

К ВОПРОСУ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ

В статье рассмотрен анализ состояния и динамики изменения земельного фонда за 1995, 2000, 2010, 2018 гг. Объектом исследования явился земельный фонд МО Приморско-Ахтарский район. На примере инвестиционного проекта «Этническая деревня» в МО Приморско-Ахтарский район рассмотрено использование земельных участков на перспективу. Реализация предложенных мероприятий на перспективу позволит повысить эффективность использования земель в муниципальном образовании и создать условия туристического обслуживания в районе.

Ключевые слова: муниципальное образование, использование земель, перспективы, вид разрешенного использования, Приморско-Ахтарский район, земельный фонд.

Введение. Развитие региона во многом зависит от сохранения земельно-ресурсного потенциала, эффективного использования и охраны земель, которые несут на себе функцию главного средства производства. Поэтому результаты прогнозирования могут быть использованы для сохранения и увеличения площадей тех или иных категорий, вовлечения неиспользуемых продуктивных земель в сельскохозяйственное производство [1]. Сейчас прогнозирование имеет второстепенное значение и отражает возможности использования земельных ресурсов лишь на основе характера изменения земельного фонда. Но для придания необходимого направления развитию землепользования прогнозирование должно активно влиять на характер их использования.

Методика. Объектом исследования является земельный фонд МО Приморско-Ахтарский район и инвестиционный проект «Этническая деревня». Целью исследования является изучение состояния земельного фонда и рассмотрение перспективы его использования в МО Приморско-Ахтарский район. В исследовании использовались методы монографического и расчетно-аналитического.

Основная часть. Муниципальное образование Приморско-Ахтарский район расположен в северо-западной части Краснодарского края, удален от краевого центра города Краснодара на 147 км. Площадь района 250,3 тыс. га, что составляет 3,3 % от общей площади территории Краснодарского края. По административно-территориальному делению в состав муниципального образования Приморско-Ахтарский район входят: 1 город и 34 сельских населенных пункта (5 станиц, 2 села, 7 поселков, 20 хуторов) [2].

Анализ использования земельных ресурсов МО Приморско-Ахтарский район представлен в табл. 1. Площадь земель сельскохозяйственного назначения

на 01.01.2019 г. составляла 117970 га, или 47 % территории Приморско-Ахтарского района.

В МО Приморско-Ахтарский район в структуре сельскохозяйственных угодий преобладает пашня. В 1995 году площадь пашни составляла 72996 га, а в 2018 году — 81086 га, увеличилась на 8090 га. Анализ распределения земель по видам угодий представлен на рис. 1. Площадь многолетних насаждений уменьшились на 229 га, с 1995 по 2018 г. В МО Приморско-Ахтарский район отсутствует такой вид угодий, как сенокосы. Залежь с 2000 г. отсутствует в Приморско-Ахтарском районе, так как трансформировалась в пашню. Площадь пастбищ в 1995 г. составила 12548 га, а в 2018 г. — 13274 га, произошло увеличение на 726 га.

Таким образом, в МО Приморско-Ахтарский район в структуре сельскохозяйственных угодий преобладает пашня. 37 % территории района занимают сельскохозяйственные угодья.

В МО Приморско-Ахтарский район имеется более 220 крестьянских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, т.е. по землям граждан и общинно-родовых хозяйств площадь составляет 36951 га, из них пашни — 32932 га.

МО Приморско-Ахтарский район — один из основных сельскохозяйственных районов Краснодарского края, обладающий большим инвестиционным потенциалом, о чем говорят следующие положения [2]:

- геополитическое положение;
- благоприятные природно-климатические условия — благоприятствуют сельскому хозяйству, туризму и отдыху;
- экологически чистая зона Азовского побережья с мягким климатом;
- располагает уникальными по составу минеральными йодобромными водами и лечебными сероводородными грязями;

Таблица 1

Распределение земельного фонда МО Приморско-Ахтарский район по категориям земель

Категории земель	Площадь, га					В % от общей площади				
	1995 г.	2000 г.	2010 г.	2018 г.	1995 г.	2000 г.	2010 г.	2018 г.	2018 г.	
Земли с.-х. назначения	111863	111400	117970	117970	45	44,9	47	47	47	
Земли населенных пунктов	8436	8026	8270	8270	3,4	3,2	3,3	3,3	3,3	
Земли промышленности	16793	15984	4641	4641	6,8	6,4	1,85	1,85	1,85	
Земли особо охраняемых природных территорий	—	—	125	125	—	—	0,05	0,05	0,05	
Земли лесного фонда	2991	2990	2991	2991	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	
Земли водного фонда	114	114	58489	58489	0,05	0,05	23	23	23	
Земли запаса	108010	109693	57877	57877	43,5	44	23	23	23	
Итого земель	248207	248207	250363	250363	100	100	100	100	100	

— ресурсы частиковых рыб.

Мощный импульс промышленному развитию района способно придать развитие курортно-туристского комплекса, который в настоящее время находится в стадии развития [3]. Вместе с тем в районе имеется значительный потенциал. В целях привлечения инвесторов и спонсоров планируется выделение земельных участков под:

- строительство рыбоперерабатывающего комплекса;
- строительство тепличного комплекса;
- создание предприятия по выращиванию и переработке грибов;
- парк отдыха и развлечений «Фестивальный»;
- Этническая деревня.

Рассмотрим земельный участок, выделяемый под расположение Этнической деревни, одного из инвестиционных проектов, осуществляемых в Приморско-Ахтарском районе на ближайшую перспективу. Создание в Краснодарском крае в Приморско-Ахтарском районе в живописной степной зоне этнокомплекса «Этническая деревня», на территории которого будет воссоздана культурно-историческая среда народов, проживающих на территории Приморско-Ахтарского района, включая архитектуру, кухню, костюм, ремесла, обычаи и т.д. Обеспечение высокого уровня качества оказываемых туристических и развлекательных услуг, а также производимой в мастерских продукции и приготовляемых блюд национальной кухни [4]. В течение всего года продукция и услуги будут реализовываться по приемлемым ценам. Разнообразие видов развлечений позволит быстро и с минимальными затратами выполнять коллективные и индивидуальные заявки.

Этническая деревня будет располагаться на трех земельных участках с кадастровыми номерами 23:25:0000000:1456, 23:25:0000000:1475, 23:25:0000000:1482. Общая площадь этих участков составляет 29,4 га, расположенных в границах землепользования АОЗТ «Русь». Все три земельных участка имеют категорию «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» [5]. Согласно утвержденному Генплану МО Приморско-Ахтарский район, земельные участки с кадастровыми номерами 23:25:0000000:1456, 23:25:0000000:1475, 23:25:0000000:1482 будут располагаться в зоне сельскохозяйственного использования.

Данные участки по данным публичной кадастровой карты числятся в базе ЕГРН с видом разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства» [5]. Так как земельные участки, относящиеся Этнической деревне, предполагается использовать с целью извлечения предпринимательской выгоды (проведение одиночных и групповых экскурсий, продажа сувенирной продукции, рыбалка, услуги общепита и верховые услуги), то вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства» не соответствует деятельности Этнической деревни.

Основанием для смены разрешенного использования является Генеральный план Приморско-Ахтарского района Краснодарского края. Согласно утвержденному Генплану МО Приморско-Ахтарский район, земельные участки с кадастровыми номерами 23:25:0000000:1456, 23:25:0000000:1475, 23:25:0000000:1482 будут располагаться в зоне сельскохозяйственного использования [2].

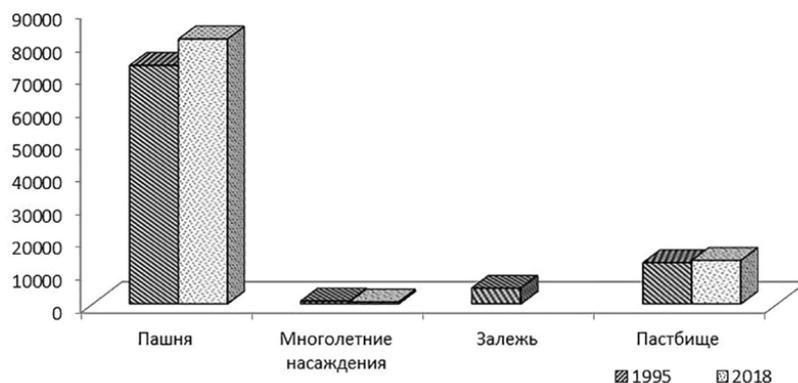


Рис. 1. Распределение сельскохозяйственных угодий в период 1995–2018 гг. МО Приморско-Ахтарский район

Таблица 2

Сравнительный расчет кадастровой стоимости до и после смены вида разрешенного использования

Показатели	До проектных решений	По проекту	До проектных решений	По проекту	До проектных решений	По проекту	Итого	
							До проектных решений	По проекту
Кадастровый номер участка	23:25:0000000:1456		23:25:0000000:1475		23:25:0000000:1482		23:25:0000000: 1456 23:25:0000000: 1475 23:25:0000000: 1482	
Площадь земельного участка, га	11,79		11,8		5,89		29,4	
УПКС, руб./кв. м	15,13	119,39	15,13	106,3	15,13	119,98	—	—
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	178,38	1407,6	178,53	1254,3	89,11	706,68	446,02	3368,6

В данном исследовании предлагаем у представленных земельных участков вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» сменить на вид «туристическое обслуживание». В связи с тем, что у земель сельскохозяйственного назначения изменяется вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства», необходимо будет рассчитывать упущенную выгоду от изъятия земель из сельскохозяйственного оборота. Средняя урожайность за последние три года озимой пшеницы в Приморско-Ахтарском районе составила 53,5 ц/га. Следовательно, валовая продукция составила 1572,9 ц. Полная себестоимость валовой продукции составила 786,45 тыс. руб., то чистый доход получим в размере 393,2 тыс. руб.

В настоящее время кадастровая стоимость земельных участков является единой экономической основой для исчисления земельного налога, определения ставок арендной платы. Кадастровая стоимость зависит от удельного показателя кадастровой стоимости земель различных категорий [6]. Удельный показатель кадастровой стоимости земель различных категорий и видов разрешенного использования определяется по результатам государственной кадастровой оценки земель [7].

Согласно Приказу от 4.10.2019 г. № 2092 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края» удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков по виду разрешенного использования из состава земель сельскохозяйственного назначения в Приморско-Ахтарском районе составляет для [8]:

23:25:0000000:1456 — 119,39 руб./кв. м;
23:25:0000000:1482 — 119,98 руб./кв. м;
23:25:0000000:1475 — 106,3 руб./кв. м.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков до и после смены вида разрешенного использования с сельскохозяйственного производства на туристическое обслуживание представлен в табл. 2. С изменением вида разрешенного использования земельных участков кадастровая стоимость значительно увеличилась, следовательно, изменится и арендная плата (табл. 3).

Размер арендной платы устанавливается органом местного самоуправления (муниципального района или городского округа) в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности [9–11].

Сводные технико-экономические показатели

Показатели	До смены ВРИ		После смены ВРИ		До смены ВРИ		После смены ВРИ	
	До смены ВРИ	После смены ВРИ	До смены ВРИ	После смены ВРИ	До смены ВРИ	После смены ВРИ	До смены ВРИ	После смены ВРИ
Кадастровый номер участка	23:25:0000000:1456		23:25:0000000:1475		23:25:0000000:1482			
Площадь зем. уч., га	11,79		11,8		5,89			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения		Земли сельскохозяйственного назначения		Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Туристическое обслуживание	Для сельскохозяйственного производства	Туристическое обслуживание	Для сельскохозяйственного производства	Туристическое обслуживание		
УПКС, руб./кв.м	15,13	119,39	15,13	106,3	15,13	119,98		
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	178,38	14707,6	178,53	1254,34	89,11	706,68		
Аренда								
Ставка арендной платы, %	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5		
Арендные платежи, тыс. руб.	356,76	22061,4	357,06	1881,51	178,22	1060,02		

Вывод. Выполнение предложенных мероприятий в инвестиционном проекте «Этническая деревня» в МО Приморско-Ахтарский район на перспективу позволит повысить эффективность использования земель в муниципальном образовании и создать условия туристического обслуживания в районе. В качестве одного из факторов повышения эффективности использования земель свидетельствует увеличение высоких объемов земельного налога более трех миллионов рублей, что превышает в семь с половиной раз до проектных решений. Этот факт говорит о несомненности в эффективности принимаемых решений в отношении инвестиционного проекта «Этническая деревня» в МО Приморско-Ахтарский район.

Библиографический список

1. Дудник Д. В., Дьяков С. А., Юрченко К. А. Эффективное управление земельными ресурсами как основа развития агропромышленного комплекса // Экономика и предпринимательство. 2017. № 8-2 (85). С. 1041 – 1045.
2. Приморско-Ахтарский район // Официальный интернет-портал администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район. URL: <http://www.prahtarsk.ru/> (дата обращения: 20.04.2020).
3. Цораева Э. Н., Иванов А. С., Гагаринова Н. В. Землеустройство как механизм обеспечения эффективного сельскохозяйственного землепользования в Краснодарском крае //

Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2018. № 8. С. 256 – 261.

4. Инвестиционный портал // Официальный интернет-портал инвестиционного развития МО Приморско-Ахтарский район. URL: <http://invest.prahtarsk.ru/ru/investitsionnyepredlozheniya/invrj.php> (дата обращения: 20.04.2020).
5. Публичная кадастровая карта // портал Росреестра. URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/> (дата обращения: 20.04.2020).
6. Лойко П. Ф., Гальченко С. А., Рассказова А. А., Жданова Р. В. Факториальные и результирующие показатели экономической эффективности устойчивого сельскохозяйственного землепользования // Международный сельскохозяйственный журнал. 2019. № 3 (369). С. 48 – 49. DOI: 10.24411/2587-6740-2019-13046.
7. Зайцева Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 2 (91). С. 753 – 757.
8. О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540: приказ Минэкономразвития от 04.02.2019 г. № 44. URL: https://base.garant.ru/72208076/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000 (дата обращения: 22.04.2020).
9. Komarevtseva O. O., Lytneva N. A. The formation of a new economic model in the aspect of innovative development of the municipality // International Journal of Innovative Technologies in Economy. 2017. № 2 (8). P. 14 – 18.

10. Яроцкая Е. В., Цораева Э. Н., Кардаш А. В. Повышение эффективности управления земельными ресурсами на муниципальном уровне (на примере Карачаево-Черкесской Республики) // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2019. № 1. С. 195–200.

11. Гагаринова Н. В., Цораева Э. Н., Бакуменко Н. С. Проблемы эффективного управления земельными ресурсами России // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. 2018. № 3 (225). С. 114–120.

ЦОРАЕВА Элеонора Николаевна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Землеустройство и земельный кадастр».

SPIN-код: 1656-8129

ORCID: 0000-0001-9251-9288

Адрес для переписки: elionora@list.ru

Для цитирования

Цораева Э. Н. К вопросу об экономической эффективности использования земель в муниципальном образовании // Омский научный вестник. Сер. Общество. История. Современность. 2020. Т. 5, № 3. С. 141–146. DOI: 10.25206/2542-0488-2020-5-3-141-146.

Статья поступила в редакцию 12.05.2020 г.

© Э. Н. Цораева

ON ECONOMIC EFFICIENCY OF USING LANDS IN MUNICIPAL DISTRICT

Land use in accordance with its intended purpose is important part of land management, both in the municipality and in the country as a whole. The article considers the analysis of the state and dynamics of changes in the land fund, which allows to determine the prospects for land use. Determining the prospects for land use makes it possible to prepare in advance for future changes, to calculate the possible consequences of the actions applied in the present. And also allows you to solve the problems of efficient and rational use of land resources. Therefore, the study of the state of the land fund and the prospects for its use is relevant.

Keywords: municipality, land use, prospects, type of permitted use, Primorsko-Akhtarsky district, land fund.

References

1. Dudnik D. V., Dyakov S. A., Yurchenko K. A. Effektivnoye upravleniye zemel'nymi resursami kak osnova razvitiya agropromyshlennogo kompleksa [Efficient management of land resources as a basis for the development of agriculture] // *Ekonomika i predprinimatel'stvo. Economics and Entrepreneurship*. 2017. No. 8-2 (85). P. 1041–1045. (In Russ.).
2. Primorsko-Akhtarskiy rayon [Primorsko-Akhtarsky region]. URL: <http://www.prahtarsk.ru/> (accessed: 20.04.2020). (In Russ.).
3. Tsoraeva E. N., Ivanov A. S., Gagarinova N. V. Zemleustroystvo kak mekhanizm obespecheniya effektivnogo sel'skokhozyaystvennogo zemlepol'zovaniya v Krasnodarskom kraye [Land management as a mechanism for effective agricultural land use in the Krasnodar Region] // *Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii. Vestnik of Kursk State Agricultural Academy*. 2018. No. 8. P. 256–261. (In Russ.).
4. Investitsionnyy portal [Investment portal]. URL: <http://invest.prahtarsk.ru/ru/investitsionnye-predlozheniya/invprj.php> (accessed: 20.04.2020). (In Russ.).
5. Publichnaya kadastravaya karta [Public cadastral map] URL: <https://pkk5.rosreestr.ru/> (accessed: 20.04.2020). (In Russ.).
6. Loyko P. F., Galchenko S. A., Rasskazova A. A., Zhdanova R. V. Faktorial'nyye i rezul'tativnyye pokazateli ekonomicheskoy effektivnosti ustoychivogo sel'skokhozyaystvennogo zemlepol'zovaniya [Factorial and productive indicators of economic efficiency of sustainable agricultural land use] // *Mezhdunarodnyy Sel'skokhozyaystvennyy Zhurnal. International Agricultural Journal*. 2019. No. 3 (369). P. 48–49. DOI: 10.24411/2587-6740-2019-13046. (In Russ.).
7. Zaytseva Ya. V. Perspektivy rynka zemel' i zemel'nykh otnosheniy v agrarnom sektore ekonomiki [Prospects for land market and land relations in the agricultural sector of the economy] // *Ekonomika i predprinimatel'stvo. Economics and Entrepreneurship*. 2018. No. 2 (91). P. 753–757. (In Russ.).
8. O vnesenii izmeneniy v klassifikator vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov, utverzhdennoy prikazom Min•ekonomrazvitiya Rossii ot 1 sentyabrya 2014 g. № 540 [On amendments to the classifier of types of permitted use of land, approved by order of the Ministry of Economic Development of Russia of September 1, 2014 No. 540] URL: https://base.garant.ru/72208076/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000 (accessed: 22.04.2020). (In Russ.).
9. Komarevtseva O. O., Lytneva N. A. The formation of a new economic model in the aspect of innovative development of the municipality // *International Journal of Innovative Technologies in Economy*. 2017. No. 2 (8). P. 14–18. (In Engl.).
10. Yarotskaya E. V., Tsorayeva E. N., Kardash A. V. Povysheniye effektivnosti upravleniya zemel'nymi resursami na munitsipal'nom urovne (na primere Karachayevo-Cherkesskoy Respubliki) [Increase of efficiency of management of land resources at the municipal level (on the example of the Karachay-Cherkess Republic)] // *Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaystvennoy akademii. Vestnik of Kursk State Agricultural Academy*. 2019. No. 1. P. 195–200. (In Russ.).
11. Gagarinova N. V., Tsorayeva E. N., Bakumenko N. S. Problemy effektivnogo upravleniya zemel'nymi resursami Rossii [The problem of effective management of land of Russia] // *Vestnik Adygeyskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5: Ekonomika. The Bulletin of Adyge State University. Series 5: Economics*. 2018. No. 3 (225). P. 114–120. (In Russ.).

TSORAEVA Eleonora Nikolaevna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of Land Management and Land Cadastre Department.
SPIN-code: 1656-8129
ORCID: 0000-0001-9251-9288
Address for correspondence: elionora@list.ru

For citations

Tsoraeva E. N. On economic efficiency of using lands in municipal district // *Omsk Scientific Bulletin. Series Society. History. Modernity*. 2020. Vol. 5, no. 3. P. 141–146. DOI: 10.25206/2542-0488-2020-5-3-141-146.

Received May 06, 2020.
© E. N. Tsoraeva