуемых, невостребованных участков городского пространства будет способствовать активизации социально-экономических отношений в муниципальном образовании, формированию современного рынка муниципальной недвижимости и активному спросу на новые участки, перераспределению инвестиционных потоков в муниципальном образовании.

Реализация данного алгоритма на практике создаст основу для повышения уровня эффективности управления городским пространством и рационального использования имеющихся пространственных ресурсов муниципального образования, благоприятно скажется на росте поступлений от использования городского

---

охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 113–117. – ISSN: 2079-9136.

<sup>209</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 115.

пространства в городской бюджет, повышении качества жизни населения, и в целом социально-экономическом развитии территории<sup>210</sup>.

Важной составляющей в управлении городским пространством является информационное обеспечение и координация в процессе использования городского пространства. Огромную роль в формировании информационного массива о структуре и составе доступных участков в муниципальном образовании может играть единая автоматизированная система информационного обеспечения управления городским пространством приведенная на рисунке 15.

---

<sup>210</sup> Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 117.

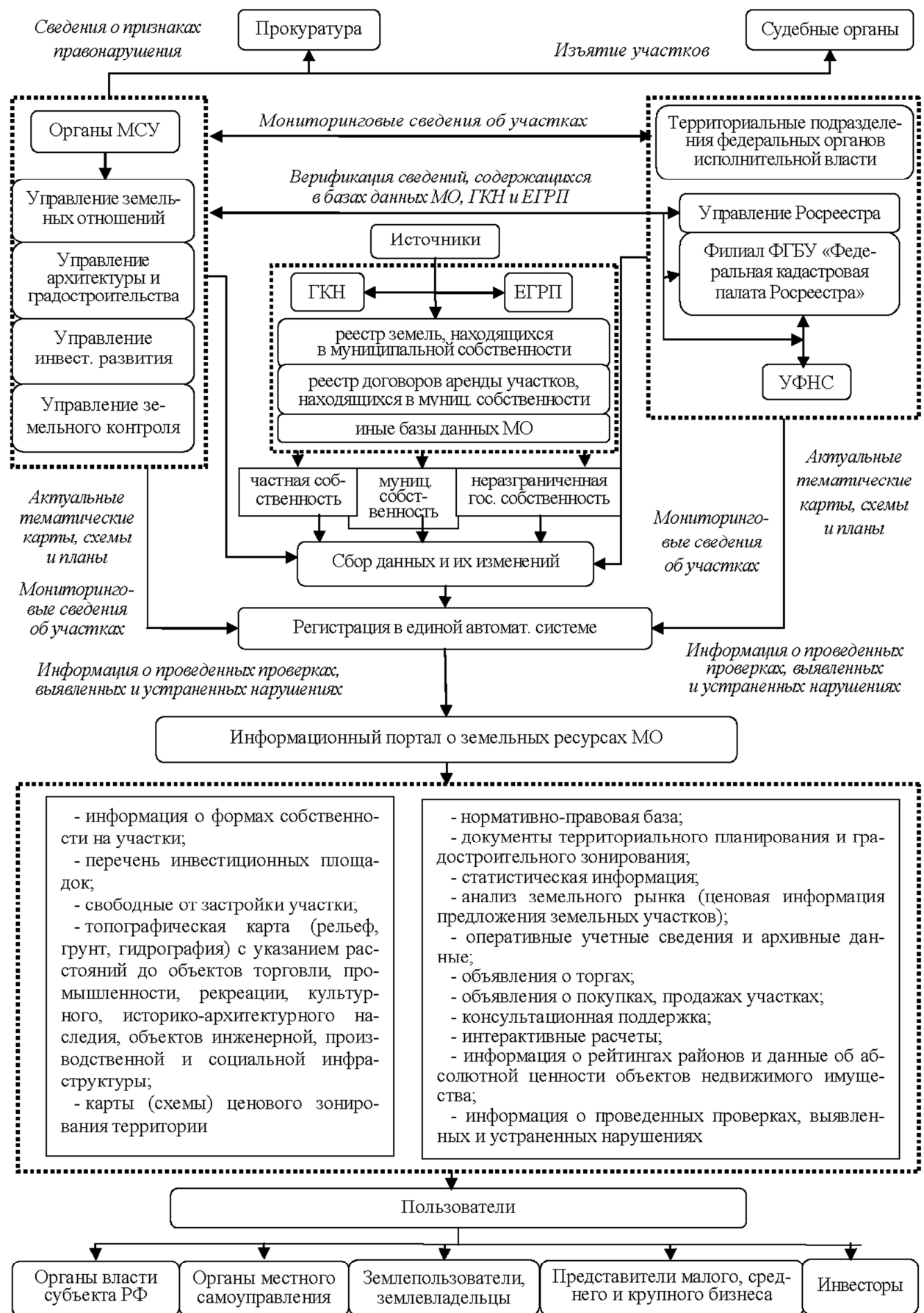


Рисунок 15 – Организационная схема взаимодействия субъектов информационного обеспечения управления участками городского пространства (разработано автором)

Ввиду того, что на разных уровнях управления действуют различные информационные системы, содержащие сведения об участках городского пространства, их разная соподчиненность не обеспечивает доступность и открытость аналитических данных, на наш взгляд, существует необходимость создания единой автоматизированной системы информационного обеспечения управления пространственными ресурсами территории, которая обеспечивала бы единство всех структур по вопросам развития городского пространства. Такая информационная система давала бы возможность проведения постоянного мониторинга состояния городского пространства.

Как видно из рисунка 15, органы местного самоуправления вместе с территориальными органами Росреестра, УФНС и инспекциями осуществляют работу по актуализации и верификации данных об доступных участках, являющихся объектами налогообложения, содержащихся в реестрах муниципального образования, сведений о площадях и стоимости, а также зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, находящихся на участках. В процессе этого, органы местного самоуправления также проводят мониторинг баз данных арендаторов участков, предоставленных для размещения объектов. Верифицированные данные могут быть использованы для различных целей, в том числе и при составлении прогноза поступлений от платежей за землю в бюджет муниципального образования. При выявлении фактов наличия признаков правонарушений, информация передается в органы прокуратуры, изъятие участков осуществляется по решению суда <sup>211</sup>.

По нашему мнению, автоматизированную систему должны отличать информационная наполненность, регулярное обновление сведений, открытость и доступность. Предлагаемая модель будет способствовать формированию единого

---

<sup>211</sup> Битарова, М. А. Формирование земельных отношений в современных городах // Proceeding of materials of International Scientific-Practical Conference Dedicated to the 70th Anniversary of the Foundation of the Institute "Actual problems of development of economy and economic science" (Tbilisi, 27–28 June, 2014) / Tbilisi State University. – Тбилиси : Publishing house of Paata Gugushvili institute of ekonomiks of Ivane Javakhishvili, 2014. – С. 16–19. – ISBN: 978-9941-13-352-7.

информационного пространства различных субъектов и может являться основой для различных геоинформационных систем.

По нашему мнению, на базе данной автоматизированной системы возможно формирование информационного портала о пространственных ресурсах города с картографическими сервисами для работы с пространственными данными, где все пользователи могли бы найти необходимую для принятия решений информацию<sup>212</sup>.

Помимо этого, целесообразным, на наш взгляд, представляется размещение информации о проведенных проверках по соблюдению требований законодательства. Соответственно, пользователи могут сразу увидеть, какие участки проверены, где нарушения выявлены и где они устранены<sup>213</sup>.

Ввиду того, что в данной системе возможно размещение данных об аналогичных участках городского пространства, сведений об анализе рынка недвижимости и исследовании основных ценообразующих факторов, система может быть полезна при проведении индивидуальной и массовой оценки состояния городского пространства и отдельных участков земли<sup>214</sup>.

В целях принятия эффективных решений по территориальному планированию и распоряжению городским пространством возможно создание карт ценового зонирования, которые можно опубликовывать на информационном портале. На наш взгляд, сформированная база о состоянии городского пространства муниципального образования должна содержать информацию об участках для различных целей. При этом целесообразно составить и разместить данные карты для таких

---

<sup>212</sup> Битарова, М. А. Управление земельными ресурсами муниципалитета – организация процесса на местном уровне // Управление изменениями в социально-экономических системах : сб. ст. XIV Международной науч.-практ. конф. (Воронеж, 30 июня 2015 г.). – Воронеж : Научная книга, 2015. – С. 40–50. – ISBN: 978-5-4446-0668-1.

<sup>213</sup> Битарова, М. А. Формирование земельных отношений в современных городах // Proceeding of materials of International Scientific-Practical Conference Dedicated to the 70th Anniversary of the Foundation of the Institute “Actual problems of development of economy and economic science” (Tbilisi, 27–28 June, 2014) / Tbilisi State University. – Тбилиси : Publishing house of Paata Gugushvili institute of ekonomiks of Ivane Javakishvili, 2014. – С. 16–19. – ISBN: 978-9941-13-352-7.

<sup>214</sup> Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 07.06.2016 г. № 358 . Текст : электронный // Министерство экономического развития РФ : официальный сайт. URL: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) (дата обращения: 18.07.2019).

типов функционального использования участков в разрезе таких видов разрешенного использования и имеющихся ограничений, как индивидуальное жилищное строительство и личное подсобное хозяйство, мало-, средне- и многоэтажная застройка, торговое назначение, производственно-складское назначение, деловое, общественное назначение, сельскохозяйственное назначение, рекреационное назначение (в т. ч. гостиничное), садоводство и т. д.

Кроме того, в разделах и в картографическом материале должны быть представлены данные, интересующие различных участников: инвесторов, землепользователей, землевладельцев, органов власти различных уровней, представителей бизнес-сообщества. В разделах должна отражаться информация о потенциале тех или иных участков городского пространства, в частности инфраструктурном, инженерном, природном, экологическом и др. в целях их более точного учета при кадастрификации и возможности решения проблемы зонирования.

Так, информация может быть дифференцирована в зависимости от потенциальных потребителей услуг системы и целей использования земельных участков. Например, для участков под строительство производственно-складской недвижимости важными сведениями являются следующие:

- размещение относительно основных трасс, близость к транспортным развязкам и основным авто- и железнодорожным магистралям;
- наличие и удобство подъезда;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, общественно-деловая, промышленная зоны и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района;
- техническое состояние зданий, сооружений при их наличии;
- стоимость передачи площадки (при продаже, при аренде – за год)
- наличие и техническое состояние инженерных коммуникаций и др.
- стоимость оцениваемых улучшений.

Для размещения торговых и офисных объектов, помимо указанных выше, важны такие сведения об участках, как расположение внутри квартала, близость потребителей, уровень потребления населения, проходимость улиц.

Для целей жилищного строительства интересующей инвесторов информацией является следующая:

- наличие и близость объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники и т. д.), состояние инженерных коммуникаций;
- наличие и близость линий общественного транспорта;
- перспективы развития района, его застройки;
- наличие административно-торговых и развлекательных учреждений;
- окружение объекта (район, характер застройки (старые дома, мало- или многоэтажная застройка, плотность застройки);
- уровень привлекательности района и его безопасность.

Помимо этого, для всех заинтересованных в использовании городского пространства важной информацией являются сведения о наличии сервитутов, обременений, данные об условиях финансирования, а также отношение цен земельных участков под аналогичное использование.

В целом же на основе данных о потенциале участков городского пространства и сведений о ценовом зонировании территории возможно составление рейтингов городских зон и районов, содержащих данные о ценности объектов недвижимого имущества и возможностях ведения бизнеса.

Таким образом, предложенная модель вовлечения в хозяйственных оборот участков городского пространства и создание единой автоматизированной системы обеспечения управления пространственными ресурсами территории позволяют реализовать предложенные в диссертационном исследовании методические подходы к оценке эффективности использования городского пространства муниципального образования и усилить контроль за рациональным использованием земель. Это, в свою очередь, будет способствовать развитию социально-экономических отношений в городе и существенно повысить эффективность управления городским пространством.

Таким образом, сделаем следующие выводы.

1) Важнейшим элементом эффективного управления городским пространством является вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых, нерационально используемых, невостребованных территорий города.

Предложенный алгоритм вовлечения данных территорий, основывающийся на инвентаризации пространственных ресурсов города, позволяет выявить факторы, влияющие на привлекательность той или иной территории, потенциал новых участков для их хозяйственного освоения, провести классификацию территорий по очередности освоения и степени благоприятности, сформировать связанные группы участков городского пространства – функциональные зоны – для ведения определенной деятельности внутри функциональных зон. Данный алгоритм позволяет проанализировать различные варианты развития использования пространства города, в том числе для комплексного освоения новых территорий, и направлен на интенсификацию инвестиционных процессов в муниципальном образовании, формирование эффективных правообладателей и пользователей посредством сопоставления выявленных для освоения участков городского пространства с имеющимися инвестиционными предложениями, предоставлением участков после организации торгов, а также проведением последующего мониторинга лучшего и наиболее эффективного использования.

2) Необходимой составляющей управления городским пространством выступает информационное обеспечение, элементом которой выступает предлагаемая модель единой автоматизированной системы управления участками городского пространства, позволяющей коррелировать данные от различных структурных подразделений органов местного самоуправления и территориальных подразделений федеральных органов исполнительной власти и облегчающей информационное взаимодействие между ними. Данная автоматизированная система обеспечивает оперативный учет изменений в пространственных ресурсах территории, а также позволяет снизить организационные противоречия, расширить информационное поле, согласовать информационные потоки между различными субъектами управления городским пространством. Созданный на базе нее информационный портал предоставляет открытые, достоверные и актуальные данные, необходимые для принятия решений широкому кругу участников: инвесторам, предпринимательским структурам, органам власти.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1 Городское пространство рассмотрено как важнейшее условие и фактор формирования городской экономики, понятие «пространство» определяется как самостоятельно развивающаяся многоуровневая среда, обеспечивающая условия для взаимодействия широкого круга разнообразных субъектов в целях удовлетворения их совместных интересов.

На основе систематизации теоретических подходов к экономическому содержанию городского пространства выделены его основные характеристики (иммобильность, территориальная ограниченность, невозобновимость, неоднородность, многофункциональность, способность производить полезные блага; возможность улучшения качества земли через вовлечение в хозяйственную деятельность; изменяемость ценности в зависимости от предполагаемой цели использования) и его функции (социальная, экономическая, экологическая, рекреационная, эстетическая, политическая и экономическая).

Это позволило уточнить экономическое содержание городского пространства, под которым мы понимаем территориально-локализованную среду жизнедеятельности городского сообщества, основанную на интеграции экономических и социальных процессов и разностороннем взаимодействии субъектов городской экономики, и категории «пространственное развитие города» – как целенаправленной деятельности органов местного самоуправления по воздействию на все сферы жизни городского сообщества через создание пространственных условий его жизнедеятельности с целью согласования интересов всех субъектов и обеспечения их совместной реализации в едином городском пространстве.

Такой подход позволяет при разработке региональной экономической политики рассматривать городские пространства как важный фактор регионального экономического развития, учитывать оказываемое ими разнонаправленное воздействие на региональные экономические процессы.

Экономическое содержание городского пространства раскрывается в его технико-технологических и социально-экономических функциях и свойствах. К

первым отнесены: материальное условие производства; место размещения; хранилище недр; предмет труда; средство (орудие) труда; продукт труда; материальное условие жизни; место расселения людей; место утилизации отходов. Ко вторым: пространственные; строительные; запасы минерального сырья и топлива, способы их добычи; производственные; культурные; технические; плодородие почв; флора и фауна, используемые в отраслях экономики. Учет в управлении указанных функций и свойств позволяет дифференцировать роль и место городского пространства в развитии современной экономики.

Анализ и систематизация теоретических подходов к исследованию городского пространства позволили установить систему социально-экономических отношений, связанных с выполнением городскими пространствами их функций в социально-экономическом развитии городов: имущественных (при выполнении всех функций); технико-экономических (при выполнении всех функций, кроме места размещения производства); организационно-экономических (при выполнении всех функций); рентных (предмет труда, средство (орудие) труда, место расселения людей)); градостроительных (место расселения людей). В зависимости от отрасли реализации социально-экономические отношения приобретают свою специфику.

На основе анализа и систематизации теоретических подходов к исследованию роли городского пространства в экономическом развитии современного города установлено, что они изменялись с течением времени: наблюдается переход от рассмотрения городского пространства в рамках функционирования отдельно взятого рынка, определения закономерностей и особенностей формирования спроса и предложения на рынке участков и его влияния на возможности решения жилищной проблемы, к локальному уровню в рамках становления экономики города как науки и исследования особенностей и моделей функциональной дифференциации и структурирования внутригородского экономического пространства, базирующегося на широком круге эмпирических данных. В дальнейшем наблюдается преобладание микроэкономического подхода, основывающегося на эконометрических моделях, и расширение круга факторов, определяющих формирова-

ние цен на участки, таких как физические характеристики участка (его размер, местоположение и т. д.), экономические (инвестиции в земельный участок и доход, получаемый от него), транспортная доступность, предпочтения потребителей и т. д.

Точки зрения современных исследователей на экономическое содержание городского пространства классифицированы нами следующим образом:

- градорегулирование (рыночное регулирование градостроительства) понимает город как организацию совокупностей (зон) земельных участков; городская территория упорядочена зонированием с единым для каждого земельного участка в пределах одной зоны набором правил, регламентирующих землепользование и застройку; развитие территорий подчиняется свободной игре экономических сил в условиях рынка недвижимости;

- концепция «каркас-ткань» и концепция неравномерно районированной структуры основаны на делении территории города на решетчатую (рамочную) структуру активно развивающихся территорий с многофункциональной направленностью и высокой интенсивностью использования, образующих «каркас», и натянутые на него медленно развивающиеся монофункциональные территории – «ткань»;

- экономгеографическая концепция в рамках теории агломераций рассматривает город как совокупность территорий, локализованных вокруг исторических центров бывших населенных пунктов – ядер развития, образующих совместно с полимагистралями опорный каркас расселения; развитие города основано на притягивании населения к осям социально-экономического пространства;

- концепция постиндустриального социально ориентированного города (новый урбанизм) связана с бурным развитием городов-университетов и основывается на гибком функциональном зонировании (наличии «третьего места»); научная организация пространства предполагает эффективную систему взаимного расположения мест пребывания населения, нивелирующую маятниковую миграцию и неэффективное использование времени на передвижение; фланерство (прогулка по публичным местам) становится стилем городской жизни;

- средовой подход представляет город как особую среду обитания самоуправляющегося сообщества людей; развитие связано с преобразованием городской среды, направленным на упрочение связей внутри локальных сообществ, соседств, воспитание чувства малой родины;

- современное градостроительство (концепция архитекторов-адвокатов) понимает город как единство материального и социального пространств; пространственное развитие предполагает как освоение незастроенных земельных участков, так и облагораживание уже застроенных территорий, дополнение сложившейся территориальной структуры новыми востребованными объектами недвижимости, обновление и реконструкцию старых объектов.

2. Основные подходы к рассмотрению сущности управления пространственным развитием города представлены в двух аспектах: с точки зрения функционального содержания (как совокупность функций управления), как целенаправленная деятельность органов власти; как совокупность взаимосвязей и взаимодействий между элементами системы управления.

Под влиянием усложнения социально-экономического взаимодействия в городе его субъекты предъявляют новые требования к материальной среде города. В результате городское пространство начинает испытывать усиливающийся дисбаланс между запросами населения, хозяйствующих субъектов и возможностями материальных объектов, которые в результате оказываются втянутыми в процесс трансформации (строительство новой недвижимости, реконструкция и поддержание старого фонда). Новое или измененное материально-вещественное пространство в свою очередь начинает оказывать вторичное воздействие на социально-экономическую организацию города, замыкая таким образом логику территориального развития.

В результате управление пространственным развитием города осуществляется по следующей схеме: исходное состояние пространства – формирование новых хозяйственных связей без существенной трансформации исходного фонда недвижимости – накопление социокультурных и экономических противоречий развития – возникновение устойчивого спроса на новые объекты городской ин-

фраструктуры – появление потребности в обновлении существующего фонда недвижимости – преобразование материальной среды, строительство, реконструкция, освоение новых пустующих территорий: девелопмент недвижимости, ленддевелопмент – установление баланса между социальными потребностями и интересами, инициировавшими цикл реструктуризации, и совокупностью старых и новых объектов материально-вещественной среды – формирование пространственной структуры, которая станет исходной для следующего витка пространственного развития.

При этом за один цикл реструктуризации материально-вещественная среда испытывает одну трансформацию, а социокультурная среда – две: первичную, побудившую трансформацию материальной среды, и вторичную, вызванную созданием новых объектов недвижимости.

Социальное взаимодействие на различных территориях происходит по-разному. Процесс развития городского пространства отличается высокой территориальной дифференциацией: выделяются локальные селитебные территории с индивидуальными особенностями сочетания материальных объектов (жилых домов, различных по размеру, расположению, времени постройки, внутренней планировке, отделке и коммунальным удобствам; объектов торговли и услуг; объектов общего пользования) и социокультурных связей. Данные территории обладают устойчивыми границами и в системе функционирования города проявляют себя как целостные территориальные единицы – внутригородские территории, которым соответствует внутреннее единство составляющих элементов (земельных участков, объектов недвижимости, местных сообществ) и взаимосвязей между этими элементами.

Асинхронность изменений в материальной и социальной среде ведет к дифференциации городского пространства, появлению стагнирующих, быстро развивающихся, благополучных и депрессивных территорий, что требует их выделения как особых объектов управления.

Продолжительность процессов пространственного развития во времени также отличается неравномерностью. Равновесие между социальной и материальной

средой городского пространства нарушается и восстанавливается не равномерно в пространственном и временном аспектах, а скачкообразно. Это вызвано неравномерным по времени характером инвестиционно-строительной деятельности, ступенчатым процессом внешнего экономического устаревания недвижимости.

Часто возникают вторичные циклы реструктуризации городского пространства. В отдельные промежутки времени территориальные и функциональные подсистемы города испытывают наиболее активную трансформацию материальной среды, обостряются социальные проблемы, локация «ролей» в структуре общегородского пространства нарушается.

В то же время восстановление равновесия происходит медленно, так как оно сопряжено не столько с перестройкой недвижимости, сколько с адаптацией ассимиляцией социальных и экономических связей в новом материальном пространстве. Примером медленной (сбалансированной) реструктуризации может служить джентрификация, предполагающая сбалансированное облагораживание локальной территории (медленное по активности строительство и обновление недвижимости, постепенное привлечение среднего класса, плавное изменение социального состава населения).

Неравномерные изменения подсистем городского пространства вызывают необходимость дифференцированного подхода к управлению пространственным развитием города. В теоретических исследованиях достаточно четко выделяются три базовых подхода к управлению пространственным развитием города: директивно-административный, бизнес-ориентированный, социально-ориентированный, отличающихся составом субъектов управления, характером взаимодействия субъектов экономической деятельности, содержанием анализа пространственной организации города, методами регулирования городского пространства.

Каждый из подходов требует осуществления управления пространственным развитием города в системном виде. Предложенный подход позволяет выделить для каждого из указанных типов: субъектов управления (органов государственной власти и местного самоуправления; собственников и пользователей

участков городского пространства); объекты (пространства в границах муниципального образования); цели (создание комфортной среды жизнедеятельности населения; стимулирование экономического и социального развития муниципального образования; повышение степени вовлечения городского пространства в экономическую деятельность); полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования пространственного развития города. Каждый тип управления требует особого сочетания указанных элементов системы управления.

3. Предложен и апробирован на материалах Краснодарского края подход к оценке эффективности управления пространственным развитием городских округов региона.

Разработанный подход к оценке эффективности управления пространственным развитием города включает следующие:

- а) компоненты эффективности: бюджетная, экономическая, социальная;
- б) систему показателей оценки эффективности управления городским пространством:

- бюджетной (доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории муниципального образования (S1); доля земельного налога в собственных доходах бюджета муниципального образования (S2); доля доходов от аренды земельных участков в собственных доходах бюджета муниципального образования (S3); доля доходов от продажи (приватизации) земель в собственных доходах бюджета муниципального образования (S4).

- экономической (отношение объема продукции к площади земель муниципального образования (S5); отношение объема инвестиций в основной капитал к площади земельных ресурсов территории (S6); доля площади земельных участков, предоставленных для объектов капитального строительства в расчете на 10 тыс. человек населения (S7);

- социальной (землеобеспеченность (площадь кв.м земель муниципального образования на 1 чел) (S8); доля территорий жилых зон в общей площади земель населенных пунктов (S9); доля многоквартирных домов, расположенных на зе-

мельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет (S10); доля площади земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства в расчете на 10 тыс. человек населения (S11).

в) способ расчета интегрированного показателя оценки эффективности управления пространственным развитием города;

г) подход к визуализации, интерпретации полученных количественных результатов.

Предлагаемый подход в отличие от существующих: основывается на официальной статистике; не требует больших временных и материальных затрат; позволяет оценить как отдельные составляющие эффективности управления пространственным развитием города, так и получить интегрированный показатель; дает возможность проследить эффективность в динамике.

Предлагаемый подход апробирован на материалах Краснодарского края за период 2014–2018 гг. Получены следующие результаты и сформулированы следующие выводы.

А) в зависимости от отраслевой структуры экономики 7 городских округов Краснодарского края разделены на три основные группы: территории с многоотраслевой экономикой (г. Краснодар, г. Новороссийск); территории с курортно-туристской специализацией (г. Сочи, г. Горячий Ключ, г. Геленджик, г. Анапа); промышленно ориентированные территории (г. Армавир).

Б) В целом доля земель населенных пунктов в общей площади земельного фонда городских округов невелика, а функциональное зонирование территории муниципальных образований отражает их приверженность к определенной группе. Большую часть во всех городских округах занимают земли, предназначенные для жилой застройки.

В) За период 2014–2018 гг. в большинстве городских округов Краснодарского края показатели бюджетной, социальной и экономической эффективности управления пространственным развитием городов, рассчитанные посредством



сведения частных индикаторов в итоговый показатель по методу наименьших квадратов, улучшились.

Г) В целом в 2014–2018 гг. во всех муниципальных образованиях динамика доходов от использования земли была положительная. Итоговый показатель бюджетной эффективности управления в большинстве городских округов находился на среднем уровне. Исключение составляет лишь промышленно ориентированный г. Армавир – городской округ с многоотраслевой экономикой, где значения бюджетной эффективности были наилучшими по сравнению с другими муниципальными образованиями наряду с низкими значениями показателя социальной эффективности.

Д) Итоговый показатель экономической эффективности управления пространственным развитием городов свидетельствует о более высокой значимости городских пространств и продуктивности их использования в г. Армавире, г. Краснодаре и г. Новороссийске. Это связано со значительным отставанием муниципальных образований с курортно-туристской специализацией по уровню продуктивности использования своей территории, соотнесенной с объемом выпускаемой продукции и размером инвестиций в основной капитал. Однако стоит отметить, что в целом за период 2014–2018 гг. динамика соотношения объема продукции и площади территорий в городских округах Краснодарского края увеличилась в большинстве муниципальных образований (исключение составляет лишь г. Сочи).

Е) Приоритетным направлением использования городского пространства в городских округах Краснодарского края являлся социальный. В большинстве муниципальных образований, за исключением г. Горячего Ключа и г. Сочи, на протяжении 2014–2018 гг. увеличилась площадь участков, предоставленных для строительства в расчете на 10 тыс. населения. Также возросла и доля участков под многоквартирными домами. Снизилась лишь показатели землеобеспеченности во всех муниципальных образованиях, что обусловлено ростом численности населения при неизменной площади самих территорий городских округов.

Ж) Уровень социальной эффективности управления пространственным развитием городов свидетельствует о том, что приоритетным направлением деятельности органов местного самоуправления в городских округах с курортно-туристской специализацией (г. Горячем Ключе, г. Геленджике и г. Анапе) является удовлетворение жилищных потребностей жителей, при этом данный показатель контрастирует с резким отставанием индикатора экономической эффективности управления городскими пространствами.

З) Ни в одном из городских округов Краснодарского края городское пространство не используется достаточно эффективно и рационально. Это обуславливает необходимость дифференцированного характера воздействия на систему пользования городским пространством, основывающегося на учете как общественных потребностей, так и отраслевой специфики муниципальных образований.

4. Основные направления повышения эффективности управления пространственным развитием городских округов Краснодарского края включают:

- экономическое стимулирование рационального использования городских пространств: внедрение механизмов ленд-девелопмента; оказание содействия арендаторам в подборе участка, получении льготного кредита; формирование инвестиционных площадок и продвижение инвестиционных предложений; предоставление субсидий из бюджета для покрытия части затрат на осуществление землеустроительных работ; предоставление объектов незавершенного строительства хозяйствующим субъектам для завершения строительства; развитие маркетинга городского пространства;

- создание комфортной городской сферы и улучшение жилищных условий граждан: формирование более однородного городского пространства, строительство новых центров тяготения (мест работы, жительства, рекреации); развитие жилых зон с самодостаточной средой обитания горожан; внедрение механизмов развития застроенных территорий;

- изменение структуры доходов бюджета, рост налогооблагаемой базы: актуализация действующих договоров аренды участков, расторжение договоров в от-

ношении неосвоенных участков; обеспечение приоритета возмездного использования участков; ужесточение контроля за самовольно возведенными постройками;

- совершенствование организационно-управленческого механизма управления городским пространством на муниципальном уровне.

5. В диссертационном исследовании проведен анализ структур управления пространствами в городских округах Краснодарского края и разработана организационная структура управления пространственным развитием в муниципальном образовании: предложены структурные элементы и описаны организационно-управленческие взаимосвязи между ними; определены цели, задачи и функционал; основные направления взаимодействия с другими структурными подразделениями администрации муниципального образования и государственными органами управления. В отличие от существующих, предлагаемая структура: учитывает специфику городского пространства; имеет стратегическую направленность деятельности; способствует снижению возможности появления конфликта интересов, повышает прозрачность процедур; опирается на существующий кадровый потенциал, не увеличивает количество сотрудников.

Предложены инструменты повышения эффективности системы управления пространственным развитием городских округов в регионе.

Разработан алгоритм вовлечения в хозяйственный оборот участков городского пространства на территории муниципального образования. Алгоритм включает следующие этапы: 1) инвентаризация пространства муниципального образования; 2) выявление неиспользуемых, ненадлежащим образом используемых участков, невостребованных участков, определение правообладателей; 3) формирование реестра таких участков, подготовка материалов для вовлечения в хозяйственный оборот; 4) выявление участков, благоприятных для градостроительного освоения на основе семи критериев; 5) выявление участков, в отношении которых необходимо: провести выкуп и оформить право собственности, предоставить их в аренду, отказаться от их использования, оформить сервитуты; 6) классификация участков по очередности освоения и степени благоприятности (6 типов участков); 7) создание связанных групп участков для ведения определенной деятельности

(рекреация, жилищное строительство, торговля, промышленное производство и т. д.) внутри функциональных зон; 8) разработка проектов очередности освоения таких участков и включение данных проектов освоения в генеральный план муниципалитета; 9) оформление прав на участки (подготовка и утверждение схемы расположения участка, межевание территории, проведение кадастровых работ, осуществление гос. кадастрового учета и гос. регистрация прав); 10) сопоставление базы данных инвестиционных заявок с имеющимися участками города и с полученными границами свободных участков и зонами генерального плана; 11) проведение торгов на заключение права аренды, продажи участков; 12) формирование системы экономического стимулирования рационального использования городского пространства; 13) мониторинг лучшего и наиболее эффективного использования городского пространства.

В отличие от существующих, предлагаемый алгоритм: предполагает отход от существующей практики сплошного зонирования, что позволит способствовать снижению высокой концентрации городских функций в центральных частях города; предполагает четкое определение критериев, используемых при определении благоприятных для освоения участков городского пространства, что позволяет выявить перспективы их использования.

Автором предложена организационная схема взаимодействия субъектов информационного обеспечения управления пространственным развитием города, включающая в себя: структуру информации, размещаемой на информационном портале о городском пространстве МО; источники информации; субъектов информационного обеспечения управления городским пространством, механизмы их взаимодействия; пользователей информации; этапы размещения информации на информационном портале о городском пространстве МО; принципы функционирования портала.

Предложенная автоматизированная система должна обеспечивать оперативный учет изменений территорий в городском пространстве, а также снизить организационные противоречия, расширить информационное поле, согласовать информационные потоки между различными субъектами управления простран-

ственным развитием города. Созданный на базе нее информационный портал должен предоставлять открытые, достоверные и актуальные данные, необходимые для принятия решений широкому кругу участников: предпринимательским структурам, органам власти, населению.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алабян, К. С. Задачи советской архитектуры : доклад / К. С. Алабян ; Первый Всесоюзный съезд советских архитекторов ; Оргкомитет Союза советских архитекторов СССР. – М. : Изд.-во Всесоюзной академии архитектуры, 1937. – 32 с.
2. Алаев, Э. Б. Социально-экономическая география : понятийно-терминологический словарь/ Э.Б. Алаев. – М. : Мысль, 1983. – 350 с.
3. Анимица, Е. Г. Городская политика: теория, методология, практика // Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Я. П. Силин ; науч. ред. А. И. Татаркин. – Екатеринбург : ИЭУрО РАН, 2004. – 306 с.
4. Анимица, Е. Г. Градоведение / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова. – Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2010. – 433 с.
5. Анимица, Е. Г. Структурная трансформация экономики городов старопромышленного региона / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Е. Б. Дворядкина [и др.]. – Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2001. – 140 с.
6. Анимица, Е. Г. Теоретико-методологические аспекты структурной трансформации городов старопромышленного региона / Е. Г. Анимица, Н. Ю. Власова, Н. М. Сурнина. – Екатеринбург : Изд-во Уральского гос. эконом. ун-та, 2000. – 147 с.
7. Анисимов, А. П. Право муниципальной собственности на земельные участки в Российской Федерации: вопросы теории и практики : монография / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, М. С. Сотникова. – М. : Новый индекс, 2010. – 256 с.
8. Антипов, О. А. Совершенствование методов управления землепользованием в условиях роста крупных городов (на примере Москвы) // Вестник Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова. –2013. – № 2 (6). – С. 39–45.
9. Арумова, Е. С. Особенности управления развитием прибрежной зоны: зарубежный опыт / Е. С. Арумова, М. А. Битарова // Известия Юго-Западного гос-

ударственного университета : научный журнал / Юго-Западный государственный университет. – Курск. – 2017. – № 6 (75). – С. 103–111. – ISSN: 2223-1560.

10. Арумова, Е. С. Проблемы и перспективы межрегиональной кооперации в области развития особо охраняемых природных территорий / Е. С. Арумова, М. А. Битарова // Известия Юго-Западного государственного университета : научный журнал / Юго-Западный государственный университет. – Курск. – 2017. – Т. 7. – № 4 (25). – С. 99–105. – ISSN: 2223-1552. – (Сер. «Экономика. Социология. Менеджмент»).

11. Баянова, А. А. Определение эффективности управления земельными ресурсами Иркутской области // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2015. – № 6 (101). – С. 168–172.

12. Безрукова, Т. Л. Теория и практика государственного регулирования экономического развития стран и регионов / Т. Л. Безрукова, И. В. Черкезия // Инновационная деятельность в сфере управления производством : материалы региональной конференции ВГЛТА. Федеральное агентство по образованию / Отв. ред. В. П. Бычков. – Воронеж : Воронежская государственная лесотехническая академия, 2008. – С. 208–212.

13. Безрукова, Т. Л. Управление стратегическим развитием регионально-промышленных комплексов на основе инвестиционного обеспечения / Т. Л. Безрукова, А. А. Черникова. – М. : Кнорус, 2008. – 144 с.

14. Беленов, О. Н. Политика социально-экономического развития регионов : монография / О. Н. Беленов, Е. В. Мишон, Л. П. Пидоймо. – Воронеж : Изд-во Воронежского гос. ун-та, – 2002. – 240 с.

15. Беляева, Е. А. Подходы к управлению региональной сетью особо охраняемых природных территорий // Материалы Международной научно-практической конференции «Экономическое развитие России: драйвер роста или генератор вызовов» (Краснодар, 27–31 января 2016 г.). – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2016. – С. 59–62.

16. Беляева, Е. А. Управление земельными ресурсами муниципальных образований Краснодарского края: от администрирования к партнерству /

Е. А. Беляева, М. А. Битарова // Человек. Сообщество. Управление. – 2011. – № 3. – С. 93–99.

17. Битарова, М. А. Городская земельная политика: основные направления и проблемы формирования // Вестник Государственного университета управления. – Москва. – 2008. – № 11 (49). – С. 149–151.

18. Битарова, М. А. Земельная рента как механизм управления земельными ресурсами муниципалитетов / Кубанский государственный университет // Человек. Сообщество. Управление. Взгляд молодого исследователя (Управление) : Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2006. – С. 8–12.

19. Битарова, М. А. Земельные ресурсы как основа городского развития // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – 2013. – № 15. – С. 18–23. – ISSN: 2079-9136.

20. Битарова, М. А. Земля в системе городского хозяйства // Муниципальный менеджмент и управление местным развитием : сб. статей I Всероссийской научно-практической конференции. – Самара : Самарский муниципальный институт, 2006. – С. 96–100.

21. Битарова, М. А. Значение и роль земельных ресурсов в городском развитии // Кубанская школа развития местных сообществ: методология, теория и практика : материалы научно-практ. конф. с междунар. участием (Краснодар, 20–25 мая 2015 г.). – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2015. – С. 36–45. – ISBN: 978-5-8209-1160-6.

22. Битарова, М. А. Направления повышения эффективности управления земельными ресурсами прибрежных эколого-экономических систем при переходе к «зеленому» росту // Известия Юго-западного университета : научный журнал. – Т. 8. – № 4 (29). – Курск : Юго-Западный государственный университет, 2018. – С. 322–332. – ISSN: 2223-1552. – (Сер. «Экономика. Социология. Менеджмент»).

23. Битарова, М. А. Определение целей и задач земельной политики на местном уровне // Экономическое развитие России. Системные ограничения и



глобальные риски : материалы Международ. науч.-практ. конф. (Сочи, 29–31 января 2015 г.). – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2015. – С. 55–56. – ISBN: 978-5-8209-1105-7.

24. Битарова, М. А. Организационные основы управления землями города: межведомственное взаимодействие // Человек. Сообщество. Управление. – 2012. – № 4. – С. 59–66.

25. Битарова, М. А. Перспективы развития экологического туризма в Архангельской области // Эколога-экономические проблемы развития регионов и стран (устойчивое развитие, управление, природопользование) : материалы XIV Международной науч.-практ. конф. Российского общества экологической экономики (Петрозаводск, 3–7 июля 2017 г.). – Петрозаводск : Карельский научный центр РАН, 2017. – С. 239–243. – ISBN: 978-5-9274-0782-8.

26. Битарова, М. А. Право застройки как механизм формирования городской земельной политики // Екатеринбург–Краснодар: 140 лет городского самоуправления. История и современность : материалы межрегиональной науч.-практ. конф. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2007. – С. 15–17.

27. Битарова, М. А. Предложения по совершенствованию правовых основ в сфере земельных отношений в отношении формирования, функционирования особо охраняемых природных территорий // Экономика устойчивого развития : научный журнал / Краснодарская региональная общественная организация «Общественная академия инновационного устойчивого развития». – Краснодар. – 2018. – № 4 (36). – С. 113–117. – ISSN: 2079-9136.

28. Битарова, М. А. Проблемы использования «зеленых технологий» в современной России / М. А. Битарова, К. С. Заднепровская // Технологический форсайт 2.0 : сб. статей по материалам Всероссийской науч.-практ. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых (Краснодар, 19–21 октября 2016 г.). – Краснодар : Вика-Принт, 2016. – С. 211–213. – ISBN: 978-5-904370-37-4.

29. Битарова, М. А. Продвижение зеленых технологий как основа для стратегического развития города / М. А. Битарова, К. С. Заднепровская // Территориальный маркетинг и стратегическое планирование местного развития : материалы

Всероссийской науч.-практ. конф. (Краснодар, Петрозаводск, 15 апреля 2016 г.). – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2016. – С. 26–31. – ISBN: 978-5-8209-1192-7.

30. Битарова, М. А. Развитие системы особо охраняемых природных территорий в России и Монголии на основе принципов «зеленой» экономики // Экология. Экономика. Информатика : сб. статей : в 2 т. – Т. 1. – Ростов н/Д : Изд-во ЮНЦ РАН, 2016. – С. 533–540. – ISSN: 2500-395X.

31. Битарова, М. А. Событийный туризм как фактор развития локальных дестинаций / М. А. Битарова, Я. В. Лозинская // Технологический форсайт 2.0 : сб. ст. по материалам Всероссийской науч.-практ. конф. студентов, аспирантов и молодых ученых (Краснодар, 19–21 октября 2016 г.). – Краснодар : Вика-Принт, 2016. – С. 227–231. – ISBN: 978-5-904370-37-4.

32. Битарова, М. А. Специфика управления земельными ресурсами особо охраняемых природных территорий // Экономическое развитие России: ловушки, развилки и переосмысление роста : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Сочи, 25–29 января 2017 г.). – Т. 1. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2017. – С. 83–86. – ISBN: 978-5-8209-1325-9.

33. Битарова, М. А. Структурирование земельных участков как основа территориально-пространственного развития города // Развитие теории и практики территориального маркетинга : коллективная монография / Под ред. Т. В. Сачук. – Петрозаводск : Карельский научный центр РАН, 2013. – С. 133–142. – ISBN: 978-5-9274-0571-8.

34. Битарова, М. А. Управление городскими земельными ресурсами в контексте стратегического планирования // Кубанская школа развития местных сообществ: методология, теория и практика : материалы Всероссийской науч.-практ. конф. (Краснодар, 15 февраля 2013 г.). – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2013. – С. 85–90. – ISBN: 978-5-8209-0862-0.

35. Битарова, М. А. Управление земельными ресурсами в рамках реализации концепции устойчивого развития // Экономическое развитие России: драйвер роста или генератор вызовов : материалы Международной науч.-практ. конф.

(Сочи, 27–31 января 2016 г.). – Т. 1. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2016. – С. 71–74. – ISBN: 978-5-8209-1175-3.

36. Битарова, М. А. Управление земельными ресурсами муниципалитета – организация процесса на местном уровне // Управление изменениями в социально-экономических системах : сб. ст. XIV Международной науч.-практ. конф. (Воронеж, 30 июня 2015 г.). – Воронеж : Научная книга, 2015. – С. 40–50. – ISBN: 978-5-4446-0668-1.

37. Битарова, М. А. Управление земельными ресурсами особо охраняемых природных территорий: региональный аспект // Innovative economy and problems of its formation in post-communist countries : proceedings of materials of International scientific practical conference dedicated to the foundation of the institute Paata Gugushvily institute of economics (Тбилиси, 1–2 июля 2016 г.). – Тбилиси : Тбилисский государственный университет им. Иванэ Джавахишвили, 2016. – С. 41–44. – ISBN: 978-9941-13-521-7.

38. Битарова, М. А. Управление земельными ресурсами прибрежных территорий при переходе к «зеленой» экономике // Стратегии и инструменты экологически устойчивого развития экономики : сб. тр. XV Международной науч.-практ. конф. Российского общества экологической экономики (Ставрополь, 2–5 июля 2019 г.). – Ставрополь : АРГУС, 2019. – С. 296–299. – ISBN: 978-5-9596-1551-2.

39. Битарова, М. А. Формирование земельных отношений в современных городах // Proceeding of materials of Internentional Scientific-Practical Conference Dedicated to the 70th Anniversary of the Foundation of the Institute “Actual problems of development of economy and economic science” (Tbilisi, 27–28 June, 2014) / Tbilisi State University. – Тбилиси : Publishing house of Paata Gugushvili institute of ekonomiks of Ivane Javakhishvili, 2014. – С. 16–19. – ISBN: 978-9941-13-352-7.

40. Блауг, М. Экономическая мысль в ретроспективе. – М. : Дело Лтд, 1994. – 688 с.

41. Боголюбов, С. А. Земельное право: учеб. для вузов. – М. : Юрайт, 2013 – 376 с. – (Сер. «Бакалавр». Базовый курс). – ISBN 978-5-9916218-2-3.

42. Брайсон, Д. Стратегическое планирование / Д. Брайсон, Р. Эйнсвеллер. – Страсбург, 2002. – 249 с.
43. Варламов, А. А. Земельный кадастр : в 6 т. – Т. 2: Управление земельными ресурсами. – М. : КолосС, 2004. – 528 с.
44. Вебер, А. Ф. Рост городов в XIX столетии. – СПб. : Типография Кускова, 1903. – 466 с.
45. Вейль, Г. Пространство. Время. Материя. Лекции по общей теории относительности. – М. : Изд-во УРСС научной и учебной литературы, 2004. – 455 с.
46. Велихов, Л. А. Основы городского хозяйства. Главная. Финансы и экономика. – М. : Наука, 1996. – 480 с.
47. Вертакова, Ю.В. Механизм структуризации социально-экономического пространства региона: кластерный подход: монография / Ю.В. Вертакова, М.Г. Клевцова, Ю.С. Полеженцева, В.А. Плотников. – Москва: РУСАЙНС, 2017. – 294 с.
48. Вертакова, Ю. В. Современная методология индикативного управления в России и ее регионах // Международная торговля и торговая политика. – 2006. – № 2. – С. 96–103.
49. Виноградский, В. Г. Социальная организация пространства. – М. : Наука, 1988. – 189 с.
50. Власова, Н. Ю. Промышленные города в социально-экономическом пространстве региона / Н. Ю. Власова, Е. Б. Дворядкина // Вестник УГТУ-УПИ. – 2005. – Вып. 7. – № 6 (58). – С. 84–94. – (Сер. «Экономика и управление»).
51. Вобленко, С. В. Очерки муниципальной культуры / С. В. Вобленко, Т. М. Говоренкова. – Рязань: Изд-во Рязанского филиала инст. культуры, 1994. – 218 с.
52. Восточная промышленная зона Краснодар – инвестиционная точка роста Кубани // Администрация муниципального образования город Краснодар : официальный сайт. – URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru) (дата обращения: 15.04.2019).
53. Гаврилов, А. И. Региональная экономика и управление. – М. : Юнити, 2002. – 259 с.

54. Гегель, Г. Наука логики. – М. : Мысль, 1998. – 1072 с.
55. Генеральный план городского округа города Сочи // Решение Городского Собрания г. Сочи от 14.07.2009 г. № 89. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
56. Генеральный план городского округа город-курорт Анапа // Решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 14.11.2013 г. № 404. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
57. Генеральный план городского округа город-курорт Геленджик. – Т. 1.: Утверждаемая часть проекта. – Ч. 1.: Положение о территориальном планировании / Проектный институт территориального планирования. – Краснодар, 2012. – 65 с.
58. Генеральный план городского округа муниципального образования город Новороссийск // Решение Городской думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2011 г. № 158. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
59. Генеральный план муниципального образования город Армавира // Решение Армавирской городской Думы от 22.05.2014 г. № 608. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
60. Генеральный план муниципального образования город Горячий Ключ // Решение Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 06.09.2013 г. № 243. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
61. Генеральный план муниципального образования город Краснодар // Решение городской Думы Краснодара от 26.01.2012 г. № 25 п. 15. – Ч. 1: Положение о территориальном планировании.
62. Гладкий, Ю. Н. Экономическая и социальная география зарубежных стран / Ю. Н. Гладкий, В. Д. Сухоруков. – М. : Академия, 2008. – 74 с.
63. Глазычев, В. Л. Россия: принципы пространственного развития : доклад / В. Л. Глазычев, П. А. Щедровицкий. – Текст : электронный // Стратег.Ру : [сайт]. – URL: <https://www.twirpx.com/file/1261182/> (дата обращения: 09.12.2019).
64. Глазычев, В. Урбанистика. – М. : Европа, 2008. – 220 с.

65. Говоренкова, Т. М. Право застройки / Т. М. Говоренкова, Д. А. Савин // Институт развития Москвы. – 2004. – № 10. – С. 41–52.
66. Гоголева, Т. Н. Особенности конкуренции регионов в условиях глобализации современного мира // Актуальные проблемы региональной экономики и территориального управления : сб ст. / Под ред. Е. В. Мишон. – Воронеж : Воронежский государственный университет, 2006. – С. 27–31.
67. Голикова, Г. В. Закономерности развития экономики региона на основе мониторинга обратных связей / Г. В. Голикова, В. К. Голиков, А. Н. Мордвинцев // Регион: системы, экономика, управление. – 2014. – № 1 (24). – С. 91–95.
68. Градостроительный Кодекс Российской Федерации. – Текст : электронный // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=210621828407283170717930294&cacheid=73FF6FFF1D06FBAF50F08341B05728FB&mode=splus&base=LAW&n=342030&rnd=0.2033705752929258#vgn8n0isq8> (дата обращения: 05.12.2019).
69. Гранберг, А. Г. О программе фундаментальных исследований пространственного развития России // Регион: экономика и социология. – 2009. – № 2. – С. 166–178.
70. Гранкин, В. Ф. Аспекты управления землями крупного города в рыночных условиях / В. Ф. Гранкин, А. В. Шлеенко // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2012. – № 6 (45). – С. 193–200.
71. Гутнов, А. Э. Мир архитектуры: Лицо города / А. Э. Гутнов, В. Л. Глазычев. – М. : Молодая гвардия, 1990. – 319 с.
72. Динамика сделок купли-продажи земельных участков в муниципальных образованиях Краснодарского края. Текст : электронный // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю : официальный сайт. URL: [www.frskuban.ru/](http://www.frskuban.ru/)
73. Доклад главы муниципального образования город Армавир о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный //

Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. – URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

74. Доклад главы муниципального образования город Армавир о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. – URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

75. Доклад главы муниципального образования город Горячий Ключ о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. – URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

76. Доклад главы муниципального образования город Горячий Ключ о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. – URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

77. Доклад главы муниципального образования город Краснодар о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2016 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Краснодар : официальный сайт. – URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 18.04.2019).

78. Доклад главы муниципального образования город Краснодар о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2018 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электрон-

ный // Муниципальное образование город Краснодар : официальный сайт. – URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 18.04.2019).

79. Доклад главы муниципального образования город Новороссийск о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. – URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

80. Доклад главы муниципального образования город Новороссийск о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. – URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

81. Доклад главы муниципального образования город Сочи о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. – URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

82. Доклад главы муниципального образования город Сочи о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2018 год и их планируемых значениях на 3-летний период – Текст : электронный // Муниципальное образование город – Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. – URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

83. Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за



2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. – URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

84. Доклад главы муниципального образования город-курорт Анапа о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. – URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

85. Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. – URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019).

86. Доклад главы муниципального образования город-курорт Геленджик о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2017 год и их планируемых значениях на 3-летний период. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. – URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019).

87. Евстафьев, А. И. Методы анализа и регулирования пространственного развития города : автореф. дис. ... канд. эконом. наук : 08.00.05. – Краснодар : Кубанский государственный университет, 2011. – 27 с.

88. Ермоленко, А. А. Стратегия интеграции в развитии региональных экономических систем Северного Кавказа // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. – № 12. – С. 47–51.

89. Загряцков, М. Д. Земельная политика городского самоуправления в Германии: с приложением 8 планов. Строительное право как фактор городского землеустройства. – М. : Культура, 1913. – Т. 1. – 518 с.

90. Заусаев, С. А. Пространственное развитие Новосибирска: стратегический анализ / С. А. Заусаев, С. А. Смирнов. – Текст : электронный. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kontseptsiya-prostranstvennogo-razvitiya-sovremennogo-goroda> (дата обращения: 16.01.2019).

91. Захарова Е.Н. Муниципальные услуги как фактор устойчивого развития системы города: монография / Е.Н. Захарова, С.В. Карпенко, Н.В. Рябцев. – Майкоп: изд-во АГУ, 2017. – 167 с.

92. Зеленко, А. У. Детские парки / А. У. Зеленко ; Всесоюзный научно-исследовательский институт коммунальной санитарии и гигиены. – М.; Л. : Госстройиздат, 1938. – 92 с.

93. Земельный кодекс РФ : федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33764/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/) (дата обращения: 11.05.2019).

94. Земельный фонд Российской Федерации на 1 января 2018 года. – Текст : электронный // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : официальный сайт. – URL: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

95. Исаева, Е. М. Динамика воспроизводимых факторов производства в регионах России – экономический и институциональный аспекты / Е. М. Исаева, Л. М. Никитина, Ю. И. Трещевский // Регион: системы, экономика, управление. – 2013. – № 1 (20). – С. 21–31.

96. Киреева, Е. Е. Проблемы управления земельными ресурсами // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2013. – № 6 (77). – С. 184–190.

97. Клейнер, Г. Б. Новая теория экономических систем и ее приложения. – Текст : электронный // Вестник РАН. – 2011. – сентябрь. – URL: <http://kleiner.ru/arpab/novteor.html> (дата обращения: 15.01.2019).

98. Клейнер, Г. Б. Развитие теории экономических систем и ее применение в корпоративном и стратегическом управлении. – Текст : электронный. – URL: <http://www.kleiner.ru> (дата обращения 18.03.2019).

99. Клейнер, Г. Б. Системная парадигма и теория предприятия // Вопросы экономики. – 2002. – № 10. – С. 47–69.
100. Клейнер, Г. Б. Системная экономика как платформа развития современной экономической теории // Вопросы экономики. – 2013. – № 6. – С. 4–28.
101. Клейнер, Г. Б. Системный ресурс экономики // Вопросы экономики. – 2011. – № 1. – С. 89–100.
102. Княгинин, В. Пространственное развитие России в долгосрочной перспективе / В. Княгинин, Ю. Перелыгин // Российское экспертное обозрение. – 2007. – № 1–2 (20). – С. 27–32.
103. Коренгородский, С. Город в процессе эволюционного развития. – М. : Наука, 2001. – 392 с.
104. Коробко, В. И. Экономика городского хозяйства : учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений. – М. : Изд. центр «Академия», 2008. – 160 с.
105. Крассов, О. И. Земельное право. – М. : Юристъ, 2000. – 623 с.
106. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю. – М. : Юристъ, 2000. – 379 с.
107. Круглякова, В. М. Государственное регулирование инвестиционной деятельности: теория, отечественная и зарубежная практика : монография / В. М. Круглякова, Ю. И. Трещевский. – Воронеж : ВГПУ, 2010. – 180 с.
108. Кругман, П. Международная экономика: теория и политика / П. Кругман, М. Обстфельд. – СПб. : Питер, 2004. – 112 с.
109. Кругман, П. Пространственная экономика: города, регионы и международная торговля / П. Кругман, М. Фуджита, Э. Венейблс. – М. : Европа, 2011. – 329 с.
110. Курченков, В. В. Актуализация методических подходов к расчету арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности в городских округах / В.В. Курченков, О.В. Фетисова, О.С. Макаренко//Региональная экономика. Юг России.- Волгоград: Волгоградский государственный университет, 2019. – Т.7. – № 2. – С. 157-164.

111. Кухтин, П. В. Современное состояние инвестиций в урбанизацию земельных участков // Науковедение : интернет-журнал. – 2014. – № 4. – С. 126–139.
112. Кухтин, П. В. Современные положения теории государственного управления земельными ресурсами // Науковедение : интернет-журнал. – 2014. – № 2. – С. 49–59.
113. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов [и др.]. – СПб. : Питер, 2006. – 448 с.
114. Кухтин, П. В. Урбанизированные земли как объект исследования и управления // Науковедение : интернет-журнал. – 2014. – № 3. – С.44–56.
115. Кухтин, П. В. Формирование и функционирование регионального рынка земли // Науковедение : интернет-журнал. – 2014. – № 4. – С. 125–141.
116. Ладин, В. Современная проблема России и пути ее разрешения (Методологические заметки) / В. Ладин, Ю. Травкин, М. Фомичев // Городское управление. – 1997. – № 6. – С. 43.
117. Лаппо, Г. М. Городские агломерации СССР–России: особенности динамики в XX в. // Российское Экспертное Обозрение. – 2007. – № 4. – С. 27–34.
118. Лексин, В. Н. Государство и регионы. Теория и практика государственного регулирования территориального развития / В. Н. Лексин, А. Н. Швецов. – М. : URSS, 2012. – 368 с.
119. Лёш, А. Географическое размещение хозяйства. – М. : Изд-во иностр. лит., 1959. – 455 с.
120. Малый энциклопедический словарь Брокгауза и Ефрона. – Текст : электронный. – URL: <http://encycl.yandex.ru> (дата обращения: 11.01.2019).
121. Медоуз, Д. Х. Пределы роста / Д. Х. Медоуз, Д. Л. Медоуз, Й. Рэндерс [и др.] ; пер. с англ. ; предисл. Г. А. Ягодина. – М. : Изд-во МГУ, 1991. – 208 с.
122. Мерлен, П. Город. Количественные методы изучения. – М. : Прогресс, 1977. – 264 с.
123. Милютин, Н. А. Соцгород. Проблемы строительства социалистических городов: Основные вопросы рациональной планировки и строительства населенных пунктов СССР. – М.; Л. : ГИЗ, 1930. – 84 с.

124. Миненкова, В. В. Оценка антропогенных нагрузок на земли рекреационного назначения / В. В. Миненкова, М. А. Битарова // Прогресс : научный журнал. – Тбилиси : Международ. изд-во «Прогресс», 2014. – № 5–6. – С. 70–75. – ISSN: 1512-0422.

125. Мишон, Е. В. Резервы стратегического развития Воронежской области: социально-экономический аспект // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2009. – № 22. – С. 47–55.

126. Морковина, С. С. Развитие региональной инвестиционной инфраструктуры в контексте обеспечения безопасности национального хозяйства / С. С. Морковина, Ю. Н. Степанова, О. И. Васильев // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2015. – № 2. – С. 51–57.

127. Насретдинов, И. Т. Повышение конкурентоспособности региональной системы потребительской кооперации на основе пространственно-экономической трансформации : автореф. дис. ... канд. эконом. наук: 08.00.05 / И. Т. Насретдинов ; Российский университет кооперации. – М., 2010. – 43 с.

128. Нимейер, О. Архитектура и общество. – М. : Прогресс, 1975. – 192 с.

129. Новые инвесторы появились в Восточной промышленной зоне Краснодар. – Текст : электронный // Администрация муниципального образования город Краснодар : официальный сайт. – URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru) (дата обращения: 15.04.2019).

130. Ныммик, С. Я. Концепция социально-экономической географии. – М. : Наука, 1984. – 274 с.

131. Ныммик, С. Я. Проблемы социально-экономического районирования // Сов. география. – 1984. – № 3. – С. 131–141.

132. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=342029&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8472279153270099#08467716665048135> (дата обращения: 09.01.2020).

133. О содействии развитию жилищного строительства : федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_78700/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78700/) (дата обращения: 10.06.2019).

134. Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае : Закон Краснодарского края от 05.11.2002 г. № 532-КЗ. // СПС «Консультант-Плюс» : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.04.2019).

135. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 07.06.2016 г. № 358 . – Текст : электронный // Министерство экономического развития РФ : официальный сайт. – URL: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru) (дата обращения: 18.07.2019).

136. Об утверждении муниципальной программы муниципального образования город Горячий Ключ «Управление муниципальным имуществом и земельными ресурсами муниципального образования город Горячий Ключ на 2015–2017 годы» : постановление администрации муниципального образования город Горячий Ключ от 28.08.2014 г. № 1727. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. – URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 15.07.2019).

137. Ожегов, С. И. Словарь русского языка / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова ; РАН, Институт русского языка, Российский фонд культуры. – М. : Азъ, 1994. – 540 с.

138. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Горячий Ключ за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. – URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

139. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Краснодар за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование

город Краснодар : официальный сайт. – URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 18.04.2019).

140. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Новороссийск за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. – URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

141. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город Сочи за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. – URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

142. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Анапа за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. – URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

143. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Армавир за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. – URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

144. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014–2018 гг. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. – URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 18.04.2019).

145. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Анапа за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Анапа : официальный сайт. – URL: [www.anapa-official.ru](http://www.anapa-official.ru) (дата обращения: 28.04.2019).

146. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Армавир за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Армавир : официальный сайт. – URL: [www.armawir.ru](http://www.armawir.ru) (дата обращения: 28.04.2019).

147. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Горячий Ключ за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Горячий Ключ : официальный сайт. – URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru) (дата обращения: 28.04.2019).

148. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Краснодар за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Краснодар : официальный сайт. – URL: <https://www.krd.ru> (дата обращения: 28.04.2019).

149. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Новороссийск за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Новороссийск : официальный сайт. – URL: [www.admnvrsk.ru](http://www.admnvrsk.ru) (дата обращения: 18.04.2019).

150. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город Сочи за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город Сочи : официальный сайт. – URL: [www.sochiadm.ru](http://www.sochiadm.ru) (дата обращения: 28.04.2019).

151. Отчет об исполнении индикативного плана социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Геленджик за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г. – Текст : электронный // Муниципальное образование город-курорт Геленджик : официальный сайт. – URL: [www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org) (дата обращения: 28.04.2019).

152. Панасейкина, В.С. Экологический туризм на приграничных особо охраняемых природных территориях России и Монголии: основные проблемы и направления развития / В. С. Панасейкина, М. А. Битарова // Менеджмент и инновации : научный журнал. – Улан-Батор. – 2017. – № 2. – С. 151–154. – ISBN: 978-999737159-1.



153. Парахина, В. Н. Стратегический менеджмент : учебник / В. Н. Парахина, Л. С. Максименко, С. В. Панасенко. – М. : Кнорус, 2011. – 496 с.
154. Пидоймо, Л. П. Региональное планирование модернизации промышленных предприятий // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2011. – № 2. – С. 21–24.
155. Плотников, В. А. Программно-целевой метод в управлении экономикой региона / В. А. Плотников, Г. В. Федотова// Финансовая аналитика: проблемы и решения. – 2013. – № 7. – С. 2–9.
156. Полномочия Федеральной службы по надзору в сфере природопользования. – Текст : электронный // Федеральная служба по надзору в сфере природопользования : официальный сайт. – URL: <http://rpn.gov.ru/node/4152> (дата обращения: 30.03.2019).
157. Попков, А. В. Применение нейронных сетей и искусственного интеллекта для целей территориального планирования // Ученые записки Курского государственного университета. – 2013. – № 4 (28). – С. 37–38.
158. Порозов, Р. Ю. Культурно-образовательное пространство города : монография. – Екатеринбург: Изд-во Урал. гос. пед. ун-та, 2016. – 174 с.
159. Преображенский, Б. Г. Интеграция российских регионов в мировую экономику: формы, тенденции, факторы, инструменты : монография / Б. Г. Преображенский, Ю. И. Трещевский, М. А. Хрипченко. Воронеж : Научная книга, 2008. – 296 с.
160. Проведенные аукционы. – Текст : электронный // Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства : официальный сайт. – URL: <http://www.fondrgs.ru> (дата обращения: 01.05.2019).
161. Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-декабрь 2014 года. – Текст : электронный // Министерство экономики Краснодарского края : официальный сайт. – URL: [www.economy.krasnodar.ru](http://www.economy.krasnodar.ru) (дата обращения: 25.04.2019).

162. Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-декабрь 2015 года. – Текст : электронный // Министерство экономики Краснодарского края : официальный сайт. – URL: [www.economy.krasnodar.ru](http://www.economy.krasnodar.ru) (дата обращения: 25.04.2019).

163. Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-декабрь 2016 года. – Текст : электронный // Министерство экономики Краснодарского края : официальный сайт. – URL: [www.economy.krasnodar.ru](http://www.economy.krasnodar.ru) (дата обращения: 25.04.2019).

164. Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-декабрь 2017 года. – Текст : электронный // Министерство экономики Краснодарского края : официальный сайт. – URL: [www.economy.krasnodar.ru](http://www.economy.krasnodar.ru) (дата обращения: 25.04.2019).

165. Рейтинг городских округов и муниципальных районов края по темпам роста основных экономических показателей (по крупным и средним организациям) за январь-декабрь 2018 года. – Текст : электронный // Министерство экономики Краснодарского края : официальный сайт. – URL: [www.economy.krasnodar.ru](http://www.economy.krasnodar.ru) (дата обращения: 25.04.2019).

166. Ресин, В. И. Вероятностные технологии в управлении развитием города / В. И. Ресин, Б. С. Дарховский, Ю. С. Попков. – М. : URSS, 2013. – 352 с.

167. Рисин, И. Е. Стратегическое планирование социально-экономического развития городов: зарубежный и российский опыт / И. Е. Рисин, Е. А. Шаталова // Вестник Воронежского государственного университета. – 2007. – № 2. – С. 25–32. – (Сер. «Экономика и управление»).

168. Рисин, И. Е. Региональное управление и территориальное планирование : учебник / И. Е. Рисин, Ю. И. Трещевский. – М. : Кнорус, 2018. – 232 с.

169. Рохчин, В. Е. Методические рекомендации по формированию концепции социально-экономического развития муниципального образования. – М. : Муниципальная власть, 2008. – 195 с.
170. Сабсович, Л. М. Города будущего и организация социалистического быта. – М. : Государственное техническое издательство, 1929. – 177 с.
171. Сабсович, Л. М. Социалистические города. – М. : Госиздат РСФСР «Московский рабочий», 1930. – 124 с.
172. Саушкин, Ю.Г. История и методология географической науки. – М. : Изд-во Москов. ун-та, 1976. – 423 с.
173. Сведения о распределении земельного фонда по категориям, угодьям и формам собственности 01.01.2018. – Текст : электронный // Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю : официальный сайт. – URL: [www.frskuban.ru](http://www.frskuban.ru) (дата обращения: 11.01.2019).
174. Семёнов, В. Н. Благоустройство городов. – М. : Типография П. П. Рябушинского, 1912. – 184 с.
175. Семёнов, В. Н. Выбор наиболее целесообразного с экономической точки зрения типа поселка, застройки, дома и квартиры : доклад на Всесоюзной конференции по вопросам жилищного и промышленного строительства, созванной Госпланом СССР в Москве 5–10 мая 1925 г. // Вопросы современного жилищного и промышленного строительства. – М. : Пл. хоз-во, 1926, С. 230–235.
176. Сироткина, Н. В. Научно-производственные кластеры: теория и практика управления российскими регионами : монография / Н. В. Сироткина, Ю. А. Ахенбах. – Воронеж : Научная книга, 2012. – 533 с.
177. Смирнов, В. Эффективное социально-экономическое развитие региона: парадигма и концепция // Проблемы теории и практики управления. – 2009. – № 9. – С. 55–64.
178. Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

179. Степыгин, Д. А. Теоретические основания формирования дифференцированных региональных моделей социальной ответственности бизнес-структур // Регион: системы, экономика, управление. – 2013. – № 2 (21). – С. 44–49.

180. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар // Сайт Администрации города Краснодара : официальный сайт. URL: [www.krd.ru](http://www.krd.ru). (дата обращения: 17.01.2019).

181. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Сочи // Сайт Администрации города-курорта Сочи : официальный сайт. URL: <https://sochi.ru/>. (дата обращения: 17.01.2019).

182. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик // Сайт Администрации города-курорта Геленджик : официальный сайт. URL: <https://gelendzhik.org> (дата обращения: 17.01.2019).

183. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Анапа // Сайт Администрации города-курорта Анапа : официальный сайт. URL: <https://anapa-official.ru> (дата обращения: 17.01.2019).

184. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Горячий Ключ // Сайт Администрации города Горячий Ключ : официальный сайт. URL: [www.gorkluch.ru](http://www.gorkluch.ru). (дата обращения: 17.01.2019).

185. Структура органов местного самоуправления муниципального образования город Армавир // Сайт Администрации города Армавир : официальный сайт. URL: <https://armawir.ru/> (дата обращения: 17.01.2019).

186. Сурнина, Н. М. Пространственная экономика: проблемы теории, методологии и практики / Науч. ред. Е. Г. Анимица. – Екатеринбург : Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2003. – 281 с.

187. Суспицын, С. А. Развитие методов измерения пространственных трансформаций экономики // Регион: экономика и социология. – 2007. – № 4. – С. 3–18.

188. Татаркин, А. И. Диалектика государственного и рыночного регулирования социально-экономического развития регионов и муниципалитетов // Экономика региона. – 2014. – № 1. – С. 9–33.

189. Толстых, Т. О. Формирование единой бизнес-образовательной среды как кадровая стратегия инновационного развития региона / Т. О. Толстых, Е. А. Смирнова / Регион: системы, экономика, управление. – 2015. – № 1 (28). – С. 85–91.

190. Трещевский, Ю. И. Управление регионами России в условиях асинхронности их развития : монография / Ю. И. Трещевский, А. И. Щедров. – Воронеж : Научная книга, 2013. – 187 с.

191. Трутнев, Э. К. Градорегулирование в условиях рыночной экономики : учеб. пособие / Э. К. Трутнев, М. Д. Сафарова. – М. : Изд.-во «Дело» АНХ, 2009. – 368 с. – ISBN 978-5-7749-0541-6.

192. Трутнев, Э. К. Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с.

193. Ульман, Э. Теория размещения городов // География городов. – М. : Прогресс, 1965. – С. 176–186.

194. Ускова, Т. В. Управление устойчивым развитием региона : монография. – Вологда : ИСЭРТ РАН, 2009. – 247 с.

195. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. – Текст : электронный // Правительство РФ : официальный сайт. – URL: <http://government.ru/department/81/about/> (дата обращения 30.03.2019).

196. Федеральное агентство по недропользованию (Роснедра). – Текст : электронный // Правительство РФ : официальный сайт. – URL: <http://government.ru/department/53/> (дата обращения: 30.03.2019).

197. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_44571/7af8214defd24542ba9c45e06a63067a0fda4e2c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/7af8214defd24542ba9c45e06a63067a0fda4e2c/).

198. Федоров, Ю. В. Математическая модель управления социально-экономическим развитием города // Информационные технологии. – 2004. – № 2. – С. 40–46.

199. Фетисова, Г. В. Оценка экономической эффективности управления земельными ресурсами с использованием приемов факторного анализа (на примере Любытинского муниципального района) / Г. В. Фетисова, О. Д. Притула // Вестник Новгородского государственного университет им. Ярослава Мудрого. – 2015. – № 4-2 (87). – С. 100–105.

200. Филиппов, Ю. В. Основы развития местного хозяйства: учебное пособие / Ю. В. Филиппов, Т. Т. Адеева. – М. : Логос, 2011. – 276 с.

201. Форрестер, Дж. Динамика развития города. – М.: Прогресс, 1974. – 284 с.

202. Френкель, З. Г. Основы общего городского благоустройства. – М. : Типография М.К.Х. им. Ф. Я. Лаврова, 1926. – 264 с.

203. Характеристика муниципальных образований. – Текст : электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю : официальный сайт. – URL: [www.krsdstat.gks.ru](http://www.krsdstat.gks.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

204. Харченко, Е. В. Системная трансформация хозяйства: переход к инновационному укладу развития региональной экономики // Инновационный Вестник Регион. – 2009. – № 1. – С. 34–40.

205. Чарыкова, О. Г. Государственное регулирование сельского хозяйства в современных условиях / О. Г. Чарыкова, Н. А. Новичихина // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2012. – № 12. – С. 5–9.

206. Чернухина, О. А. Экономическое регулирование аренды земли в системе управления муниципальной собственностью // Государственный и муниципальный менеджмент Югры. – 2007. – Т. 2 – С. 150–184.

207. Численность населения. – Текст : электронный // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю : официальный сайт. – URL: [www.krsdstat.gks.ru](http://www.krsdstat.gks.ru) (дата обращения: 11.01.2019).

208. Шарыгин, М. Д. Основные проблемы экономической и социальной географии. – Пермь, 1997. – 217 с.

209. Швецов, А. Н. Поляризация урбанистического пространства: особенности российского процесса в контексте мировых тенденций // Регионалистика. – 2017. – Т. 4. – № 5. – С. 20–34.

210. Шеховцов, Р. В. Государственная политика развития инвестиционной сферы региона: на материалах Ростовской области / Р. В. Шеховцов, С. Н. Тамбовцев, Р. А. Абдуллаев [и др.] // Бизнес информ. – 2014. – № 5. – С. 86–93.

211. Штульберг, Б. М. Региональная политика России: теоретические основы, задачи и методы реализации / Б. М. Штульберг, В. Г. Введенский. – М. : Гелиос АРВ, 2000. – 208 с.

212. Шувалова, Е. Н. Особенности управления муниципальными земельными ресурсами // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 4 (139). – С. 90–93.

213. Экономика : толковый словарь / Дж. Блэк ; Под общ. ред. д-ра эконом. наук И. М. Осадчей – М. : ИНФРА-М; Весь Мир, 2000. – 829 с.

214. Andres, D. Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream / D. Andres, D. Plater-Zyberk, J. Speck. – New-York : North Point Press, 2000. – 274 p.

215. Arumova, E. Economy as a Direction of Sustainable Development of Coastal Areas / E. Arumova, E. Belyaeva, M. Bitarova [et al.] // Proceedings of the 5th International Conference on Economy, Management, Law and Education (EMLE, 2019). – Web of Science (в печати).

216. Atamas, E. “Green” Financing for National Sustainable Development / E. Atamas, M. Bitarova [et al.] // Proceedings of the 5th International Conference on Economy, Management, Law and Education (EMLE, 2019). – Web of Science (в печати).

217. Bitarova, M. Factors of Socio-Economic Development of Rural Regions in the Area of Influence of City Agglomerations / M. Bitarova, K. Getmantsev, E. Ilyasova

[et al.] // The Future of the Global Financial System: Downfall or Harmony: Part of the Lecture Notes in Networks and Systems book series (LNNS). Springer Nature Switzerland AG 2019, Switzerland. – Vol. 57. – 2018. – P. 183–194. – ISBN: 978-3-030-00101-8 ISSN: 2367-3370.

218. Bitarova, M. Problems of ecological tourism development in specially protected natural territories (on the example of Dolgaya spit) / M. Bitarova T. Volkova, V. Minenkova // Modern Tendencies of Development of Economy and Economic sciences : Proceedings of Materials of International Scientific Conference Dedicated to the 95th birth anniversary of Professor George Papava (Tbilisi, 6–7 July, 2018). – Tbilisi : Paata Gugushvili institute of Economics of Ivane Javakhishvili Tbilisi State University, 2018. – P. 44–48. – ISBN: 978-9941-13-690-0.

219. Bitarova, M. Science and Technology park “University” as an element of an innovation infrastructure of Krasnodar region / Mongolian University of Science and Technology // ICIED-2016 international conference on innovation and entrepreneurship development : proceedings of the conference. – Ulaanbaatar, Mongolia. – 2016. – № 1. – May 12–14. – P. 68–71. – ISBN: 999737159-3.

220. Bitarova, M. University-based innovations for ecological economics / Mongolian University of Science and Technology // Management & Innovation : proceedings of the conference. – Ulaanbaatar, Mongolia. – 2017. – № 2 (004). – May 11–12. – P. 50–54. – ISBN: 978-999737159-1.

221. Burgess, E. W. The Growth of the City: An Introduction to a Re-search Project // Publications of the American Sociological Society. – 1924. – Vol. 18. – P. 142–155.

222. Carltrap, P. The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream. – New-York : Princeton Architectural Press, 1993. – 176 p.

223. Christaller, W. Die zenralen Orte in Siiddeutschland. – Lena : G Fischer, 1933. – 331 p.

224. Corbusier, L. The Modulor: A Harmonious Measure to the Human Scale, Universally Applicable to Architecture and Mechanics (1954). Basel; Boston : Birkhдuser, 2004. – 133 p.



225. Gehl, J. *Cities for People*. – Washington D.C. : Island Press, 2010. – 288 p.
226. Harris, C. D. *The Nature of Cities* / C. D. Harris, E. L. Ullman // *Annals of the American Academy of Political and Social Sciences*. – 1945. – Vol. 242. – P. 7–17.
227. Herbert, J. D. *A model for the distribution of residential activity in urban areas* / J. D. Herbert, B. H. Stevens // *In Journal of Regional Science Association*. – 1960. – Vol. 2. – August. – P. 21–36.
228. Hill, D.-M. *A growth allocation model for the Boston region. Us development, calibration and validation*. – Philadelphia : Traffic Research Corporation, 1964. – 212 p.
229. Hoyt, H. *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. – Chicago, IL : Chicago University Press, 1939. – 178 p. – ISBN 978-5-8787-5241-1.
230. Hoyt, H. *World urbanization: Expanding population in a shrinking world*. – Washington, DC : The Urban Land Institute, 1962. – 356 p.
231. Huber, V. A. *Die Arbeiter wohnungs frage*. – Berlin, 1902. – 96 p.
232. Jacobs, J. *The death and life of great American cities*. – New-York : Vintage Books, 1961. – 458 p.
233. Krier L. *Architecture of Community*. – Washington D.C. : Island Press, 2009. – 496 p.
234. Lowry, I. S. *Residential location in urban area*. – Berkeley : University of California, 1959. – 217 p.
235. Lynch, K. *The image of the city*. – Cambridge, Mass. : MIT Press, 1960. – 194 p.
236. Polyzoides, S. *Courtyard Housing*. – LA : Tahoe's, 1997. – 173 p.
237. Thunen, von J. H. *Der isolierte Stadt in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie*. – Karlsruhe : B. Gasper, 1857. – 517 p.
238. Wagner, A. *Grundlegung der politischen Oekonomie*. – Leipzig : C. F. Winter, 1904. – 75 p.
239. Weber, A. *Ober den Standort der Industries Tubingen*. – Mohr : J.C.B., 1909. – 223 p.

240. Whyte, W. H. Social life of small urban places. – New-York : Project for Public Spaces, 1980. – 125 p.

241. Wieser, F. Die Theorie der städtischen Bodenrente. – Berlin : N. P. Wittig, 1909. – 114 p.

**Приложение А – Оценка уровня бюджетной, экономической и социальной эффективности управления пространственными ресурсами городских округов Краснодарского края в 2014–2018 гг.**

**Таблица 1 – Результаты расчетов по методу наименьших квадратов показателей эффективности управления городскими пространствами в городских округах Краснодарского края в 2014-2018 гг.<sup>215</sup>**

Городской округ	Год	Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории МО (S <sub>1</sub> )	Доля земельного налога в собственных доходах бюджета МО (S <sub>2</sub> )	Доля доходов от аренды земельных участков в собственных доходах бюджета МО (S <sub>3</sub> )	Доля доходов от продажи (приватизации) земель в собственных доходах бюджета МО (S <sub>4</sub> )	Отношение объема производства по отношению к площади земель, млн.руб./га (S <sub>5</sub> )	Отношение объема инвестиций в основную капитал к площади земель, млн. руб./га (S <sub>6</sub> )	Доля площади земельных участков, предоставленных для иных объектов капитального строительства в расчете на 10 тыс. человек населения (S <sub>7</sub> )	Землеобеспеченность (S <sub>8</sub> )	Доля территорий жилых зон в общей площади земель населенных пунктов (S <sub>9</sub> )	Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет (S <sub>10</sub> )	Доля площади земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, ИЖС и комплексного освоения в целях жилищного строительства в расчете на 10 тыс. чел. населения (S <sub>11</sub> )
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Анапа	2014	2,939057	0,214706	6,922447	3,956318	2,939057	0,214706	6,922447	6,401591	1,666426	11,01403	0
	2015	2,380636	0,502218	5,800607	8,24175	2,380636	0,502218	5,800607	6,544919	1,666426	5,865958	0
	2016	2,259195	0,007847	3,142065	6,78761	2,259195	0,007847	3,142065	6,672039	1,666426	3,130104	0
	2017	2,235289	0	2,984572	5,904644	2,235289	0	2,984572	6,816554	1,666426	3,052854	0
	2018	2,117663	0,657536	2,803305	9,036759	2,117663	0,657536	2,803305	6,966511	1,666426	0,579174	0
Геленджик	2014	10,09689	0,299031	1,133159	11,43715	10,09689	0,299031	1,133159	3,271396	6,731745	5,632697	0
	2015	8,633881	0,386626	4,452326	1,829944	8,633881	0,386626	4,452326	3,412664	6,731745	3,061085	2,784304
	2016	8,517129	1,072786	0,00017	0,804297	8,517129	1,072786	0,00017	3,63454	6,731745	0,961802	0,563934
	2017	8,401172	5,375539	1,504842	11,84742	8,401172	5,375539	1,504842	3,862454	6,731745	0,615553	0,611712
	2018	8,308979	2,477706	0	4,815689	8,308979	2,477706	0	4,087686	6,731745	0,038472	3,163555

<sup>215</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с. по формуле 2, представленной в параграфе 2.2. главы второй настоящего диссертационного исследования

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Армавир	2014	1,805223	3,824631	10,45719	3,02252	1,805223	3,824631	10,45719	9,523961	0,697366	5,448032	7,812343
	2015	1,805223	4,777042	10,49551	6,125818	1,805223	4,777042	10,49551	9,528243	0,697366	2,93879	13,07167
	2016	1,133166	11,97087	9,434339	5,783526	1,133166	11,97087	9,434339	9,532552	0,697366	1,469341	1,219435
	2017	0,938607	5,226498	9,595045	1,182033	0,938607	5,226498	9,595045	9,536674	0,697366	0,603304	6,130084
	2018	0,870368	0,619426	7,378335	3,325929	0,870368	0,619426	7,378335	9,53775	0,697366	0,236619	4,889356
Краснодар	2014	5,856639	11,59662	10,61091	0,282047	5,856639	11,59662	10,61091	9,741896	0,924495	9,124039	0,575839
	2015	5,477057	11,08039	12,00384	5,173946	5,477057	11,08039	12,00384	9,751423	0,924495	7,540528	3,409931
	2016	4,085893	9,644486	11,65362	5,451074	4,085893	9,644486	11,65362	9,765546	0,924495	5,356853	2,738134
	2017	3,769893	3,517875	10,90608	9,836914	3,769893	3,517875	10,90608	9,780868	0,924495	4,825938	0,979624
	2018	3,319735	1,211074	8,8755	4,076808	3,319735	1,211074	8,8755	9,797002	0,924495	4,16114	0,683602
Новорос- сийск	2014	7,285316	0,600798	12,61027	4,302401	7,285316	0,600798	12,61027	8,523368	7,25929	2,152528	0,287894
	2015	7,285316	1,129991	13,96515	0	7,285316	1,129991	13,96515	8,609132	7,25929	2,106731	0,624702
	2016	5,292035	0,351451	13,63962	0,478045	5,292035	0,351451	13,63962	8,634455	7,25929	0,346249	0,287894
Новорос- сийск	2017	5,292035	1,880605	13,10275	5,311606	5,292035	1,880605	13,10275	8,659909	7,25929	1,994393	0,116492
	2018	2,380636	0,4257	10,01024	0,91575	2,380636	0,4257	10,01024	8,689792	7,25929	0,038472	0,391778
Сочи	2014	11,81097	4,995436	2,293573	12,3352	11,81097	4,995436	2,293573	5,543569	6,689681	7,046899	0
	2015	11,81097	6,399686	2,513811	12,58278	11,81097	6,399686	2,513811	5,696346	6,689681	6,521803	5,82714
	2016	11,7289	6,963196	2,066374	10,93448	11,7289	6,963196	2,066374	5,765112	6,689681	5,896401	8,836695
	2017	11,70161	7,663241	2,976395	13,26719	11,70161	7,663241	2,976395	6,002313	6,689681	5,744974	1,566171
	2018	11,70161	5,242088	1,702687	9,309895	11,70161	5,242088	1,702687	5,957387	6,689681	12,18949	1,566171
Горячий Ключ	2014	0,181986	4,607304	6,159622	8,299385	0,181986	4,607304	6,159622	0	0	3,716002	7,049044
	2015	0,427522	6,820089	7,488096	1,506754	0,427522	6,820089	7,488096	0,001951	0	0,260071	2,439806
	2016	0,748498	4,717654	7,835496	1,01415	0,748498	4,717654	7,835496	0,009043	0	0	0,101621
	2017	0,10429	5,273337	8,292752	2,350461	0,10429	5,273337	8,292752	0,022604	0	0	0,547143
	2018	0	6,590711	6,718357	0,37362	0	6,590711	6,718357	0,046584	0	0	0,013724

**Таблица 2** – Итоговые значения показателей бюджетной, экономической и социальной эффективности управления городскими пространствами в городских округах Краснодарского края в 2014-2018 гг.<sup>216</sup>

Городской округ	Год	$\Sigma S_1-S_4$	БЭ	$\Sigma S_5-S_7$	ЭЭ	$\Sigma S_8-S_{11}$	СЭ
1	2	3	4	5	6	7	8
Анапа	2014	14,03253	3,508132	35,61364	11,87121	19,08205	4,770513
	2015	16,92521	4,231303	35,94162	11,98054	14,0773	3,519326
	2016	12,19672	3,049179	36,23922	12,07974	11,46857	2,867142
	2017	11,1245	2,781126	35,79267	11,93089	11,53583	2,883959
	2018	14,61526	3,653816	35,4241	11,80803	9,212111	2,303028
Геленджик	2014	22,96623	5,741558	36,53884	12,17961	15,63584	3,90896
	2015	15,30278	3,825694	26,11605	8,705349	15,9898	3,99745
	2016	10,39438	2,598595	32,0275	10,67583	11,89202	2,973005
	2017	27,12897	6,782243	30,89371	10,2979	11,82147	2,955366
	2018	15,60237	3,900593	27,02449	9,008163	14,02146	3,505364
Армавир	2014	19,10956	4,777391	15,31651	5,105502	23,4817	5,870425
	2015	23,2036	5,800899	17,6305	5,876835	26,23607	6,559016
	2016	28,3219	7,080474	22,20102	7,400339	12,91869	3,229674
	2017	16,94218	4,235546	15,88446	5,294821	16,96743	4,241857
	2018	12,19406	3,048514	17,005	5,668333	15,36109	3,840273
Краснодар	2014	28,34622	7,086554	10,48798	3,495995	20,36627	5,091567
	2015	33,73523	8,433807	5,000579	1,66686	21,62638	5,406594
	2016	30,83507	7,708768	5,382747	1,794249	18,78503	4,696257
	2017	28,03076	7,00769	7,30936	2,436453	16,51092	4,127731
	2018	17,48312	4,370779	8,001647	2,667216	15,56624	3,89156

<sup>216</sup> Рассчитано автором на основе: Социально-экономическое положение городских округов и муниципальных районов Краснодарского края: Статистический сборник. Краснодар: Краснодарстат, 2019. – 211 с.

1	2	3	4	5	6	7	8
Новороссийск	2014	24,79879	6,199697	22,35766	7,452552	18,22308	4,55577
	2015	22,38045	5,595114	17,95323	5,984411	18,59985	4,649964
	2016	19,76115	4,940288	17,94165	5,98055	16,52789	4,131972
	2017	25,58699	6,396749	19,79269	6,597564	18,03008	4,507521
	2018	13,73232	3,433081	16,51587	5,505291	16,37933	4,094833
Сочи	2014	31,43518	7,858795	31,3083	10,4361	19,28015	4,820037
	2015	33,30725	8,326813	17,22108	5,740359	24,73497	6,183742
	2016	31,69295	7,923238	15,6451	5,215035	27,18789	6,796972
	2017	35,60844	8,90211	19,15296	6,384321	20,00314	5,000785
	2018	27,95628	6,98907	20,77659	6,925531	26,40273	6,600683
Горячий Ключ	2014	19,2483	4,812074	24,83411	8,278038	10,76505	2,691262
	2015	16,24246	4,060616	28,24776	9,41592	2,701828	0,675457
	2016	14,3158	3,57895	34,63734	11,54578	0,110664	0,027666
	2017	16,02084	4,00521	31,9996	10,66653	0,569747	0,142437
	2018	13,68269	3,420672	35,93092	11,97697	0,060308	0,015077