

ОЦЕНКА РАЦИОНАЛЬНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНЫХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ

Мария Александровна Чернигина

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, обучающийся, тел. (952)928-78-70

В статье дается оценка рациональности использования пригородных земель сельскохозяйственного назначения под будущую жилую малоэтажную застройку на примере Белгородской области. В результате сделан вывод об эффективности подобного оборота земель в пределах одного региона. Потери земель сельскохозяйственного назначения в большей степени компенсирует рост их инвестиционной привлекательности в результате преобразования и включения в состав городских земель.

Ключевые слова: рациональное использование, природные земли, инвестиционная привлекательность, жилая застройка.

RATIONAL EVALUATION OF AGRICULTURAL SUBURB LAND USE FOR RESIDENTIAL HOUSING

Mariya A. Chernigina

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plahotnogo St., Novosibirsk, Russia, 630108, Student, phone: (952)928-78-70

The article gives the rationality evaluation of using agricultural lands in suburbs for low-rise residential housing on the example of the Belgorod region. The results let make a conclusion about the efficiency of such land turnover within the boundaries of one region. The loss of agricultural lands in the result of their transforming and including into the city lands is mostly compensated by increasing their investment attractiveness.

Key words: rational use, natural lands, investment attractiveness, residential housing.

Под рациональным использованием земельных ресурсов понимается эффективное экономическое использование земель, с обязательным соблюдением экологических и санитарных норм, что является важнейшим из принципов управления [1].

По данным атласа [2] в состав пригородных земель г. Белгород входят части земельного фонда Прохоровского, Корочанского, Щебекинского, Белгородского и Яковлевского районов общей площадью более 600 тыс. га (таблица).

Состав земельных угодий сельскохозяйственного назначения в процентном соотношении имеет следующий вид:

- пашня – 45 %;
- кормовые угодья – 15 %;
- древесно-кустарниковая растительность – 15 %;
- многолетние насаждения – 5 %;
- иные угодья – 20 %.

Распределение земель по категориям, формам собственности и угодьям (в гектарах)
на пригородных территориях г. Белгорода

№ п/п	Категория земель	Общая площадь	Формы собственности			Угодья					
			Частная		Государственная и муниципальная	Сельскохозяйствен- ные угодья	Лесные земли		Древесно- кустарниковая растительность	Нарушенные земли	Прочие земли
			Физических лиц	Юридических лиц			Покрытые лесами	Не покрытые лесами			
1	Земли сельскохозяйст- венного назначения	543 183	427 380	52 530	63 273	489 652	7274	326	19 362	104	8 285
1.1	Из них земли фонда пере- распределения	23 294	–	–	23 294	21 720	74	17	578	–	199
2	Земли промышленного и специального значения	7 126	1	266	6 859	436	12	6	1 131	67	511
2.1	Из них земли Минобороны России	30	–	–	30	12	–	–	–	–	–
3	Земли лесного фонда	61 386	–	–	61 386	740	59 149	360	–	1	631
4	Земли запаса	24 453	–	–	24 453	19 988	376	10	851	211	1 744
	ИТОГО	636 148	427 381	52 796	155 971	510 816	66 811	702	21 344	383	11 171

Общая площадь сельскохозяйственных земель составляет 74,2 % от всей площади области, в том числе лесных земель 6,2 %, пашни – 77,1 %; кормовых угодий – 21,3 %. Белгородская область входит в Центральный Федеральный округ и является одним из экономически-развитых регионов страны с наивысшей плотностью населения около 60 чел/км².

Первоочередной социально-экономической задачей для Белгородской области является жилищное строительство, основным объемом которого планируется разместить в пригородной зоне областного центра - г. Белгорода, с удалением от него не более 30 км. В связи с этим встает задача определения целесообразности перевода в земли населенных пунктов части пригородных земель сельскохозяйственного назначения.

Для разработки проекта обозначена площадь района в 1 000 га. В радиусе 30 км от г. Белгород земли сельскохозяйственного назначения занимают 221175 га, что составляет 64 % от площади рассматриваемой территории. Указанные сельскохозяйственные земли по плодородию подразделяются на классы [3], в соответствии с которыми занимают следующие площади:

- I класс – 21695 га (9,8 %);
- II класс – 38747 га (17,5 %);
- III класс – 75288 га (34 %);
- IV класс – 23225 га (10,5 %);
- другие – 62220 га (28,2 %).

К предполагаемым убыткам сельхозпроизводителей следует отнести упущенную выгоду из-за неполученной сельскохозяйственной продукции на угодьях I–IV классов продуктивности, выводимых из производства. Следует отметить, что сельхозугодья I класса могут быть выведены из производства лишь в исключительных случаях [4].

На рассматриваемой территории в основном выращивается пшеница 4 класса, стоимость которой в среднем равна 7 000 руб. /тонна.

Для расчетов площади, требуемой под индивидуальную жилую застройку, будем учитывать следующие параметры [3]:

– проектируемый жилой район рассчитывается на 50 000 жителей, будем считать, что каждая семья состоит из 4 человек, что потребует 12,5 тыс. земельных участков с жилым домом;

– для расчета площади жилого примем следующее: на 1 человека отводится 30 м² общей площади жилья, что на среднестатистическую семью составит 120 м², общая площадь выделяемого земельного участка составит 200 м²;

– общий объем требуемого жилья для данного жилого составит: 120 м²*12,5 тыс. домов = 1,5 млн. м²;

– общий объем территории жилого района с учетом необходимости развития земель общего пользования и т.д. требует не менее 1 000 га, в т.ч. с площадью жилой застройки 250 га;

– общий объем требуемых средств на застройку жилой территории площадью 250 га с минимальной инфраструктурой из расчета 40 тыс. рублей за 1 м² для общей площади жилья 1,5 млн. м² составит 60 млрд. руб.;

– рыночную стоимость 1 м² для данных условий примем равной 50 тыс. рублей, тогда для покупки жилого дома указанной площади с участком потребуется 6 млн. рублей;

– незастроенная территория предназначена для земель общего пользования, объем которых может составить 250 га, а для развития инфраструктуры жилого района остается 500 га.

Постройка проектируемого жилого массива предполагает работу в несколько этапов:

– выкуп городом требуемых земель под жилую застройку, площадью 250 га и передача их в аренду строительной компании.

– выкуп у сельхозпроизводителей 750 га сельскохозяйственных земель, большая часть из которых будет выделена под застройку объектами социальной инфраструктуры.

Второй этап получения требуемой информации связан с расчетами, обусловленными переводом выкупленных городом земель из категории сельскохозяйственных в категорию городских земель, изменением налогообложения, повышением их кадастровой стоимости и сдачу в аренду строительной компании.

На фоне перевода земель в более востребованные категории, в частности в земли населенных пунктов, роста инвестиционной привлекательности таких земель, улучшения качества жизни населения страны, потери бюджета сельскохозяйственных районов считаем незначительными.

Рациональное использование земельных ресурсов является важнейшим принципом управления. Оно понимается, как эффективное социально-экономическое использование земель, обеспечивающее неукоснительное соблюдение экологических и санитарных норм [2].

В результате установлено, что объект исследования, входящий в Центральный федеральный округ, является одним из наиболее экономически развитых регионов страны. В связи с высоким показателем плотности населения выявлена одна из важнейших социально-экономических задач развития области – высокие темпы роста жилищного строительства, используя, в том числе, малопродуктивные сельскохозяйственные земли.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Атлас «Земельные ресурсы территорий прилегающих к крупнейшим городам России в 2-х томах». Т. 1. – М. : Роснедвижимость, 2006 г. – 264 с.
2. Волков С. Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. Т. 1. – М. : Колос, 2001. – 496 с.
3. Каталог проектов домов и коттеджей [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://belgorod.ruplans.ru/info/stoimost/stoimost-remonta/>
4. Крассов О. И., Петрова Т. В., Тарло Е. Г. Толковый словарь земельного права. – Санкт Петербург : Юридический центр «Пресс», 2004 г. – 308 с.
5. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 119 с.

© М. А. Чернигина, 2019