

УДК: 332.3(477.75):711.455(210.5)

ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Кравченко Н.А.

Выполнен анализ проблем Крымского региона в контексте дефицита земельных ресурсов курортно-рекреационного назначения. Особое внимание в ходе исследования уделяется вопросам целевого и рационального использования земельных ресурсов предприятиями туристской сферы, что, в свою очередь, обуславливает необходимость разработки механизма повышения эффективности землепользования.

Ключевые слова: земельные ресурсы, курортно-рекреационный комплекс, эффективное землепользование.

Введение. Сфера курортов и туризма в Крыму является одним из основных направлений развития экономики и культуры автономии, важнейшим фактором повышения авторитета на международной арене, обеспечения занятости местного населения и снятия социального напряжения. Главным приоритетом социально-экономического развития Крыма является курортно-рекреационная и туристическая отрасль, которая благодаря геополитическому положению Крыма, уникальным природно-климатическим условиям, бальнеологическим, историко-культурным и национально-этнографическим ресурсам может обеспечить условия для развития других отраслей экономики, достаточно быстро сформировать устойчивый рынок товаров и услуг, повысить конкурентоспособность Украины.

Анализ публикаций по проблеме исследования. Проблемам Крымского полуострова посвящены труды многих ученых: Ефремова А.В., Ветровой Н.М., Бережной И.В, Трощенковского А.П., Кононова В.В, Шурды К.Э., Жигалова Е.А. Рассматривая различные аспекты все ученые отмечают ряд проблем, которые являются на данный момент наиболее актуальными для Крыма: проблемы экологической безопасности, целевого использования территорий, снятия социальной напряженности, эффективности работы курортно-рекреационной отрасли [3].

Постановка проблемы и цели исследования. Целью данного исследования является анализ проблемы дефицита земельных ресурсов на территории АР Крым в совокупности всех проблем региона, который должен способствовать поиску более эффективных способов эксплуатации земли, а значит и повышению эффективности работы курортно-рекреационного комплекса. Актуальность исследования обусловлена процессами интенсификации развития туристской сферы на территории АР Крым, улучшения инвестиционного климата в регионе, а также объективной необходимостью перехода к рациональному эффективному землепользованию.

**ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Характеристика основных проблем Крымского региона в контексте нехватки земельных ресурсов курортно -рекреационного назначения. Все виды хозяйственной деятельности на территории курортного Крыма должны соотноситься с потребностями и задачами курорта по оздоровлению и организации отдыха. Любые проекты по развитию промышленности, транспорта, сельскохозяйственного производства должны проходить государственную и общественную экспертизу на предмет их соответствия основным целям и задачам курортного Крыма.

Земельный фонд Автономной Республики Крым (без г. Севастополя), в соответствии с данными государственного земельного учета, по состоянию на 01.01.2003 г. составляет 2608,1 тыс. га. Преобладающая часть земель находится в интенсивном сельскохозяйственном пользовании. Уровень сельскохозяйственной освоенности равен 71,4%. Данный показатель является чуть ниже, чем средний по Украине (79,6%). Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 1801,8 тыс. га (69,1% от общего фонда), в том числе пашни – 1250,7 тыс. га (48%)[1].

Автономная Республика Крым (без г. Севастополя) характеризуется в среднем невысоким уровнем урбанизации: в границах населенных пунктов сосредоточено 6,4% земельного фонда (по Украине – 11,9%). Значительная часть территории (в основном горная) занята лесами (11,4%) [2]. Но особым земельным ресурсом является прибрежная зона – максимум 100 тыс. га рекреационных и курортно-оздоровительных земель вблизи Черного моря. Общая площадь самых элитных земель, на которых размещены предприятия и учреждения курортно-оздоровительного, рекреационного, историко-культурного и природоохранного назначения, не превышает 9,5 тыс. га, из которых одна треть приходится на Южнобережье.

Гиперурбанизованным является южнобережный ареал (Феодосийский, Алуштинский, Ялтинский, Севастопольский горсовет). Здесь проживает 91% городского населения. Сельхозугодия, из которых основную часть составляют многолетние насаждения, занимают не больше одной трети территории ареала, пашня – 26% сельхозугодий [1]. В этой зоне размещенная основная часть наиболее ценных земель – рекреационного, курортно-оздоровительного, историко-культурного назначения.

Значительное разнообразие естественных условий и особенности рельефа Крымского полуострова существенно повлияли на характер и степень освоенности земельного фонда. С этой точки зрения выделяются 5 ареалов – северный, восточный, западный, предгорный и южнобережный. Распределение земельных территориальных ресурсов по целевому назначению в своем большинстве носит произвольный характер и до этого времени не имеет четкой экономической и экологической обоснованности.

Ареал (Феодосийский, Алуштинский, Ялтинский, Севастопольский горсовет) в котором проживает 91% городского населения. Сельхозугодия, из которых основную часть составляют многолетние насаждения, занимают не больше одной трети территории ареала, пашня – 26% сельхозугодий. В этой зоне размещена

основная часть наиболее ценных земель – рекреационного, курортно-оздоровительного, историко-культурного назначения [1].

Неотложными мероприятиями по сохранению, охране и улучшению функционирования земель большой социальной и экономической ценностью есть установление научно обоснованных приоритетов функционального использования и охраны земель оздоровительного, рекреационного, природоохранного и историко-культурного назначения, резервирования территорий уникальных грязевых и пляжных приморских ресурсов, а также территорий будущего природно-заповедного фонда (всего по АРК Национальной программой предусмотрено зарезервировать до 2010 года для следующего завещания 165,7 тыс. га земель) [2].

В перспективе до 2015 года можно ожидать дифференциации структуры землепользования по принципу самодостаточного социально-экономического развития территории, соответственно требованиям обеспечения экологической стойкости естественных и антропогенных ландшафтов и наращивания развития рекреационного и санаторно-лечебного потенциала

Таким образом Крымский регион может быть охарактеризован как проблемный по ряду параметров. Автором предлагается следующая классификация проблем региона с точки зрения эффективности использования природно-ресурсного потенциала (рис. 1).

Данная классификация является условной и может быть расширена и дополнена различными компонентами. В рамках данного исследования акцент целесообразно сделать на следующие проблемы:

1. Природного характера: проблемы укрепления берегов в местах массового отдыха и районов обвалов и оползней, обеспеченности водными ресурсами, ремонт поврежденных автодорог и т.д. Проведение данных мероприятий позволит обезопасить и повысить качество отдыха, наладить инфраструктуру, что в свою очередь будет способствовать привлечению туристов, а следовательно и повысит эффективность работы курортно-рекреационного комплекса.

2. Законодательного характера: отсутствие законодательных актов по регулированию приватизации, реприватизации и самозахвату земельных участков, отсутствие контроля над частным туристическим бизнесом, создание и введение Государственных кадастров природных лечебных ресурсов и природных территорий курортов, организация учета приезжих пр. Нерешенность подобных законодательных вопросов отрицательно сказывается как на качестве предоставляемых туристических услуг, так и на объемы отчислений в бюджеты различных уровней.

3. Инвестиционного характера: высокий уровень теневого бизнеса, финансовая закрытость инвестиционных проектов, нецелевое использование земель и т.д. Приток инвестиций во многом будет способствовать повышению эффективности использования земельных ресурсов курортно-рекреационного назначения, позволит в совокупности с решением законодательных вопросов разрешить проблему с объектами незавершенного строительства и проблему нецелевого использования земли.

**ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

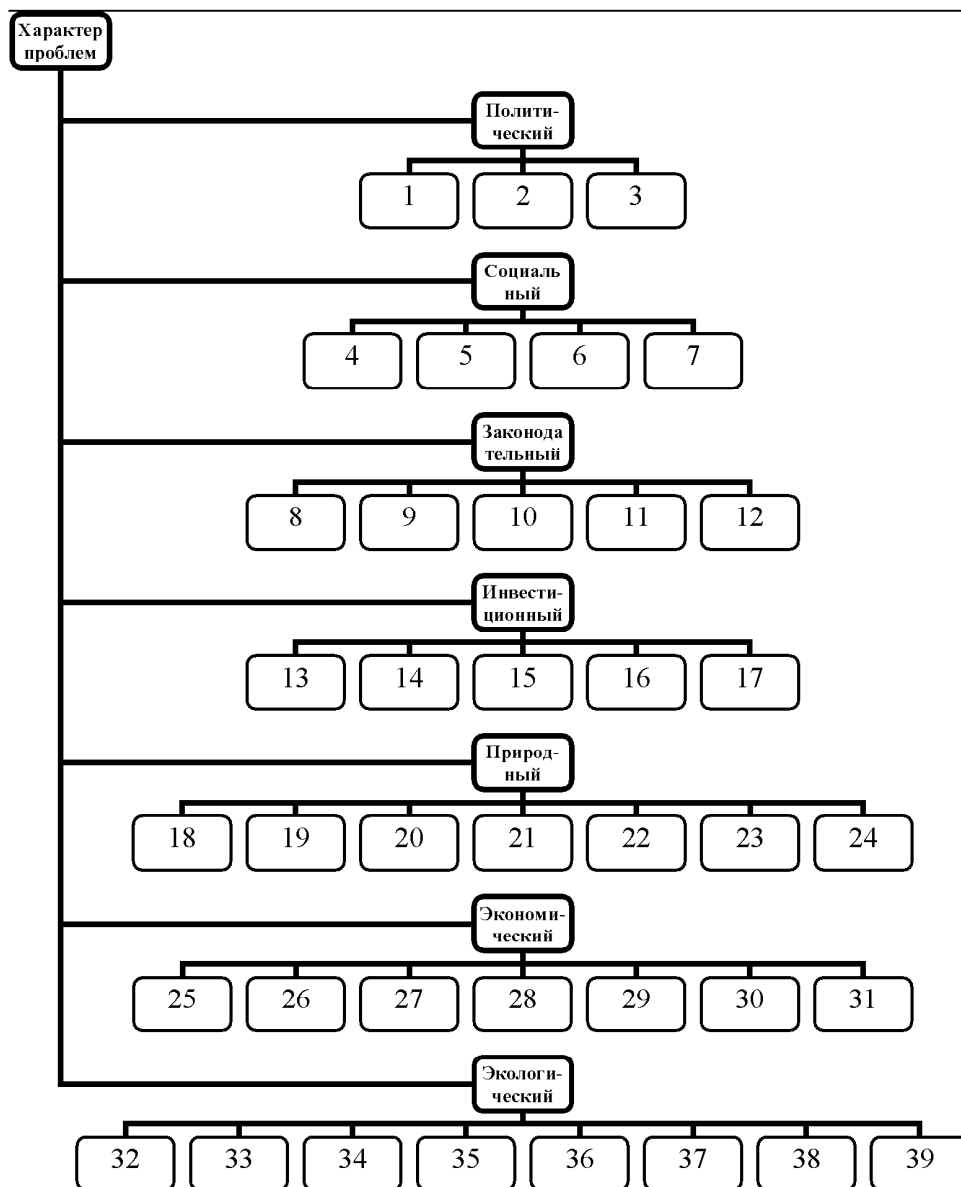


Рис. 1. Кадастр проблем крымского региона в разрезе эффективного использования природно-ресурсного потенциала Крыма с целью повышения конкурентоспособности Украины

Условные обозначения:

1. Конфликт геополитических интересов Европы, России и США

2. Политическая обособленность крымского региона
3. Нерешенность вопросов в энергетической сфере
4. Социальная напряженность в связи с возвращением на родину депортированных народов
5. Низкий уровень социальной ответственности и образования в сельских районах
6. Высокий уровень миграции населения
7. Трудоустройство репатриантов
8. Отсутствие законодательных актов по регулированию приватизации, реприватизации и самозахвату земельных участков
9. Отсутствие контроля над частным туристическим бизнесом
10. Создание самостоятельного центрального органа управления курортно йсферой
11. Организация учета приезжих
12. Создание и введение Государственных кадастров природных лечебных ресурсов и природных территорий курортов
13. Высокий уровень теневого бизнеса
14. Строительство перехода через Керченский пролив
15. Финансовая поддержка инвестиционных проектов
16. Нецелевое использование земель
17. Развитие альтернативных видов туризма
18. Укрепление берегов в местах массового отдыха
19. Укрепление районов обвалов и оползней
20. Ремонт поврежденных автодорог
21. Обеспеченность водными ресурсами
22. Освоение шельфа Азовского и Черного морей
23. Сохранение средообразующих форм ландшафтов
24. Сочетание промышленного освоения территорий и рекреационного хозяйствования
25. Неэффективное использование природно-ресурсного потенциала и земель курортно-рекреационного назначения
26. Неэффективное использование санаторно-курортного комплекса
27. Низкий уровень сервиса
28. Стихийность рынков
29. Недостаточность финансирования государственных. предприятий санаторно-курортного комплекса
30. Газификация приморских и сельских районов
31. Превращение Крыма в круглогодичный курорт
32. Загрязненность территорий
33. Отсутствие системы утилизации отходов различного характера
34. Выработка и использование альтернативной э/э
35. Обеспечение охраны биологических границ заповедных зон
36. Внедрение экологического образования
37. Неудовлетворительное состояние пляжей
38. Загрязненность водных источников
39. Преодоление последствий катастрофы в Керченском проливе в 2007 г.

**ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

4. Экономического характера: неэффективное использование природно-ресурсного потенциала и земель курортно-рекреационного назначения, низкий уровень сервиса, превращение Крыма в круглогодичный курорт, газификация приморских и сельских районов и пр. Проблемы экономического характера неоспоримо связаны с понятием эффективности и качества работы курортно-рекреационного комплекса.

5. Экологического характера: загрязненность территорий, отсутствие системы утилизации отходов различного характера, обеспечение охраны биологических границ заповедных зон, неудовлетворительное состояние пляжей и т.п. Вопросы эколого-экономической безопасности и целесообразности использования территорий на сегодняшний день должны рассматриваться наряду с вопросами эффективности, качества и интенсивности функционирования туристкой сферы.

6. Политического характера: конфликт геополитических интересов Европы, России и США, политическая обособленность крымского региона, нерешенность вопросов в энергетической сфере, обуславливают нестабильность политической ситуации в Украине, что отрицательно сказывается на всех экономических показателях.

Все проблемы крымского региона должны рассматриваться в непосредственной взаимосвязи и взаимозависимости. При этом к их решению необходимо применять комплексный подход, учитывающий системность факторов, порождающих проблемную ситуацию. Так, в пределах курортных и лечебно-оздоровительных зон и вблизи них должна быть запрещена деятельность, которая противоречит их целевому назначению, может отрицательно влиять на лечебное качество и санитарное состояние территорий. Традиционному курортно-рекреационному развитию Крыма нет альтернативы, так как только такое развитие обеспечивает устойчивость экосистем, экономики, социума, воспроизводство чистой воды, воздуха, бальнеологических и биоресурсов на длительную перспективу.

Для обеспечения структурной перестройки экономики Крыма в сторону рекреации и туризма необходимо осуществить ряд неотложных государственных и региональных мероприятий, среди которых:

- модернизация материальной базы курортно-рекреационной отрасли;
- расширение объемов и видов услуг, предоставляемых курортами и туристическими учреждениями;
- создание собственной индустрии отдыха, включающей производство оборудования и технических средств, бытовых товаров и сувениров;
- производство полноценных продуктов питания для населения и отдыхающих;
- организация производства эффективных медицинских препаратов с использованием местного растительного и минерального сырья;
- конверсия "грязных" производств (необходимо воплотить программу по переработке и утилизации вторичного сырья из промышленных и бытовых отходов, а также очистке сточных вод городов, поселков и предприятий);

- оптимизация строительной индустрии и минерально-сырьевого комплекса;
- повышение эффективности использования земельных ресурсов различного целевого назначения;
- создание современной транспортной инфраструктуры и других коммуникаций связи;
- обеспечение качественного обслуживания на курортах Крыма и санитарно-гигиенических условий на уровне международных стандартов.

Устойчивое эколого-социально-экономическое развитие Крыма возможно при решении ряда общественно-политических, социально-экономических и экологических задач. Для этого необходимы совершенствование общественно-политической системы, формирование гражданского общества, правового государства, цивилизованного рыночного хозяйства, осуществление принципа разделения власти на законодательную, исполнительную и судебную на всех уровнях, поддержка социальных программ (здравоохранение, образование и наука, культура, борьба с бедностью)[1].

Проблема дефицита земельных ресурсов курортно-рекреационного назначения в АР Крым и пути ее разрешения. Кроме того, на сегодняшний момент существует ярко выраженная необходимость решения проблемы нехватки земельных участков на территории и АРК. Особенно актуальным данный вопрос становится в отношении земельных участков курортно-рекреационного назначения прибрежных зон полуострова. Явления самозахвата земель, произвольного их распределения создают ситуацию социально-экономической напряженности, которая негативно отражается на экономике АРК, а значит и на экономике всей Украины. Неоспоримым остается тот факт, что доходы от туристической деятельности являются основным источником пополнения бюджета автономии. Поэтому целесообразно проводить исследования в направлении повышения эффективности и отдачи курортно-рекреационного комплекса АРК для улучшения социально-экономической ситуации в регионе.

Одним из путей выхода из кризисной ситуации связанной с землей на территории полуострова является решение вопросов с объектами незавершенного строительства (ОНС) курортно-рекреационного назначения. Согласно данным ГУС в АРК на 01.01.2007 на территории АРК находятся 1119 ОНС. Из них количество инженерных сооружений (597 объектов) увеличились за 2006 год на 6,6%, а количество незавершенных зданий на 1,8% и составляет 522 объектов (из которых 299 – это нежилые здания и 223 – жилые). Подавляющее количество незавершенных зданий и инженерных сооружений (1007 объектов или 90,0%) являются новостройками. Это свидетельствует о положительной тенденции освоения земельных участков и увеличении инвестиций в капитальное строительство. Однако с точки зрения эффективности использования земельных ресурсов в целом и земельных ресурсов курортно-рекреационного назначения в частности, такое количество ОНС неизбежно снижает показатели эффективности и отдачи от земельных ресурсов. Расширением охвачено 3,2% объектов, реконструкцией – 6,8%. В текущем году в стадии строительства находится каждая третья новостройка.

**ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУРОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

Строительные мероприятия по расширению действующих зданий и сооружений осуществляются на 1,0% всех объектов, реконструкции – на 2,9%[7].

Для выделения средств на покрытие расходов связанных с завершением строительства на такого рода объектах необходимо разработать прогнозно-целевую программу, которая будет интегрировать социально-экономическую программу крымского региона и планы и программы по капитальному строительству[5]. Кроме того, необходимо выработать систему приоритетного отбора объектов незавершенного строительства по количеству инвестиций, по срокам завершения работ над объектом и т.д. Во многом ситуация усложняется в связи с отсутствием постоянных инвентаризаций ОНС со стороны контролирующих органов правительства АРК, нормативных документов, регламентирующих этот процесс, особого контролирующего органа, который будет заниматься только вопросами ОНС.

Динамику изменения количества ОНС начиная с 1990 можно проследить на диаграмме (рис.2)



Рис. 2. Количество объектов незавершенного строительства сгруппированных по годам остановки работ над объектом в АР Крым [7]

На рис.2. прослеживается сначала положительная динамика, когда в связи с распадом СССР было приостановлено строительство большого количества объектов по причине отсутствия финансирования, распада производственных связей с другими союзными государствами. Затем прослеживается явно отрицательная динамика, что свидетельствует об уменьшении общего количества ОНС на

территории Крыма. И уже начиная с 2000 года количество ОНС опять возрастает, что связано, прежде всего, с процессами накопления капитала, постепенного выхода Украины из экономического кризиса и интенсификацией строительства на всей территории Крыма. Однако на сегодняшний момент существует также проблема неофициального строительства, по которому не ведется учет ни сдачи объекта в эксплуатацию, ни степени его готовности, ни качества его строительства. Это, безусловно, мешает полноценному анализу и, во многом, способствует снижению искажению статистических данных и показателей эффективности использования земельных ресурсов, так как не является контролируемым фактором.

Решить проблему нехватки земельных участков и одновременно повышение эффективности их использования, особенно в отношении прибрежной зоны полуострова, можно путем продажи земельных участков, на которых расположены ОНС. Стоимость земельного участка с ОНС меньше стоимости такого же участка без какого-либо строения на стоимость этого недостроенного объекта[8]. Однако, согласно действующему законодательству, с реализацией участка, содержащего ОНС, возникают определенные трудности. Это связано с тем, что для реализации земли вместе со строением необходимо иметь право собственности на последнее, а получить право собственности на недостроенный объект невозможно, что говорит о том, что невозможно и реализовать земельный участок с ОНС. Если же снести недостроенный объект, то автоматически повышается и стоимость земельного участка.

Возникновение ОНС курортно-рекреационного назначения во многом было обусловлено распадом СССР, поскольку резко прекратилось финансирование строящихся объектов, были разорваны производственные связи между государствами, а Украина была занята строительством собственной экономики. В дальнейшем в упадок пришли уже действующие объекты курортно-рекреационного назначения, что было обусловлено в первую очередь низким уровнем платежеспособности большей части населения Украины и других стран СНГ. Сократилось количество отдыхающих более чем в два раза: до 1990 года в Крым приезжало на отдых и лечение ежегодно до 8-9 млн. человек (в отдельные годы достигала 10 млн. чел), 1994 г в Крыму отдохнуло около 4 млн. человек[6]. Динамика численности и вместимости рекреационных предприятий и отдыхающих приобрела отрицательный характер. Позднее ситуация выровнялась, однако состояние многих объектов санаторно-курортного комплекса Крыма и сейчас может быть оценено как неудовлетворительное[2].

Санаторно-курортный и туристский комплекс Крыма в настоящее время включает 644 предприятия, имеющих собственную базу размещения. 63 из них - являются нерезидентами, в том числе к собственности Российской Федерации относятся 60 предприятий, Белоруссии – 2, Узбекистана – 1. Из 644 предприятий комплекса только 228 предприятий предназначены для круглогодичного функционирования, остальные являются сезонными[6].

Выводы. Основой повышения эффективности использования земель курортно-рекреационного назначения является создание организационно-территориальных,

**ДЕФИЦИТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ КУОРТНО-РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ КАК ФАКТОР ПОИСКА ЭФФЕКТИВНЫХ МЕТОДОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

социальных, экономических, экологических и правовых условий, обеспечивающих организацию рационального землепользования, защиту прав собственников земли, землепользователей и землевладельцев, функционирование земли в гражданском обороте, установление платежей за землю и развитие устойчивого целевого землепользования.

Таким образом, проблема нехватки земель на территории Крыма обуславливает необходимость проведения исследования в направлении поиска и разработки механизма повышения эффективности использования данного невозобновимого ресурса, делая непосредственно акцента на курортно-рекреационные территории.

В связи с этим особую значимость приобретает определение критериев эффективности использования земель и разработка методологии моделирования организации рационального землепользования с учетом эколого-экономических факторов, а также установление показателей качественного учета и оценки, контроля и методов планирования использования земель в условиях трансформирующейся экономики. Установление эффективных механизмов с точки зрения обоснования организации рационального использования земель курортно-рекреационного назначения с учетом эколого-экономических факторов и методов оценки и управления земельными ресурсами в условиях формирующегося земельного рынка имеет важное научное и практическое значение в рекреационной сфере экономики Крыма и Украины.

Список литературы

1. <http://www.k-telegraph.kiev.ua/N18/privatiz.htm>, <http://www.minek.crimea-portal.gov.ua/rus/index.php?v=5&tek=343&par=331&art=592>
2. <http://www.obzor.crimea.ua/stare.php?mark=65&day=19&month=04&year=2006>
3. Ефремов А.В., Ветрова Н.М., Бережная И.В. Сфера рекреации: роль и значение в жизни общества. // Формирование окружающей среды на урбанизированных территориях Крыма / Ред. А.П. Трошеновский. - Симферополь: КИПКС, 1996. - С. 24
4. Ефремов А. В. Экономическая эффективность и ее оценка: монография // Экономика и управление. - Симферополь: Пирамида-Крым, 2002. - 47-54
5. Касьяненко Н.А. Зона закрытого инвестирования. - // Эксперт. – 2007. - № 27 (124), С. 85.
6. Кудрявцев В.Б., Шумский В.М. Рекреационное хозяйство Крыма, Крым настоящее и будущее: сб. статей. – Симферополь, 1995. – с.114
7. Статистический бюллетень // Состояние зданий и сооружений незавершенного строительства а АР Крым на 1 января 2007г. - С. 28
8. Строительство и проблемы экологии: тезисы докладов научно-технической конференции профессорско-преподавательского состава, студентов и аспирантов КИПКС по результатам научно-исследовательской работы за 2003 г. / Крымская академия природоохранного и курортного строительства. - Симферополь: НАПКС, 2003. -С. 123

Поступила в редакцию 30.05.2008 г.

Кравченко Н.А. Дефіцит земельних ресурсів курортно-рекреаційного призначення як чинник пошуку ефективних методів землекористування // Вчені записки ТНУ. Серія: Економіка, 2008. – Т. 21 (60). – № 1. – С. 106-116.

Виконаний аналіз проблем Кримського регіону в контексті дефіциту земельних ресурсів курортно - рекреаційного призначення. Особлива увага в ході дослідження приділяється питанням цільового і раціонального використання земельних ресурсів підприємствами туристської сфери, що, у свою чергу, зумовлює необхідність розробки механізму підвищення ефективності землекористування.

Ключові слова: земельні ресурси, курортно- рекреаційний комплекс, ефективне землекористування.

Kravchenko N.A. Deficit of the resort recreation land resources as factor of effective methods of land-tenure // Uchenye zapiski TNU. Series: Economy, 2008. – Vol. 21 (60). # 1. – P. 106-116.

It is made an analyze of Crimean region problems in the context of deficit of the resort recreation land resources . The special attention during research is given to the questions of principal and rational use of land resources by enterprises of tourist sphere, that, in same queue, determine necessity of increase efficiency of land-tenure mechanism

Key-words: land resources, resort recreation complex, effective land-tenure.