

## Раздел 5. Экономика природопользования

УДК 631.452

10.37279/2519-4453-2021-2-128-133

### АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КУРОРТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

Ошовская Н.В.

Институт экономики и управления (структурное подразделение), ФГАОУ ВО КФУ им. В.И.Вернадского,  
295015, г. Симферополь, ул. Севастопольская, 21/4, e-mail: sirius1319@mail.ru

**Аннотация.** В данной научной статье осуществлен анализ земельного фонда курортных территорий Республики Крым. С этой целью в работе рассмотрены методы оценки земельных ресурсов – затратный, рыночный, результативный методы, метод капитализации доходов, метод предполагаемого использования или обустройства ресурсов территории. Вместе с этим в статье рассмотрены показатели, характеризующие состояние земельных ресурсов курортных территорий Республики Крым, такие как структура земельного фонда, структура земельного грунта, уровень загрязненности земельных ресурсов курортной территории, исследование которых позволило осуществить анализ земельного фонда рассматриваемых территориальных образований, а также выявить факторы негативного техногенного влияния на уровень экологической устойчивости состояния земельных ресурсов территории.

**Ключевые слова:** курортная территория, земельные ресурсы, структура земельного фонда, методы оценки земельных ресурсов.

### ВВЕДЕНИЕ

Устойчивое эколого-экономическое развитие курортной территории предопределяется, прежде всего, состоянием природно-ресурсного потенциала, качественную характеристику которого возможно определить посредством осуществления исследований его компонентной структуры - водных, земельных, климатических, минеральных и др. ресурсов в определенный период времени на конкретной территории.

### АНАЛИЗ ПУБЛИКАЦИЙ; МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДОВ

Для проведения стоимостной оценки земельных ресурсов в экономической литературе предлагаются затратный, рыночный, результативный подходы, метод капитализации доходов, метод предполагаемого использования или обустройства. Так, сущностью затратного метода является учет затрат, направленных на улучшение земельного надела. Вместе с этим, применение данного метода предполагает учет экологически-ориентированных направлений развития и использования рассматриваемых сельскохозяйственных угодий, что является благоприятным обстоятельством эколого-экономического развития курортной территории.

Рыночный метод оценки земельных ресурсов основывается на рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка, а метод предполагаемого использования или обустройства представляет собой экономическую оценку использования в перспективе неосвоенных земель [1], что и определяет их ценность в настоящий период времени.

Метод капитализации доходов характеризуется выявлением величины ожидаемой прибыли, учитывая доход от аренды и его капитализацию [3]. Вместе с этим стоимостная оценка земельных ресурсов при использовании данного метода, представляет собой произведение земельной ренты и индекса капитализации, то есть обратной величины ставки банковского процента.

### ЦЕЛЬ И ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью исследования является анализ земельного фонда курортных территорий Республики Крым посредством рассмотрения показателей, характеризующих состояние земельных ресурсов региона, таких как структура земельного фонда, структура земельного грунта, уровень загрязненности земельных ресурсов курортной территории и позволяющих определить состояние экологической устойчивости земельного фонда рассматриваемого территориального образования.

## ОСНОВНОЙ РАЗДЕЛ

Отметим, что наиболее распространенным методом считается результативный метод, поскольку он предполагает проведение оценочного процесса стоимости объемов продукции, произведенной на рассматриваемом земельном участке при учете средних рыночных цен, характеризующих данную продукцию [3].

Мы полагаем, что оценку состояния земельных ресурсов Западной курортной территории (ЗКТ), Юго-Восточной курортной территории (ЮВКТ) и Южнобережной курортной территории (ЮКТ) возможно осуществить, используя такие показатели, как структура земельного фонда (табл.1, табл. 2, табл.3), структура земельного грунта, уровень загрязненности земельных ресурсов курортной территории и др.

Таблица 1  
Структура земельного фонда Западной курортной территории Республики Крым

Типы земель и угодий	Площадь земель и угодий по годам, тыс.га				
	2015	2016	2017	2018	2019
Земель в целом	9,4	9,4	9,4	9,4	9,4
Сельхозугодия, всего	1,1	1,12	1,13	1,16	1,01
Пашня	0,4	0,4	0,43	0,43	0,41
Многолетние насаждения	0,3	0,31	0,31	0,31	0,22
Судорога	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001
Покосные луга	-	-	-	-	-
Пастбища	0,4	0,38	0,38	0,41	0,41
Леса и другие лесные площади	0,6	0,63	0,63	0,63	0,63
Застроенные земли	5,3	5,32	5,31	5,29	5,32
Открытые заболоченные земли	-	-	-	-	-
Открытые не заболоченные земли (пески, овраги, земли под щебнем, галькой, голыми скалами)	1,0	1,0	1,0	0,99	1,07
Поверхностные воды	1,3	1,29	1,29	1,29	1,29

Общая площадь земель Западной курортной территории Республики Крым составляет 9,4 тыс.га или 0,36 % земельного фонда Республики Крым [5, 6]. Сельскохозяйственные угодья рассматриваемой территории по состоянию на 01.01.20 года составляют 1,01 тыс.га или 10,75 % площади земель Западной курортной территории, что на 0,09 тыс.га меньше, чем в 2015 году. Площадь пашни составляет 0,41 тыс.га или 40,59 % всей площади сельхозугодий, то есть мы можем наблюдать, что в 2020 году, по сравнению с другими годами, на протяжении которых сохранялась тенденция постепенного увеличения данных земель, уменьшилась площадь земель пашни на 0,02 тыс. га.

Таким образом, в Западной курортной территории прослеживается положительная тенденция, благоприятно отражающаяся на эколого-экономическом развитии курортной территории, поскольку в результате изъятия из пашни малопродуктивных угодий будет получен экологический (перевод пашни в естественные ландшафты, имеющие естественную регуляцию, выполняющие рекреационные функции и др.) и экономический (снижение затрат на энергообеспечение, амортизацию механизмов, трудовые ресурсы и др.) эффект.

Отметим, что в 2019 году по сравнению с 2015 годом незначительно изменилась площадь пастбищ – увеличилась на 0,01 тыс.га и составила 40,6 % сельхозугодий Западной курортной территории. Вместе с этим в Республике Крым площадь земель, используемых под пашню, занимает 70,1 % всех сельхозугодий рассматриваемого региона. К выше сказанному добавим, что в Западной курортной территории прослеживается тенденция увеличения площади застроенных земель на 0,02 тыс.га, при уменьшении площади многолетних насаждений на 0,08 тыс.га. Вместе с этим, в 2016 году увеличилась площадь лесных угодий на 0,03 тыс.га по сравнению с 2015 годом, в течение последующих четырех лет наблюдается тенденция стабильности данного показателя.

Площадь открытых не заболоченных земельных угодий составляет 1,07 тыс.га, что на 0,07 тыс.га больше, чем в 2015 году и занимает 0,9 % данных рассматриваемых земель всего крымского региона, что становится возможным рассматривать как негативно влияющую тенденцию на уровень эколого-экономического развития Западной курортной территории.

Основной причиной данного явления является техногенная деятельность человека (подрезка склонов при строительстве дорог и зданий, несоответствие состояния подземных коммуникаций государственным технологическим стандартам, в результате чего происходит утечка воды, которая приводит к переувлажнению рыхлой почвы, образуя, таким образом, оползни и овраги различной величины) и неблагоприятные природные явления (ветровые эрозии, пыльные бури выдувающие верхний плодородный слой почвы, карстовые процессы, способствующие просадке грунта и вызывающие деформацию и разрушение зданий при строительстве, селевые паводки, смывающие сельскохозяйственные плантации, и др.).

Таблица 2  
Структура земельного фонда Юго-Восточной курортной территории Республики Крым

Типы земель и угодий	Площадь земель и угодий по годам, тыс.га				
	2015	2016	2017	2018	2019
Земель в целом	88,99	88,99	88,99	88,99	88,99
Сельхозугодия, всего	30,99	31,07	31,07	30,98	30,97
Пашня	10,12	10,28	10,47	10,5	10,46
Многолетние насаждения	6,05	6,0	5,83	5,86	5,9
Судорога	-	-	-	-	-
Покосные луга	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18
Пастбища	14,64	14,6	14,59	14,45	14,44
Леса и другие лесные площади	35,02	35,02	35,06	35,08	35,08
Застроенные земли	4,4	4,42	4,44	4,55	4,61
Открытые заболоченные земли	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
Открытые не заболоченные земли (пески, овраги, земли под щебнем, галькой, голыми скалами)	15,39	15,38	15,35	15,31	15,23
Поверхностные воды	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87

Площадь земельных ресурсов Юго-Восточной курортной территории Республики Крым составляет 88,99 тыс.га или 3,41 % земельного фонда Республики Крым: сельскохозяйственные угодья рассматриваемой территории по состоянию на 01.01.20 года составляют 30,97 тыс.га или 34,8 %, что на 0,02 тыс.га меньше, чем в 2015 году, а площадь пашни - 10,46 тыс.га или 33,78 % всей площади сельхозугодий. При этом, площадь земель пашни Юго-Восточной курортной территории уменьшилась на 0,04 тыс.га, что оказывает положительное воздействие на уровень ее эколого-экономического развития, поскольку начинается естественная регенерация земель, в результате которой становится возможным получение положительного финансового результата от использования данных земельных ресурсов.

Отметим, что в 2019 году по сравнению с 2015 годом незначительно изменилась площадь пастбищ – уменьшилась на 0,2 тыс.га, увеличилась площадь застроенных земель на 0,21 тыс.га, при уменьшении площади многолетних насаждений на 0,15 тыс.га. Площадь открытых заболоченных угодий составляет 0,58 тыс.га. Вместе с этим, наблюдается положительная тенденция постепенного сокращения открытых не заболоченных земель Юго-Восточной курортной территории, поскольку за период с 2015 года по 2019 год данный показатель уменьшился на 0,16 га.

Общая площадь земель Южнобережной курортной территории Республики Крым составляет 88,28 тыс.га или 3,38 % земельных ресурсов Республики Крым. Сельскохозяйственные угодья рассматриваемой курортной территории на конец 2019 года составляют 11,25 тыс.га или 12,74 %, что на 0,03 тыс.га меньше, чем в 2015 году. Площадь пашни составляет 0,86 тыс.га или 7,64 % всей площади сельхозугодий, в этой связи мы можем отметить, что на период 1.01.15 года, по сравнению с другими годами, на протяжении которых прослеживалась тенденция постепенного увеличения данных земельных угодий, незначительно уменьшилась площадь земель пашни - на 0,01 тыс.га.,

что, как уже отмечалось выше, оказывает благоприятное воздействие на уровень эколого-экономического развития рассматриваемой курортной территории.

Таблица 3  
Структура земельного фонда Южнобережной курортной территории Республики Крым

Типы земель и угодий	Площадь земель и угодий по годам, тыс.га				
	2015	2016	2017	2018	2019
Земель в целом	88,28	88,28	88,28	88,28	88,28
Сельхозугодия, всего	11,28	11,3	11,31	11,29	11,25
Пашня	0,77	0,81	0,81	0,87	0,86
Многолетние насаждения	2,92	2,89	2,92	2,93	2,96
Судорога	-	-	-	-	-
Покосные луга	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Пастбища	7,39	7,39	7,38	7,28	7,23
Леса и другие лесные площади	55,25	55,25	55,22	55,17	55,27
Застроенные земли	5,76	5,78	5,88	6,01	5,94
Открытые заболоченные земли	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Открытые не заболоченные земли (пески, овраги, земли под щебнем, галькой, голыми скалами)	12,74	12,72	12,63	12,61	12,67
Поверхностные воды	0,44	0,43	0,44	0,45	0,44

Отметим, что в 2019 году по сравнению с 2015 годом, несмотря на тенденцию уменьшения земель, занятых многолетними насаждениями в Республике Крым (с 2015 года по 2019 год сократились на 11,82 тыс.га), на Южнобережной курортной территории площадь многолетних насаждений увеличилась на 0,04 тыс.га, также увеличилась площадь застроенных земель на 0,18 тыс.га. Площадь открытых заболоченных угодий составляет 0,02 тыс.га., открытых не заболоченных угодий – 12,67 тыс.га. Вместе с этим, наблюдается положительное экологическое явление - увеличение земельных угодий, занятых лесами в 2019 году, по сравнению с предыдущим годом, как на территории крымского региона (увеличились на 0,1 тыс.га), так и в Южнобережной курортной территории (данный показатель увеличился на 0,1 тыс.га).

Сельскохозяйственные угодья курортных территорий, по своему составу, представляют собой особо ценные земли, поскольку, например, Западная курортная территория характеризуется наличием черноземов южных, которым свойственны месторасположение в более увлажненных ландшафтах и темный оттенок гумусового слоя (содержание гумуса до 4,5 %). Также использование южных черноземов в сельскохозяйственной деятельности сопровождается вспашкой, орошением и другими формами воздействия, что приводит к нарушению их экологического дисбаланса, поскольку нарушается структура почв, а на некоторых участках происходит осолонцевание (уплотнение, снижение плодородного слоя почв).

Структура земельного грунта Юго-Восточной и Южнобережной курортных территорий представляет собой коричневые почвы, которые характеризуются коричневатой окраской гумусового горизонта и имеют сравнительно большую мощность.

Агрохимическая характеристика исследованных земель на содержание гумуса констатирует тот факт, что средний показатель в 2015 – 2019 годах составляет 2,31 %, что на 0,17 % ниже предыдущего уровня.

Отметим, что негативное влияние на развитие и использование земельных ресурсов курортных территорий оказывают оползневые процессы, активность которых в 2019 году характеризуется, как средняя по сравнению с другими годами. Так, на 1.01.2020 года было зафиксировано 1549 оползней на территории Крымского региона.

Отметим, что определение уровня эколого-экономического развития курортной территории предполагает не только исследование состояния и структуры природно-ресурсного потенциала, но и проведение комплексного анализа уровня загрязненности данных компонентов.

Так, эколого-опасной тенденцией является повышение уровня содержания загрязняющих элементов в грунте, таких как тяжелые металлы и пестициды, последние используют для защиты

сельскохозяйственных культур от вредителей и болезней. По данным Республиканского Комитета природы Крыма [2] выявлено превышение ПДК тяжелых металлов в 489 случаях из 1225 отобранных, а также содержание пестицидов в 57 случаях из 1072 проанализированных. В этой связи, одной из экологических проблем рассматриваемых курортных территорий Республики Крым в целом является отсутствие эффективных технологий обезвреживания пестицидов, непригодных для использования и способов их утилизации. Вместе с этим, актуальным является также вопрос хранения непригодных пестицидов: изготовление специальных контейнеров, перезахоронение в них пестицидов и их накопление в складах химических баз.

Одним из основных факторов негативного техногенного влияния на экологическое состояние земельных ресурсов является процесс разработки месторождений полезных ископаемых. Так, 349 га земли курортных территорий находится в нарушенном состоянии, из них 119,9 га земли требуют рекультивации, таким образом существует угроза зарастания этих земель сорными растениями и формирования нежелательных зооценозов. Отметим, что на протяжении 2019 года было обновлено и передано в сельскохозяйственное использование 4,9 га отработанных земель курортных территорий, что, по отношению к эколого-экономическому развитию, возможно рассматривать как положительную тенденцию, поскольку в результате проведения необходимых агромероприятий начинается возрождение нарушенных земель, в следствие которого становится возможным их сельскохозяйственное использование.

В свою очередь, промышленными предприятиями при разработке и добыче полезных ископаемых в 2019 году было повреждено 13,2 тыс.м<sup>3</sup> плодородного слоя грунта, в чем прослеживается негативное воздействие на экологическое состояние земельных ресурсов, поскольку их потенциальными источниками загрязнения являются сооружения, которые связаны с разведкой, добычей, переработкой, хранением, транспортировкой и реализацией полезных ископаемых.

## ВЫВОДЫ

Таким образом, мы полагаем, что рациональное использование земельных ресурсов курортных территорий следует рассматривать как объективную необходимость, предопределяющую эффективное эколого-экономическое развитие при условии проведения таких природоохранных мероприятий, как мелиорация, внесение органических и минеральных удобрений, хранение отходов, строительство противозерозийных сооружений, берегоукрепление и др.

## ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Перспективами дальнейших исследований будет являться диагностика водных ресурсов, минерально-сырьевых ресурсов, биологических ресурсов, климатических ресурсов и атмосферного воздуха курортных территорий Республики Крым с целью определения степени влияния результатов функционирования и развития видов экономической деятельности регионального хозяйственного комплекса на устойчивое эколого-экономическое развитие региона.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Зорин И.В. Метод определения уровня рекреационной специализации места. – М.: Наука, 1974. -89 с.
2. Ошовская, Н.В. Теоретические основы устойчивого развития курортно-туристической территории / Н.В. Ошовская // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 10 (99). – С. 524 – 529.
3. Реймерс Н.Ф. Природопользование: Словарь-справочник. – М.: Мысль, 1990. – 637 с.
4. Статистический ежегодник. Республика Крым. 2019: Стат.сб. / Крымстат -г. Симферополь, 2020. - 414с.

5. Эколого-экономические аспекты функционирования региональных систем : монография / Под общей ред. д-ра техн. наук, проф. Н.М. Ветровой. – Симферополь :ИТ «АРИАЛ», 2019. – 244 с.
6. Ветрова, Н.М. Основы регионального эколого-экономического механизма управления //Ветрова Н.М., Гайсарова А.А. //Экономика строительства и природопользования– 2018. – №1 (66). – С.57–62

## ANALYSIS OF THE LAND FUND OF RESORT TERRITORIES OF THE REPUBLIC OF CRIMEA

Oshovskaya N.V.

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Simferopol, Crimea

**Annotation.** This scientific article analyzes the land fund of the resort territories of the Republic of Crimea. For this purpose, the paper considers methods for assessing land resources - costly, market, effective methods, the method of capitalizing income, the method of the intended use or arrangement of the resources of the territory. At the same time, the article examines indicators characterizing the state of land resources of resort territories of the Republic of Crimea, such as the structure of the land fund, the structure of land soil, the level of contamination of the land resources of the resort territory, the study of which made it possible to analyze the land fund of the considered territorial entities, as well as identify negative factors technogenic impact on the level of environmental sustainability of the state of land resources of the territory.

**Key words:** resort area, land resources, structure of the land fund, methods for assessing land resources.