

*АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПО КАТЕГОРИЯМ И ФОРМАМ
СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРЫМСКИЙ
РАЙОН*

О.В. ВИЛЬЧИНСКАЯ, С.А. ГАМАН

*Новороссийский политехнический институт (филиал)
Кубанского государственного технологического университета
353900, Российская Федерация, г.Новороссийск, ул.К.Маркса, 20
e-mail: ovilchinskaya@nbkstu.org.ru*

Земельные отношения представляют собой совокупность разного рода отношений, и такие параметры, как форма собственности и категория земельного участка, формируют специфические характеристики этих отношений. Земля является стратегическим ресурсом первой необходимости, она выступает как основа для жизнедеятельности людей, от её качества и количества зависит не только уровень жизни и развития общества, но наличие самой жизни, а также существования самого государства. Управление земельными ресурсами - это сложный процесс, который затрагивает многие хозяйственные отрасли и должен строиться на продуманном, рациональном использовании каждого квадратного метра земельных ресурсов. В статье проведен анализ использования земельных ресурсов муниципального образования Крымский район.

Ключевые слова: анализ, земля, муниципальное образование, землепользование.

Земельные отношения представляют собой совокупность разного рода отношений в рассматриваемой сфере, а вот такие параметры, как форма собственности и категория земельного участка, формируют специфические характеристики этих отношений.

Основными задачами распределения земель являются устранение недостатков в целевом (отраслевом) распределении земельных ресурсов и повышение научной обоснованности мероприятий, проводимых в рамках земельной реформы; приведение земельно-ресурсной базы различных отраслей в соответствие с перспективами развития производства и отраслевой пригодностью земель; достижение оптимальных пропорций между земельной обеспеченностью, наличием и размещением трудовых ресурсов, материально-техническими и инвестиционными возможностями; создание предпосылок для стабилизации экологической обстановки и окультуривания ландшафтов [1].

Научно-информационной основой распределения земель служит эколого-хозяйственное районирование территории.

По комплексу первичных природных факторов (рельеф, почвы, подстилающие породы) и совокупности социально-экономических условий устанавливают отраслевую пригодность земель (для сельского или лесного хозяйства; городского, промышленного или водохозяйственного строительства; охраны и воспроизводства природной среды). Целесообразность полной или частичной (поэтапной) реализации схемы эколого-хозяйственного районирования определяют с учетом ожидаемых изменений социально-экономических условий.

Параллельно с этим земли района перераспределяют по категориям земельного фонда: сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов (городов и других поселений); промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения; особо охраняемые (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения); лесного и водного фондов, запасов. На основании этого анализируют состояние и оценивают степень использования земельных ресурсов, определяют перспективы развития землепользования административного района по каждой категории земель, исходя из их приоритетности в конкретных природных, экономических и социальных условиях [1].

Структура земельного фонда муниципального образования Крымский район по категориям и формам собственности. По данным на 01.01.2016 г., общая площадь земельного фонда Крымского района составляет 160 тысяч 125 га, из них преобладают земли сельскохозяйственного назначения - 100 тысяч 466 га, при этом в предшествующие годы площадь данной категории уменьшалась. Так, в 2011 г. она составляла 101 тысячу 361 га, но к 2012 г. уменьшилась на 14 га за счет перевода в земли промышленности. В 2013 г., по сравнению с предыдущим годом, она уменьшилась еще на 85 га, за счёт

передачи в земли населенных пунктов, а в 2014 г., по сравнению с 2013, ее площадь сократилась на 728 га также за счет развития населенных пунктов, в особенности г. Крымска. В 2015 году также произошло сокращение сельскохозяйственных земель на 68 га переведены в земли промышленности [2].

Остальные категории за последние годы практически не изменили своих площадей, только земли запаса уменьшились на 5 га в 2014 г., что является положительным фактором развития земельных отношений [2].

Уменьшение сельскохозяйственных земель связано с тем, что Крымский район, исторически являвшийся преимущественно сельскохозяйственным, переориентировали в промышленный район.

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Так, имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации, является федеральной собственностью, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации, является собственностью субъекта РФ, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию, является муниципальной собственностью. Всё, что принадлежит физическим лицам, юридическим лицам, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, представляет собой частную собственность. Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц, либо муниципальных образований, являются государственной собственностью [4].

По данным на 01.01.2016 г., всего по Крымскому району в различных формах собственности находится 160 тысяч 125 га - это составляет 100 % земель района.

Земли сельскохозяйственного назначения в структуре земель Крымского района занимают 63 %. В собственности юридических лиц они увеличились с 9,1 % в 2011 г. до 14,1 % в 2015 г.. Земли данной категории, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, колеблются от 35 % 2011 г.

до 34,9 % 2012 г., с увеличением в 2015 г. до 36,3%, а в собственности граждан составляют 49,7 %. Как правило, это так называемые паевые земли, а также земли дачных, садовых товариществ. Количество таких земель у граждан ежегодно уменьшается в связи с продажей долей юридическим лицам [2].

Земли населенных пунктов в 2011 г. занимали 18,7 % от общей площади, но к 2015 г. уменьшились до 14,1 %. Это связано с переводом таких земель в земли промышленности. В собственности юридических лиц этот процент увеличился в 2,5 раза: с 1,0 % в 2011 г. до 3,1 % в 2015 г. Муниципальная и государственная собственности последние четыре года уменьшилась с 80,3% в 2011 г. до 76,8 % в 2015 г. [2].

Земли промышленности до 2014 г. полностью находились в государственной и муниципальной собственности, но в 2014 произошло небольшое перераспределение в связи с развитием промышленного производства: 0,3 % стало в собственности граждан, 0,2 % в собственности юридических лиц и 99,5 % - осталось в государственной и муниципальной собственности. Земли запаса составляют 1 тысяча 474 га, но они являются государственной собственностью. Разграничение этих земель на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ и федеральными законами.

Государственные и муниципальные органы имеют в своей собственности намного больше земель, чем им необходимо для выполнения своих функций и полномочий. Так, основной задачей в управлении земельными ресурсами выступает организация и вовлечение в экономику неиспользуемых земель.

Для определения уровня использования земель проведем анализ наличия и распределения земель по категориям и формам собственности. В целом, в структуре земель, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации на территории Крымского района, преобладают земли лесного фонда, которые составляют 93 % от всех земель.

Таблица 1 – Данные о количестве земель находящихся в собственности на 01.01.2016 г. [3]

Категория земель	Площадь (га) земельных участков в собственности:				
	Граждан	Юридических лиц	Российской Федерации	Краснодарского края	Крымского района
Земли сельскохозяйственного назначения	49899	1418 4	100	7269	14
Земли населенных пунктов	4501	699	151	48	199
Земли промышленности	14	10	1115	441	42
Земли особо охраняемых территорий и объектов	0	0	0	0	0
Земли лесного фонда	0	0	23447	0	0
Земли водного фонда	0	0	466	0	0
Земли запаса	0	0	0	0	0
Всего	54414	1489 3	25279	775 8	255

Структура земель Крымского района по формам собственности в графическом виде представлена на рисунке 1 [3].

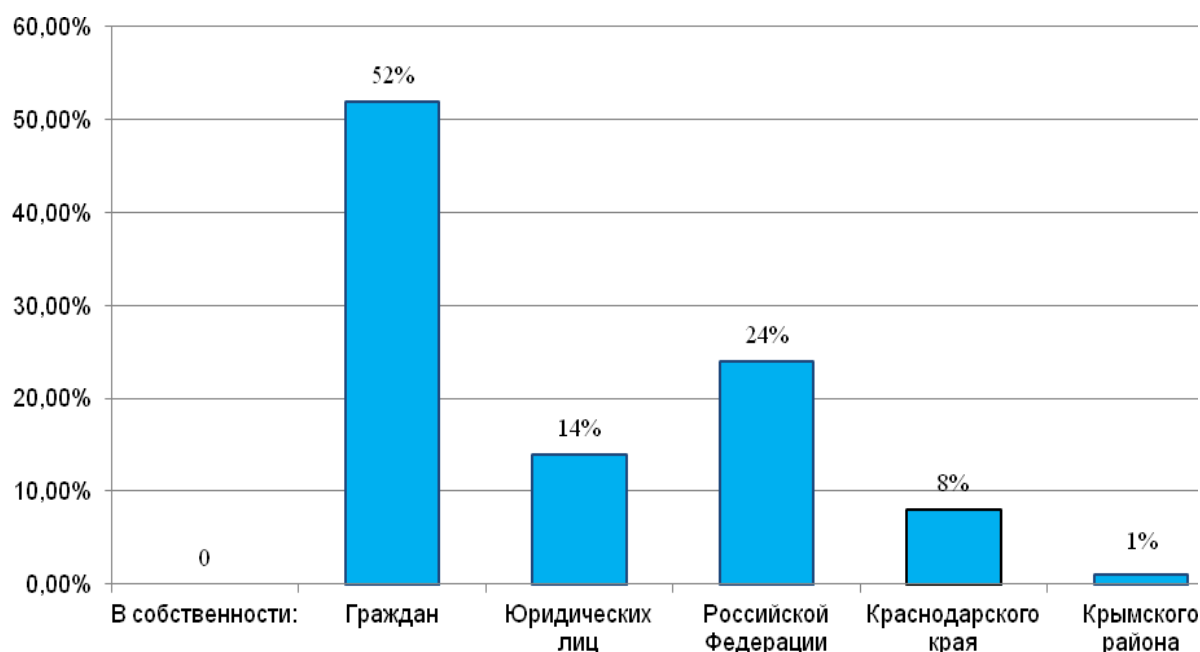


Рисунок 1 - Структура земель Крымского района по формам собственности на 01.01.2016 г.

Земли промышленности составляют 4,3 %, земли лесного фонда - 1,8 %, земли сельскохозяйственного назначения и земли населённых пунктов составляют менее 1 %.

Всего из имеющихся в собственности Российской Федерации земель предоставлено в аренду юридическим лицам 1 тысяча 055 га, в пользование - 683 га [3].

Таким образом, земли, которые возможно и целесообразно использовать, практически на 100 % участвуют в экономике.

В структуре земель, принадлежащих на праве собственности Краснодарскому краю на территории Крымского района, ситуация противоположная - преобладают земли сельскохозяйственного назначения, которые составляют 94% от всех земель, земли промышленности составляют 5,7%, земли наделённых пунктов - менее 1%, а земли лесного и водного фонда вообще отсутствуют [3].

Из имеющейся земли в собственности Краснодарского края предоставлено в аренду юридическим лицам 936 га, а в пользование - 45 га, физическим лицам предоставлено в аренду 1 тысяча 678 га, из них 99% - это земли сельскохозяйственного назначения [3].

Таким образом, земли, которые возможно и целесообразно использовать, всего лишь на 34,3% задействованы в экономике. Данный фактор свидетельствует о не высоком качестве управления земельными ресурсами на уровне субъекта РФ.

В структуре земель, принадлежащих на праве собственности Крымскому району на территории Крымского района, преобладают земли наделённых пунктов - 78%, земли промышленности составляют 16,5%, земли сельскохозяйственного назначения - 5,5%, земли лесного и водного фонда тоже отсутствуют.

Из имеющейся земли в собственности муниципалитета предоставлено в аренду юридическим лицам 18 га, а в пользование - 94 га [3].

Таким образом, земли, которые возможно и целесообразно использовать, всего лишь на 44 % задействованы в экономике. Данный показатель хоть и выше, чем у Краснодарского края, но также отражает низкое качество управления земельными ресурсами, только на местном уровне.

Таким образом, по результатам проведенного анализа можно заключить то, что качество управления земельными ресурсами на уровне субъекта РФ и местном уровне является низким. Это находит своё отражение в структуре земель по категориям. Так, в Крымском районе земли с/х назначения преобладают - их 63%, меньше всего занимают земли запаса и земли промышленности - по 1%, но район всё равно относят к промышленно-ориентированным районам. Земли, которые возможно и целесообразно использовать, принадлежащие Краснодарскому краю, всего лишь на 34,4 % задействованы в экономике, а земли, принадлежащие Крымскому району, используются всего лишь на 44%.

В целом, механизм регулирования земельных отношений является сложной системой, включающей в себя механизм рационального землепользования, механизм защиты прав собственности на землю и механизм регулирования рынка земли с различными элементами государственного регулирования и саморегулирования на отдельных уровнях управления, обеспечивающих согласование интересов собственников земли и землепользователей. Правовая система регулирования в сфере земельных отношений в основном сформирована, но при этом постоянно совершенствуется, что сказывается, с одной стороны, на упорядочении кадастрового учета земель, активизации земельного рынка, с другой стороны, постоянная смена правил, норм и нормативов сдерживает развитие всей системы, повышения эффективности использования имеющегося ресурсного потенциала. Сложившееся состояние земельных отношений требует корректировки земельной политики, совершенствования инструментов механизма их регулирования.

ЛИТЕРАТУРА

1. Газалиев М.М. Экономика и управление земельными отношениями / М.: Дашков и К, 2015. – 176 с.
2. Официальный сайт администрации МО Крымский район [Электронный ресурс]: <http://krymsk-region.ru/> (дата обращения 15.11.2016).
3. Отчёт по форме федерального государственного статистического наблюдения № 22-1 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности» за 2015 г. по МО Крымский район.
4. Леви А.В. Управление муниципальным имуществом. Учеб. пособие / Краснодар: Изд. КубГТУ, 2010. 193 с.

REFERENCES

1. Gazaliev M.M. Economy and land relations/ М.: Dashkov and Co, 2015. – p.176
2. Official site ME administration KRIMSKIY region [electronic resource]: <http://krymsk-region.ru/> (date of circulation 15.11.2016).
3. Report on the monitoring of federal State statistical form No. 22-1 "Information on the availability and distribution of land into categories and forms of ownership" for 2015, according to the ME KRIMSKIY region.
4. Levi A.V Managing municipal assets. Stud. Manual/Krasnodar: IZD. KubGTU 2010. P. 193.

ANALYSIS OF LAND RESOURCES BY CATEGORIES AND FORMS OF OWNERSHIP MUNICIPAL FORMATION KRIMSKIY REGION

O.V. VILCHINSKAYA, S.A. GAMAN

*Novorossiysk Polytechnic Institute (branch) of Kuban State Technological University,
20 K.Marksa St., Novorossiysk, Russian Federation, 353900,
e-mail: ovilchinskaya@nbkstu.org.ru*

Land relations represent a collection of different kinds of relationships and parameters such as form of ownership and the land plot category form the specific characteristics of these relations. The Earth is a strategic resource, it serves as the basis for the life of the people, from its quality and quantity depends not only the standard of living and the development of society, but the presence of life itself, as well as the existence of the State itself. Land management is a complex process which involves many sectors of activity and should be based on a thoughtful, rational use of every square meter of land. In the article the analysis of land use of municipal formation Krimskiy region.

Key words: analysis, land, municipal formation, land use.