

**АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА СОВЕТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ANALYSIS OF PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF THE SOVIET LAND-PROPERTY COMPLEX MUNICIPAL DISTRICT

**УДК 332.14**

**DOI 10.24411/2713-1424-2020-10018**

**Подковырова Марина Анатольевна** доцент, Тюменский индустриальный университет, г. Тюмень

**Рацен Сергей Сергеевич** доцент, государственный аграрный университет Северного Зауралья, г. Тюмень

**Руденок Филипп Сергеевич** инженер, ИП «Сервис», г. Тюмень

**Podkovyrova M. A.** Podkovyrova.54@mail.ru

**Ratsen S.S.** Ratsenss@yandex.ru

**Rudenok F. S.** Rudenokf@mail.ru

**Аннотация**

Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью обеспечения устойчивого развития земельно-имущественных комплексов в современных условиях развития России. Стабильность и устойчивость муниципальных и региональных систем в рыночных условиях определяется, в том числе, уровнем развития земельно-имущественных комплексов. Формирование и развитие земельно-имущественного комплекса - это сложная многоаспектная проблема, которая включает в себя большой круг вопросов: структуру (подсистемы земельно-имущественного комплекса и их функционирование), формы собственности и хозяйствования, функционирование рынка земли и недвижимости, земельный налог и налог

на имущество, землепользование, структура и органы управления земельно-имущественным комплексом и т.д.

### **Annotation**

The relevance of the research topic is due to the need to ensure sustainable development of land and property complexes in the modern conditions of Russia's development. The stability and sustainability of municipal and regional systems in market conditions is determined, inter alia, by the level of development of land and property complexes. The formation and development of the land and property complex is a complex multidimensional problem that includes a wide range of issues: structure (subsystems of the LPC and their functioning), forms of ownership and management, functioning of the land and real estate market, land tax and property tax, land use, structure and management bodies of the land and property complex, etc.

**Ключевые слова:** устойчивое развитие территорий, муниципальный район, рациональная организация использования и охрана земель, функционирование подсистем земельно-имущественного комплекса, промышленное освоение, методика, SWOT-анализ, комплекс природоохранных мероприятий.

**Keywords:** sustainable development of territories, municipal district, rational organization of use and protection of lands, functioning of subsystems of the land and property complex, industrial development, methodology, SWOT analysis, complex of environmental measures.

В связи с формированием устойчивых территорий муниципального района особую значимость приобретают вопросы, связанные с комплексным анализом развития земельно-имущественных комплексов муниципальных образований как составных элементов регионального земельно-имущественного комплекса [1, 2, 3, 6]. Решение данных вопросов возможно только посредством разработки и применения методики, позволяющей не только дать оценку уровня развития земельно-имущественного комплекса, но

и оценить степень соответствия этого развития уровню социально-экономического развития муниципального района.

Объектом исследования принят Советский муниципальный район как составной элемент регионального земельно-имущественного комплекса ХМАО-Югры.

Целью исследования является определение приоритетных направлений обеспечения устойчивого развития земельно-имущественного комплекса муниципального района. Для реализации поставленной цели были решены следующие задачи [3, 4, 6]:

1. Уточнены методические положений комплексного анализа формирования и развития земельно-имущественного комплекса муниципального района.

2. Проведен комплексный анализ формирования и развития земельно-имущественного комплекса муниципального района и установления соответствия этого развития уровню социально-экономического развития муниципального района.

3. Выполнены разработки по обеспечению устойчивого развития земельно-имущественного комплекса муниципального района.

В данной статье более детально представлены разработки по определению основных направлений обеспечения устойчивого развития земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района.

В исследовании использован метод SWOT-анализ, который позволил выявить и структурировать сильные и слабые стороны развития земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района, а также определить его потенциальные возможности и ограничения.

SWOT-анализ проводился по каждой составляющей земельно-имущественного комплекса Советского района: пространственно-территориальной, транспортно-коммуникационной, социально-экономической и природно-экологической относительно влияния внешних и

внутренних факторов. Для земельно-имущественного комплекса (ЗИК) Советского муниципального района характерны [1, 3, 5, 6]:

1. Наличие структурных элементов или систем, взаимосвязанных между собой, что определяет пространственно-территориальную организацию ЗИК.

2. Целостность системы, обеспечивающей динамическое развитие ЗИК.

3. Взаимодействие с внешней средой посредством прямых и обратных связей, которые в свою очередь характеризуются как положительными (социального, экономического характера), так и отрицательными последствиями (проявление природных, антропогенных экологических и экономических рисков).

4. Иерархичность структуры (например: муниципальный район – муниципальное образование город Советский – жилой комплекс).

Результаты SWOT-анализа влияния внешних факторов на развитие земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района представлены в таблице 1.

Таблица 1

SWOT-анализ влияния внешних факторов на развитие земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района

Сильные стороны	Слабые стороны	Угрозы	Возможности
<b>Макроэкономическая ситуация в Российской Федерации</b>			
Направленность государственной политики на формирование нового промышленного потенциала, его модернизацию, развитие ин-	Замораживание инвестиционной активности вследствие неустойчивой макроэкономической ситуации, вызванной в том числе пандемией COVID-19	Снижение финансово-экономической стабильности вследствие неустойчивой макроэкономической ситуации, вызванной в том числе пандемией	Задействование неиспользуемых ранее резервов роста, направленных на импортозамещение, укрепление внутрирегионального вза-

новаций, повышение качества трудового потенциала	и волатильностью мировых рынков нефти.	COVID-19 и волатильностью мировых рынков нефти	имодействия, отраслевую интеграцию, смену структуры экономики
--	--	--	---

**Законодательные акты и действия органов исполнительной власти федерального и окружного уровня**

Направленность государственных программ на поддержку социально-экономической стабильности и обеспечение устойчивого развития территорий	Недостаточная информированность населения и субъектов бизнеса о возможностях развития и связь с инфраструктурой поддержки инновационного развития.	Сокращение финансирования программ развития территорий, транспортной инфраструктуры	Содействие информированности о механизмах поддержки инноваций, повышение эффективности реализуемых программ
---	--	---	---

Окончание таблицы 1

На территории района эффективно действуют муниципальные программы развития земельно-имущественного комплекса, разработанные в соответствии с федеральным и окружным законодательством.	Существующие принципы налогообложения и распределение доходов между уровнями бюджетной системы не позволяют району использовать доходы от добычи углеводородного сырья для устойчивого развития территории.	Снижение инвестиционной привлекательности района, отток финансов в соседние муниципалитеты. Отсутствие инвестиций приведет к износу инфраструктурных объектов.	Формирование инновационных управленческих подходов, эффективных механизмов для развития территории района. Разработка гарантий сохранности инвестиций.
--	---	--	--

Результаты SWOT-анализа влияния внутренних факторов на развитие земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района отражены в таблице 2.

Таблица 2

SWOT-анализ влияния внутренних факторов на развитие земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района

Территориальная и транспортно-коммуникационная составляющие	Сильные стороны	Слабые стороны
	<p>Транзитность территории Советского района, интегрированность во Всероссийскую автодорожную сеть</p> <p>Наличие транспортных коридоров, связывающих ХМАО-Югру с крупными промышленными центрами Урала</p>	<p>Удаленность от крупных городов и окружного центра (Екатеринбург, Тюмень, Ханты-Мансийск).</p> <p>Изношенность существующих дорожных покрытий автомобильных дорог местного значения и ведомственных дорог.</p> <p>Высокая доля грунтовых дорог, и дорог, не отвечающих нормативным требованиям. Несоблюдение межремонтных сроков ремонта и капитального ремонта существующих дорог с твердым покрытием.</p>
	Возможности	Угрозы
	<p>Налаживание тесного межмуниципального сотрудничества и товарообмена.</p> <p>Использование территории Советского района для размещения транспортно-логистического центра.</p> <p>Создание современной развитой придорожной инфраструктуры</p> <p>Применение инновационных технологий при строительстве и реконструкции дорог.</p> <p>Увеличение доступности авиационных перевозок Снижение транспортной «дискриминации» наиболее удаленных населенных пунктов и хозяйственных объектов</p>	<p>Возможное падение торгового оборота и снижение транзита продукции через Советский район;</p> <p>Снижение производственно-хозяйственной деятельности ведущих отраслей экономики Советского района создает ограничения в объемах транспортных перевозок;</p> <p>Прогрессирующее разрушение дорожного покрытия, несоответствие требованиям безопасности дорожного движения, увеличение аварийности на дорогах</p>

Продолжение таблицы 2

Социально-экономическая составляющая	Сильные стороны	Слабые стороны
	<p>Снижение смертности.</p> <p>Достаточность трудовых ресурсов.</p> <p>Район занимает ведущие позиции в лесной и деревообрабатывающей отрасли Югры.</p> <p>Наличие предприятий обрабатывающей промышленности, ресурсного потенциала.</p>	<p>Снижение рождаемости.</p> <p>Миграционная убыль населения. Сокращение доли трудоспособного населения.</p> <p>Недостаток квалифицированных кадров.</p> <p>Наличие неформальной занятости населения.</p> <p>Развитие промышленного комплекса определяется динамикой развития нефтегазодобывающих предприятий.</p> <p>Слабая вовлеченность природных ресурсов в экономику района, низкая диверсификация производства.</p>
Социально-экономическая составляющая	Возможности	Угрозы
	<p>Применение мер непрямого экономического поощрения рождаемости, укореняемости населения.</p> <p>Развитие объектов социальной сферы и жилищного строительства.</p> <p>Установление межрайонных муниципальных связей. Развитие высокотехнологических производств, глубокой переработки сырья и использования производственных отходов.</p>	<p>Снижение качества трудового потенциала района в результате оттока населения в другие районы ХМАО-Югры и регионы РФ, «старение» населения, рост демографической нагрузки на работающее население в связи с увеличением доли населения старше трудоспособного возраста.</p> <p>Снижение объемов производства.</p>
Природно-экологическая составляющая	Сильные стороны	Слабые стороны
	<p>Наличие резервов земель, не вовлеченных в хозяйственную деятельность.</p> <p>Наличие особо охраняемых территорий, с сохранением биологического разнообразия растений и животных, их видового состава. Проведение научной работы по изучению флоры и фауны нашего края, природоохранных и экологических акций по озеленению территории и ликвидации несанкционированных свалок.</p>	<p>Длительный период естественного восстановления лесных ресурсов вследствие влияния техногенного характера.</p> <p>Выбросы в атмосферный воздух загрязняющих веществ.</p> <p>Большое количество несанкционированных свалок отходов лесопиления.</p> <p>Недостаточное количество полигонов по утилизации твердых коммунальных и промышленных отходов.</p>

		Отсутствие мотивации к инновационному поведению, к созданию и повсеместному применению технологических новшеств в части экологической безопасности.
	Возможности	Угрозы
	Организация переработки попутного газа, твердых коммунальных и промышленных отходов и использование биотехнологий, создание рынка твердых коммунальных отходов. Разработка мер государственной поддержки мусороперерабатывающим предприятиям и закона, предписывающего производителям отчислять часть средств на утилизацию отходов.	Истощение лесных ресурсов. Утрата запасов из-за нерационального их использования и чрезвычайных ситуаций. Изменённость ландшафтных комплексов (угодий) под воздействием деградиционных процессов. Ухудшение экологической обстановки Экологические угрозы, в связи с прохождением по территории магистральных газопроводов и нефтепроводов.

Окончание таблицы 2

	Строительство полигонов для утилизации твердых коммунальных отходов. Рекультивация земель. Вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков, повышение эффективности их использования.	Интенсивное загрязнение окружающей среды. Ухудшение санитарно-эпидемиологического и экологического фона района и, как следствие, рост заболеваемости населения
--	---	---

Как свидетельствуют данные таблицы 1, слабыми сторонами, а соответственно и угрозами развития земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района является в первую очередь ухудшение макроэкономической ситуации в стране, в том числе вследствие пандемии коронавируса COVID-19 и волатильности мирового нефтяного рынка.

Как было отмечено в ходе исследования, основную долю в промышленном производстве Советского муниципального района занимает добыча нефти - 90% объема промышленного производства.

Также угрозы в развитии земельно-имущественного комплекса Совет-



ского муниципального района вызывают действующие в настоящее время принципы налогообложения и распределение доходов между уровнями бюджетной системы, которые не позволяют району использовать доходы от добычи углеводородного сырья для устойчивого развития территории.

Вследствие этого, происходит снижение инвестиционной активности хозяйствующих субъектов района, а отсутствие инвестиций в свою очередь может привести к физическому износу объектов недвижимости, инфраструктурных объектов инженерного назначения, объектов транспортной инфраструктуры. Все это может сказаться в значимой степени на состоянии и функционировании земельно-имущественного комплекса исследуемого района.

SWOT-анализ влияния внутренних факторов на развитие земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района позволил определить основные потенциалы и ограничения дальнейшего развития составляющих земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района [3, 4, 6].

С целью стабилизации общего развития земельно-имущественного комплекса Советского муниципального района в направлении экологической составляющей предлагается комплекс природоохранных мероприятий (рисунок 1).

В качестве основного вывода следует, что в целях стабилизации общего развития земельно-имущественного комплекса исследуемого района предлагается разработка и реализация комплекс природоохранных мероприятий. Исходя из многофункциональности и комплексности развития исследуемой территории оптимизированная система природно-экологического каркаса позволит обеспечить положительную динамику в развитии его экономической и социальной составляющих [7,8,9].

Таблица

## Комплекс природоохранных мероприятий

Виды проводимых работ	Направленность комплекса работ
-----------------------	--------------------------------

### Блок №1 Мероприятия по устранению недостатков землепользований и отрицательных последствий хозяйственной деятельности

<p>Выявление нарушенных, деградированных земель; участков, заросших кустарником, мелкоколесьем, засоренных сорняками.</p>	<p>1) рекультивация нарушенных земель в условиях промышленного освоения; 2) мелиорация земель и проведение культурно-технических работ.</p>
<p>Уточнение параметров выделенных прибрежных и водоохранных зон вдоль рек и других водоемов; лесов, имеющих водоохранное и почвозащитное назначение; санитарно-защитных зон производственных центров, вдоль дорог и других объектов производственной и социальной инфраструктуры.</p>	<p>1) проведение ландшафтно-экологического зонирования территорий; 2) установление ограничений и обременений прав в использовании земельных участков; 3) установление режимов использования земель в границах сформированных ландшафтно-экологических зонах.</p>

### Блок №2 Совершенствование системы организации использования земель муниципального района

<p>Выявление и выделение особо ценных сельскохозяйственных угодий и оленьих пастбищ.</p>	<p>1) внесение ограничений в использование земель, а также изменений в градостроительное зонирование территории муниципального района.</p>
<p>Оценка потенциальной опасности подсистем рекреационного назначения и ООТ в зоне промышленного освоения.</p>	<p>1) проектирование комплекса мероприятий по защите земель от техногенного воздействия за счёт организации защитных буферных лесонасаждений по периметру объектов НГК.</p>
<p>Выделение особо охраняемых территорий (природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения).</p>	<p>1) установление особого режима и условий использования земель и экологических ограничений.</p>

### Блок №3 Совершенствование сложившейся организации использования земель ООТ муниципального района

<p>Совершенствование сложившейся организации использования земель ООТ.</p>	<p>1) проведение комплексной оценки природно-ресурсного потенциала ООТ; 2) осуществление функционального зонирования ООТ; 3) организация охранных зон вокруг ООТ; 4) введение природоохранного режима использования ООТ и охранных зон.</p>
--	---

## Литература

1. Кравцов, В. И. Земельно-имущественный комплекс как территориально-организованная экономическая система / В. И. Кравцов. – Текст: непосредственный // Вестник Оренбургского государственного

университета. - 2006. - № (8). - С. 135-140.

2. Неуймин, С. К. Социально-экономический каркас территории региона: расчет и анализ / С. К. Неуймин, Д. С. Неуймин. – Текст : непосредственный // Мичуринский государственный аграрный университет. – 2015. - № 6 (7). - С. 226-231. – Текст: непосредственный.

3. Олейник, А. М. Методология планирования, организация рационального использования и охраны земель : учебное пособие / А. М. Олейник, М. А. Подковырова, И. А. Курашко, Л. Н. Гилева. – Тюмень : ТИУ, 2019. – 325 с. – Текст : непосредственный.

4. Подковырова, М. А. Теория, методика и практика формирования и развития устойчивого земельно-имущественного комплекса (землепользования) : Монография / М. А. Подковырова. – Тюмень : ТИУ, 2019. – 199 с. – Текст : непосредственный.

5. Сай, С. И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Недвижимость и инвестиции. – 2001. – № 4 (9). – С. 12. – Текст : непосредственный.

6. Стоящева, Н. В. Экологический каркас территории и оптимизация природопользования на Юге Западной Сибири (на примере Алтайского края) : Монография / Н. В. Стоящева. – Новосибирск : Изд-во СО РАН, 2007. – 140 с. – Текст : непосредственный.

7. Черных Е. Г. Информационное обеспечение градостроительной деятельности [Текст]: учебное пособие / Е. Г. Черных, О. В. Пелымская, А. В. Кряхтунов. - Тюмень: ТИУ, 2016. - 60 с

8. Kryakhtunov A, Pelymskaya O and Chernykh E 2017 System for Conservation of Specially Protected Natural Areas as Sustainable Urban Development Element IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 262 012188

9. Chernyh E, Zotova N and Bogdanova O 2019 Problems and prospects of determining the cadastral value in the Russian Federation Espacios 40 pp 3-10

## Literature

1. Kravtsov, V. I. Land and property complex as a territorially organized economic system / V. I. Kravtsov. - Text: direct // Bulletin of the Orenburg State University. - 2006. - No. (8). - S. 135-140.
2. Neuymin, S. K. Socio-economic framework of the region's territory: calculation and analysis / S. K. Neuymin, D. S. Neuymin. - Text: direct // Michurinsk State Agrarian University. - 2015. - No. 6 (7). - S. 226-231. - Text: direct.
3. Oleinik, A. M. Methodology of planning, organization of rational use and protection of lands: a tutorial / A. M. Oleinik, M. A. Podkovyrova, I. A. Kurashko, L. N. Gileva. - Tyumen: TIU, 2019. --- 325 p. - Text: direct.
4. Podkovyrova, MA Theory, methodology and practice of formation and development of a sustainable land and property complex (land use): Monograph / MA Podkovyrova. - Tyumen: TIU, 2019. --- 199 p. - Text: direct.
5. Sai, SI The land and property complex of Russia as an object of regulation // Real estate and investments. - 2001. - No. 4 (9). - P. 12. - Text: direct.
6. Stoyasheva, NV Ecological framework of the territory and optimization of nature management in the South of Western Siberia (for example, Altai Territory): Monograph / NV Stoyasheva. - Novosibirsk: Publishing house of the SB RAS, 2007. --- 140 p. - Text: direct.
7. Chernykh EG Information support of urban planning activities [Text]: tutorial / EG Chernykh, OV Pelymskaya, A. V. Kryakhtunov. - Tyumen: TIU, 2016. --- 60 s
8. Kryakhtunov A, Pelymskaya O and Chernykh E 2017 System for Conservation of Specially Protected Natural Areas as Sustainable Urban Development Element IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 262 012188
9. Chernyh E, Zotova N and Bogdanova O 2019 Problems and prospects of determining the cadastral value in the Russian Federation Espacios 40 pp 3-10