

УДК 332.3:352.075

ЦОРАЕВА ЭЛЕОНОРА НИКОЛАЕВНА

к. с.-х. н., доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО «Кубанский ГАУ», г. Краснодар, Россия,
e-mail: elionora@list.ru

DOI:10.26726/1812-7096-2022-3-102-110

ОСОБЕННОСТИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

Аннотация. Организация рационального использования земельных ресурсов в соответствии с действующим законодательством — важнейшая задача, от решения которой во многом зависит благосостояние государства. Анализ позволяет объединить информацию за период времени и преобразовать ее в выводы. На основе сделанных выводов можно уже принимать более взвешенные и рациональные решения, от которых в итоге зависит успешность проводимых управленческих действий и мероприятий, а следовательно, эффективность управления земельными ресурсами. В статье раскрыты проблемы рационального использования земель на муниципальном уровне. Приведены примеры нерационально используемых и неиспользуемых земель в границах МО Туапсинский район. Предложены пути решения нерационального использования земель и методы совершенствования системы рационального использования земель в границах МО Туапсинский район.

Ключевые слова: рациональное использование земель, целевое назначение, земельный фонд, землеустройство, муниципальное образование.

TSORAEVA ELEONORA NIKOLAEVNA

Ph.D in Agricultural Sciences, Associate Professor of the
Department of Land Management and Land Cadastre, Kuban
State Agrarian University, Krasnodar, Russia,
e-mail: elionora@list.ru

FEATURES OF RATIONAL USE LAND AT THE MUNICIPAL LEVEL

Abstract. The organization of the rational use of land resources in accordance with the current legislation is the most important task, on the solution of which the welfare of the state largely depends. The analysis allows you to combine information over a period of time and convert it into conclusions. Based on the conclusions made, it is already possible to make more balanced and rational decisions, on which the success of the management actions and activities carried out, and consequently, the effectiveness of land management, ultimately depends. The article reveals the problems of rational use of land at the municipal level. Examples of irrationally used and unused lands within the boundaries of the Tuapse district are given. The ways of solving the irrational use of land and methods of improving the system of rational use of land within the boundaries of the Tuapse district are proposed.

Keywords: rational use of land, purpose, land fund, land management, municipal formation.

1. Введение

Земельные ресурсы являются частью национального богатства, основой экономического развития страны. На сегодняшний день важное место занимает управление земельными ресурсами как на региональном, так и на федеральном уровнях. В последние годы наблюдается тенденция нерационального использования земель и её охраны. Большинство земельных ресур-

сов находятся под угрозой неэффективного использования или вовсе не вовлечены в оборот.

Актуальность темы заключается в необходимости разработки мероприятий по совершенствованию системы землеустройства с учетом нынешних социально-экономических условий.

2. Основная часть

Согласно комплексному анализу земельного фонда в границах МО Туапсинский район определена основная актуальная проблема в управлении земельными ресурсами на муниципальном уровне, которая проявляется в нерациональном использовании земель [6]. На основе анализа распределения земель по категориям земель в границах МО Туапсинский район установлено, что в структуре земельного фонда района на протяжении нескольких десятилетий прослеживается тенденция незначительного уменьшения земель сельскохозяйственного назначения. На основе анализа распределения по угодьям земель в границах МО Туапсинский район установлено, что в структуре земельного фонда района на протяжении нескольких десятилетий прослеживается тенденция уменьшения общего количества земель под с.-х. угодьями. На основе анализа распределения земель по землепользователям в границах МО Туапсинский район установлено, что в структуре земельного фонда района на протяжении нескольких десятилетий прослеживается тенденция сокращения общей площади землепользователей района и, как следствие, общей площади земель под с.-х. угодьями [5].

В разрезе анализа кадастровых данных в Едином государственном реестре недвижимости необходимо уделить внимание, что кадастровый Туапсинский район и кадастровый район города Туапсе являются отдельными районами в реестре недвижимости, поскольку только в 2008 г. территория городского поселения Туапсе была включена в состав МО Туапсинский район.



Рис. 1. Кадастровый район 23:33 на Публичной кадастровой карте

Согласно данным Публичной кадастровой карты, кадастровая информация о состоянии кадастровых районов представлена в табл. 1 [7].

Таким образом, согласно данным ЕГРН, общее количество земельных участков в составе двух кадастровых районов составляет 64 586 единиц. В рамках выпускной квалификационной работы рассмотрим нерационально используемые и неиспользуемые земельные ресурсы в границах МО Туапсинский район. Для этого проведем детальный анализ использования земель в разрезе категории земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с видом разрешенного использования земель по данным ЕГРН в границах МО Туапсинский район (табл. 2).

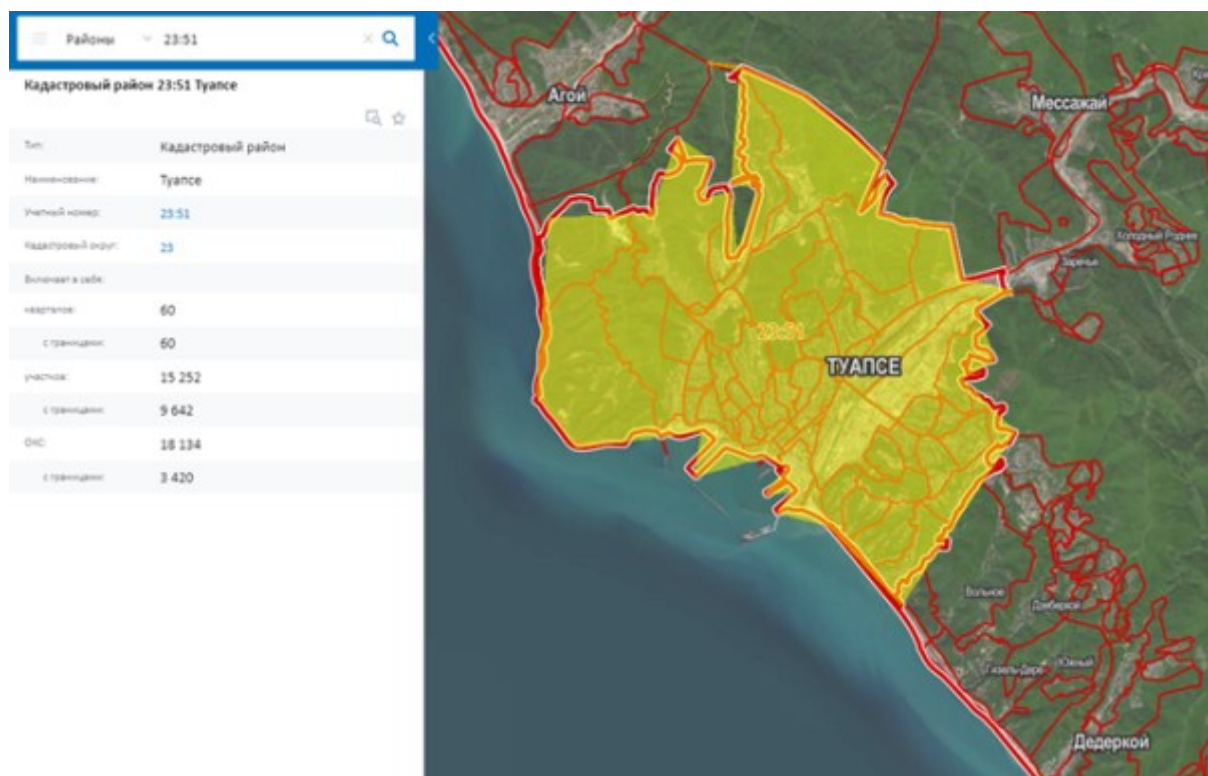


Рис. 2. Кадастровый район 23:51 на Публичной кадастровой карте

Таблица 1

Наименование	Туапсинский район	Город Туапсе
Кадастровый район	23:33	23:51
Количество кадастровых кварталов	323	60
Количество земельных участков	49 334	15 252
Из них количество земельных участков с установленными границами	35 112	9 642
Количество объектов недвижимости	36 653	18 134
Из них количество объектов недвижимости с установленными границами	10 480	3 420

Таблица 2

Характеристика вида разрешенного использования земель с.-х.

Характеристики	Значение
Общее количество земельных участков в ЕГРН в разрезе категории земель с.-х. назначения, ед.	10 770
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под с.-х. использование, ед.	2 482
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под КФХ, ед.	1 547
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под ЛПХ, ед.	1 293
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для ведения садоводства, ед.	4 811
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для производственной сельскохозяйственной деятельности, размещения научно-исследовательских объектов на землях с.-х. назначения, размещения рыболовного хозяйства и иного, ед.	637

Одним из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. В качестве примера рассмотрим зе-

мельный участок с кадастровым номером 23:33:1002002:12, площадью 13,6 га, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования земель – сельскохозяйственное производство. Однако фактически данный земельный участок исполь-

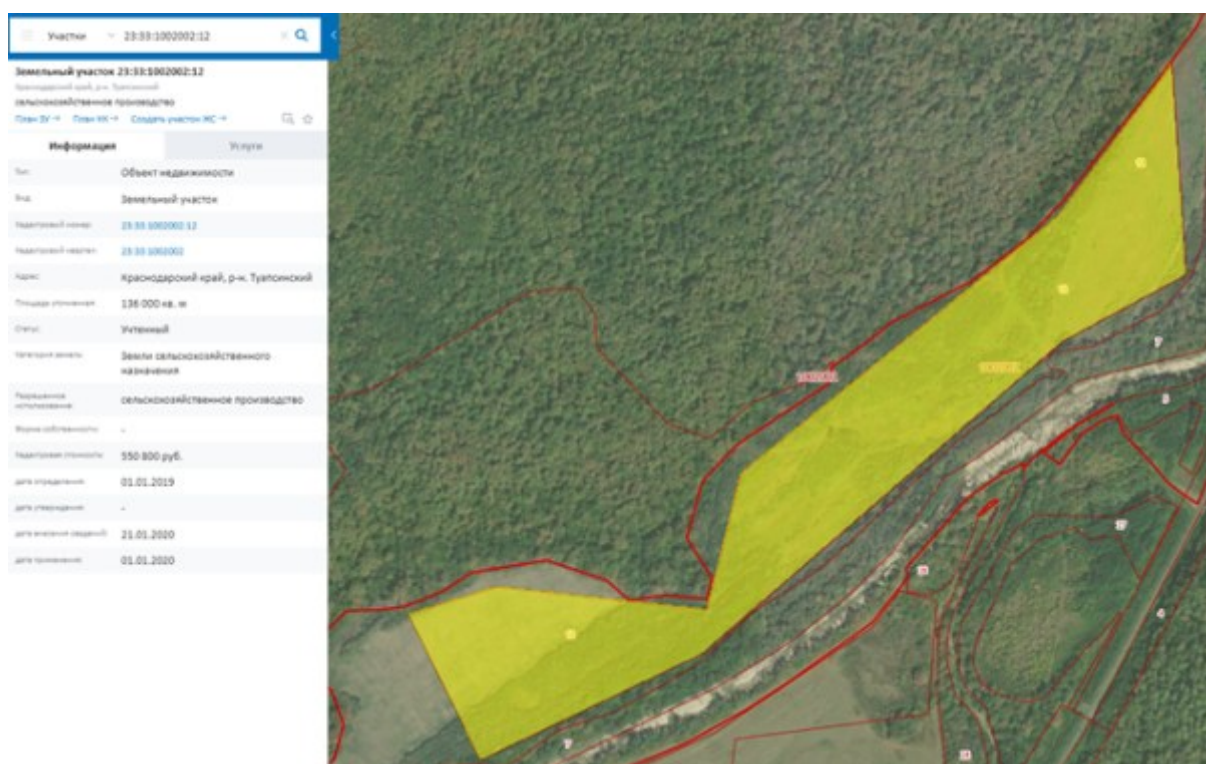


Рис. 3. Нерационально используемый ЗУ с КН 23:33:1002002:12

Согласно данным ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 23:33:1002002:12 имеет установленный ЕГРН вид разрешенного использования – сельскохозяйственное производство. В соответствии с данным видом разрешенного использования на земельном участке должны быть с.-х. угодья по типу пашня, пастбище, сенокос или многолетние насаждения, допустим с размещением объектов капитального строительства, спецификация которых позволяет отнести их к сельскохозяйственному производству [1, 2]. Однако фактически земельный участок, во-первых, имеет неправильную геометрическую форму, что является недостатком землепользования; во-вторых, на 70% занят древесно-кустарниковой растительностью. Как следствие, земельный участок потенциально является нерационально используемым или неиспользуемым.

Следующий пример – земельный участок с кадастровым номером 23:33:1105001:201, площадью 15,0 га, категории земель – земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования земель – для ведения КФХ (многолетние насаждения – сады, виноградники) (рис. 4).

Однако фактически земельный участок используется не в соответствии с видом разрешенного использования, поскольку в его границах не ведется фермерская деятельность, направленная на выращивание многолетних насаждений в виде садов или виноградников. Напротив, в границах земельного участка есть неиспользуемые, заболоченные земли и несколько объектов недвижимости, расположение которых не указывает на ведение сельскохозяйственной деятельности. Таким образом, земельный участок площадью 150 000 кв. м. потенциально является нерационально используемым или неиспользуемым вовсе.

Проведем детальный анализ использования земель в разрезе категории земель населенных пунктов в соответствии с видом разрешенного использования земель ЕГРН в границах МО Туапсинский район (табл. 3).



Рис. 4. Нерационально используемый ЗУ с КН 23:33:1105001:201

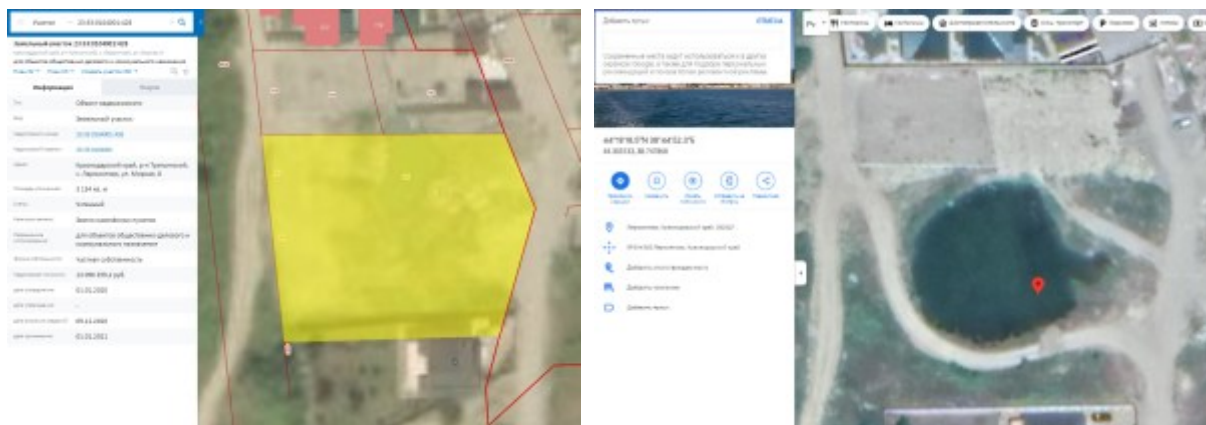
Таблица 3

Характеристика вида разрешенного использования земель

Характеристики	Значение
Общее количество земельных участков в ЕГРН в разрезе категории земель населенных пунктов, ед.	46 824
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под жилищное использование, ед.	35 003
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под коммерческое использование, ед.	5 809
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под административно-деловое использование и обслуживание, ед.	2 879
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под социально-бытовое использование и обслуживание, ед.	778
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под инженерное и коммунальное использование и обслуживание, ед.	367
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под транспортное использование и обслуживание, ед.	1 287
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования, характерное для населенных пунктов, ед.	701

Одной из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. В качестве примера рассмотрим земельный участок с кадастровым номером 23:33:0104001:428, площадью 3 134 кв. м, категории земель – населенных пунктов и видом разрешенного использования земель – для объектов общественно-делового и коммунального назначения. Однако фактически земельный участок используется не в соответствии с видом разрешенного использования, поскольку в его границах не ведется общественно-деловая деятельность, а, напротив, расположен водный объект (рис. 5) [3, 7].

Проведем детальный анализ использования земель в разрезе категории земель промышленного и иного специального назначения в соответствии с видом разрешенного использования земель по данным ЕГРН в границах МО Туапсинский район (табл. 4).



а) б)
Рис. 5. Нерационально используемый ЗУ 23:33:0104001:428
 на ПКК (а) и спутниковой карте (б)

Таблица 4

Характеристика вида разрешенного использования земель

Характеристики	Значение
Общее количество земельных участков в ЕГРН в разрезе категории земель промышленного и иного назначения, ед.	1 687
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под промышленное использование, ед.	1 151
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под транспортное обслуживание и размещение объектов транспортной инфраструктуры, ед.	273
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для размещения объектов энергетики и связи, ед.	204
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для размещения объектов коммунального хозяйства, ед.	59

Одной из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. В качестве примера рассмотрим земельный участок с кадастровым номером 23:33:1706001:47, площадью почти 17 га, категории земель – земли промышленного и иного специального назначения и видом разрешенного использования земель – строительная промышленность, специальная деятельность. Однако фактически на данном земельном участке не осуществляется производственная строительная деятельность. Напротив, земельный участок с явным недостатком землепользований в части изломанности границ на 20% покрыт древесно-кустарниковой растительностью и полностью не застроен. Таким образом, фактически данный земельный участок используется не в соответствии с видом разрешенного использования, тем самым является нерационально используемым (рис. 6) [7].

Проведем детальный анализ использования земель в разрезе категории земель особо охраняемых территорий в соответствии с видом разрешенного использования земель по данным ЕГРН в границах МО Туапсинский район (табл. 5).

Одной из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. В качестве примера рассмотрим земельный участок с кадастровым номером 23:33:0108004:3, площадью 852 кв. м., категории земель – земли особо охраняемых территорий и видом разрешенного использования земель – курортное строительство (рис. 7) [7].

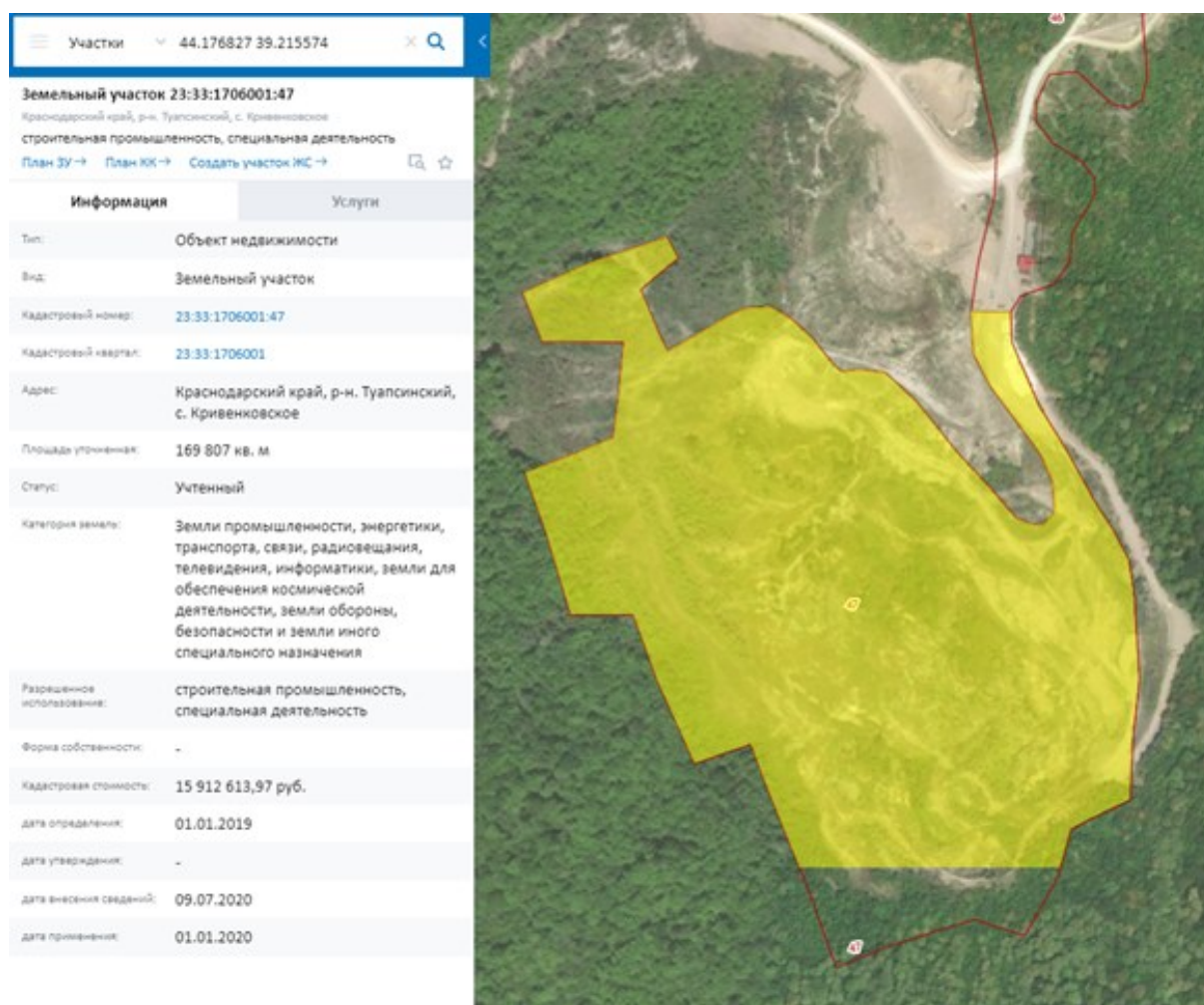


Рис. 6. Нерационально используемый ЗУ с КН 23:33:1706001:47

Таблица 5

Характеристика вида разрешенного использования земель особо

Характеристики	Значение
Общее количество земельных участков в ЕГРН в разрезе категории земель особо охраняемых территорий, ед.	316
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под рекреационное использование, ед.	165
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под размещение гостиниц, баз отдыха, кемпингов и иных объектов туристическо-рекреационной деятельности, ед.	97
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования под курортную деятельность, ед.	54

Согласно данным спутниковой карты в режиме «панорамы» на территории земельного участка расположен гаражный блок, который не позволяет характеризовать вид использования земельного участка под курортную деятельность. Таким образом, фактически данный земельный участок используется не в соответствии с видом разрешенного использования ЕГРН, тем самым является нерационально используемым.

Проведем детальный анализ использования земель в разрезе земель категории земель лесного фонда в соответствии с видом разрешенного использования земель ЕГРН в границах МО Туапсинский район (табл. 6).

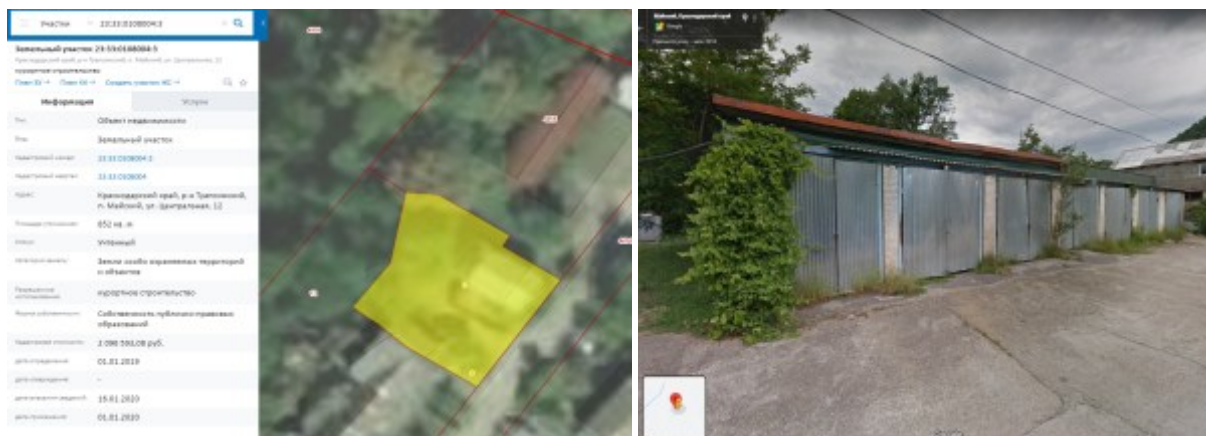


Рис. 7. Нерационально используемый ЗУ с КН 23:33:0108004:3 на ПКК и спутниковой карте

Таблица 6

Характеристика вида разрешенного использования

Характеристики	Значение
Общее количество земельных участков в ЕГРН в разрезе категории земель лесного фонда, ед.	4 828
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для обеспечения лесного хозяйства, ед.	4 163
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для размещения объектов промышленности в целях ведения лесного хозяйства, ед.	497
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования для обеспечения транспортной логистики для обеспечения лесного хозяйства, ед.	98
Из них количество земельных участков с видом разрешенного использования иных целей лесного хозяйства, ед.	70

Одной из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. В качестве примера рассмотрим земельный участок с кадастровым номером 23:33:0606001:66, площадью 12 599 кв. м, категории земель – земли лесного фонда и видом разрешенного использования земель – для ведения лесного хозяйства Лермонтовского лесничества в составе Джубгинского лесничества. Однако фактически, земельный участок имеет неправильную геометрическую форму и к тому же используется как пашня. Таким образом, земельный участок является нерационально используемым.

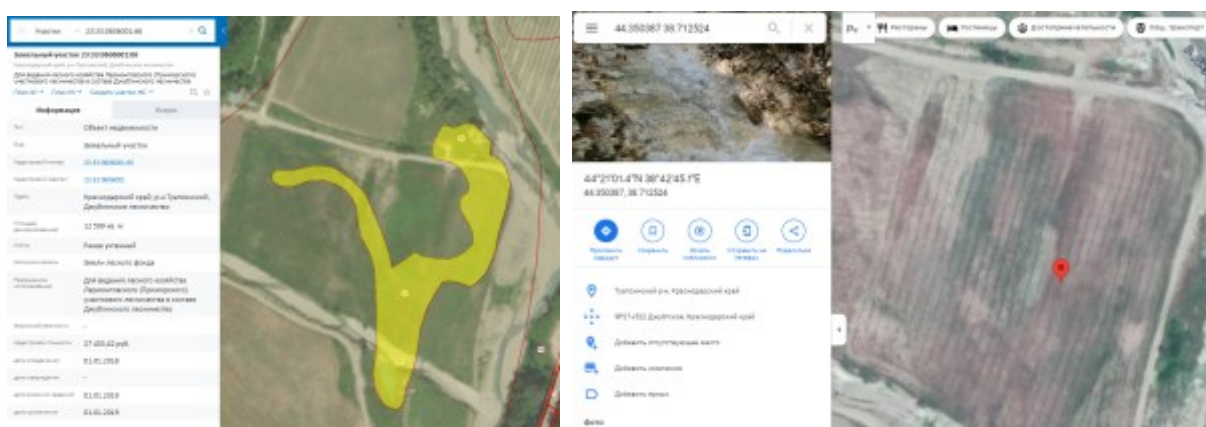


Рис. 8. Нерационально используемый ЗУ с КН 23:33:0606001:66 на ПКК и на спутниковой карте

3. Выводы

Согласно данным ЕГРН, общее количество земельных участков в составе кадастровых районов Туапсинского района (23:33) и городского поселения города Туапсе (23:51) составляет 64 586 единиц. В рамках статьи рассмотрены нерационально используемые и неиспользуемые земельные ресурсы по всем категориям земель в границах МО Туапсинский район. Одной из распространенных проблем рационального использования земель является их неиспользование с видом разрешенного использования. Для комплексного решения выше поставленной проблемы необходимо принять ряд мероприятий и рекомендаций с целью создания эффективных условий для регулирования рационального использования земель в границах территории МО Туапсинский район. В качестве совершенствования системы рационального использования земель в МО Туапсинский район необходимо провести ряд следующих мероприятий: разработку автоматизированного программного обеспечения с целью динамичного отображения информации о структуре земельного фонда в районе и паспорта земельных угодий в разрезе

Литература

1. Баскаков, А. А. Рациональное использование земель как функция управления земельными ресурсами / А.А. Баскаков, Е.В. Волошенко // *Агропродовольственная экономика*. 2019. № 6. С. 43–48.
2. Валиуллин, Л. З. Рациональное использование земель (на примере Республики Татарстан) / Валиуллин Л.З. // *Экономика и бизнес: теория и практика*. 2019. № 12-1 (58). С. 59–62.
3. О кадастровом делении территории РФ : Приказ Росземкадастра от 14.05.2001 №П/89 // *КонсультантПлюс [Электронный ресурс]*. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32437/.
4. Цораева, Э. Н. Применение ГИС-технологий при кадастровом учете / Э.Н. Цораева, С.А. Межян // *Политематический сетевой электронный журнал КубГАУ*. – Краснодар : КубГАУ, 2020. С. 91–99.
5. Цораева, Э. Н. Проблемы рационального использования и охраны почв / Э.Н. Цораева // *Итоги научно-исследовательской работы за 2017 г. : сб. статей по материалам 73-й научно-практической конференции преподавателей*. 2018. С. 247–248.
6. Цораева, Э. Н. К вопросу об экономической эффективности использования земель в муниципальном образовании / Э.Н. Цораева // *Омский научный вестник. Серия Общество. История. Современность*. 2020. Т. 5. № 3. С. 141–146.
7. Публичная кадастровая карта: офиц. сайт // [Электронный ресурс]. – URL : <https://pkk5.rosreestr.ru>.

References:

1. Baskakov, A. A. Racional'noe ispol'zovanie zemel' kak funkciya upravleniya zemel'nymi resursami / A.A. Baskakov, E.V. Voloshenko // *Agroprodovol'stvennaya ekonomika*. 2019. № 6. S. 43–48.
2. Valiullin, L. Z. Racional'noe ispol'zovanie zemel' (na primere Respubliki Tatarstan) / Valiullin L.Z. // *Ekonomika i biznes: teoriya i praktika*. 2019. № 12-1 (58). S. 59–62.
3. O kadaastrovom delenii territorii RF : Prikaz Roszemkadastra ot 14.05.2001 №P/89 // *Konsul'tantPlyus [Elektronnyj resurs]*. – URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32437/.
4. Coraeva, E. N. Primenenie GIS-tehnologij pri kadaastrovom uchete / E.N. Coraeva, S.A. Mezhyan // *Politematicheskij setевой elektronnyj zhurnal KubGAU*. – Krasnodar : KubGAU, 2020. S. 91–99.
5. Coraeva, E. N. Problemy racional'nogo ispol'zovaniya i ohrany pochv / E.N. Coraeva // *Itoги nauchno-issledovatel'skoj raboty za 2017 g. : sb. statej po materialam 73-j nauchno-prakticheskoy konferencii prepodavatelej*. 2018. S. 247–248.
6. Coraeva, E. N. K voprosu ob ekonomicheskoy effektivnosti ispol'zovaniya zemel' v municipal'nom obrazovanii / E.N. Coraeva // *Omskij nauchnyj vestnik. Seriya Obshchestvo. Istoriya. Sovremennost'*. 2020. T. 5. № 3. S. 141–146.
7. Publichnaya kadaastrovaya karta: ofic. sajт // [Elektronnyj resurs]. – URL : <https://pkk5.rosreestr.ru>.