

Научная статья

Original article

УДК 332.5

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_10\_570

**ОБОСНОВАНИЕ СИСТЕМЫ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО ПОТЕНЦИАЛА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
SUBSTANTIATION OF THE SYSTEM OF INDICATORS FOR  
ASSESSING THE LAND POTENTIAL OF RURAL TERRITORIES OF  
THE KRASNODAR TERRITORY**



*Статья подготовлена в рамках стратегического проекта «Благополучие сельских территорий» Программа развития федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» на 2021-2030 гг.*

*Acknowledgements: The article was prepared within the framework of the strategic project "Welfare of rural territories" Development program of the Federal State budgetary educational institution of Higher education "Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin" for 2021-2030.*

**Яроцкая Елена Вадимовна**, кандидат экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО Кубанского государственного аграрного университета им. И. Т. Трубилина, yarockaya\_ev@mail.ru

**Шеуджен Заира Руслановна**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО Кубанского

государственного аграрного университета им. И. Т. Трубилина,  
[7cheuzh7@mail.ru](mailto:7cheuzh7@mail.ru)

**Матвеева Анна Васильевна**, старший преподаватель кафедры землеустройства и земельного кадастра ФГБОУ ВО Кубанского государственного аграрного университета им. И. Т. Трубилина,  
[nevmienko@yandex.ru](mailto:nevmienko@yandex.ru)

**Карачина Алина Алексеевна**, ФГБОУ ВО Кубанского государственного аграрного университета им. И. Т. Трубилина, [alya.karachina99@mail.ru](mailto:alya.karachina99@mail.ru)

**Yarotskaya Elena Vadimovna**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin

**Sheudzhen Zaira Ruslanovna**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin

**Matveeva Anna Vasilyevna**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin

**Karachina Alina Alekseevna**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin

**Аннотация.** Земельные ресурсы – это основа развития сельских территорий, базис для ведения сельского хозяйства. Стратегия устойчивого развития сельских территорий РФ под «устойчивым развитием сельских территорий» понимает стабильное социально-экономическое развитие, в том числе повышение эффективности сельского хозяйства за счет рационального использования земель данных территорий. В настоящей работе рассмотрено понятие земельного потенциала сельских территорий, в том числе с точки зрения других авторов. Приведены факторы, влияющие на земельный потенциал сельских территорий. Авторами предложена своя трактовка земельного потенциала сельских территорий. Сгруппированы основные показатели, влияющие на земельный потенциал сельских территорий Краснодарского края. По мнению авторов показатели входят в три основные группы: оценка земельного фонда муниципальных районов по категориям,

угодьям (в том числе особо ценным сельскохозяйственным угодьям), оценка показателей почвенного плодородия земель муниципальных районов, оценка экологического состояния земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов. В связи с этим дано и обосновано понятие оценки уровня земельного потенциала, которое является первым этапом при всестороннего анализа земельного потенциала сельских территорий. Сделан вывод о том, что при оценки уровня земельного потенциала можно выявлять неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земли, которые будут являться «резервом» для развития земельного потенциала сельских территорий муниципальных районов Краснодарского края.

**Abstract.** Land resources are the basis for the development of rural areas, the basis for agriculture. The Strategy of Sustainable development of rural territories of the Russian Federation under "sustainable development of rural territories" means stable socio-economic development, including increasing the efficiency of agriculture through the rational use of the lands of these territories. In this paper, the concept of the land potential of rural areas is considered, including from the point of view of other authors. The factors influencing the land potential of rural areas are given. The authors have proposed their own interpretation of the land potential of rural areas. The main indicators affecting the land potential of rural territories of the Krasnodar Territory are grouped. According to the authors, the indicators are included in three main groups: assessment of the land fund of municipal districts by category, land (including especially valuable agricultural land), assessment of soil fertility indicators of municipal districts, assessment of the ecological condition of agricultural lands of municipal districts. In this regard, the concept of assessing the level of land potential is given and justified, which is the first stage in a comprehensive analysis of the land potential of rural areas. It is concluded that when assessing the level of land potential, it is possible to identify unused or not used for the intended purpose of land, which will be a "reserve" for

the development of land potential of rural territories of municipal districts of the Krasnodar Territory.

**Ключевые слова:** земельный потенциал, сельские территории, уровень земельного потенциала, земельный фонд, особо ценные сельскохозяйственные угодья плодородие земель, экологическое состояние земель, рациональное использование земель

**Keywords:** land potential, rural areas, level of land potential, land fund, especially valuable agricultural land, land fertility, ecological condition of land, rational use of land

**Введение.** Земля, как и другие экономические ресурсы обладает потенциалом, хотя и является пространственно-ограниченным ресурсом. Основным критерием эффективности использования данного ресурса должен стать уровень использования земельного потенциала конкретной территории. Особенно это актуально в аграрных регионах.

Земельный потенциал территории – это достаточно сложная категория, которая зависит от конкретного региона, направленности его хозяйственной деятельности, природных и климатических факторов. Поэтому его состав не может быть одинаков на любой территории и может изменяться под влиянием внешней среды, принимая во внимание динамичность процессов. Для оценки уровня земельного потенциала недостаточно знать только состояние его элементов, необходимо определять характер их взаимного влияния друг на друга.

Оценка уровня земельного потенциала – это первый этап всестороннего анализа земельного потенциала сельских территорий. Далее необходимо оценивать уровень использования потенциала и только после этого принимать решение по его формированию и развитию.

При определении структуры земельного потенциала сельских территорий аграрного региона, необходимо принимать во внимание

особенность и специфику таких территорий. Основным видом деятельности сельских территорий является сельскохозяйственная, поэтому структура их земельного потенциала должна отличаться от городских территорий. Учитывая качественные и количественные показатели земель.

**Результаты и обсуждение.** Земельный потенциал территорий рассматривается в науке с разных сторон, так как это многоаспектное понятие.

Так Н.В. Шишкина, В.Э. Юшкова под земельным потенциалом понимают потребительские свойства земли и базис оценки эффективности ее использования при определении уровня реализации земельного потенциала [5].

В своей статье Г.И. Лысанова, А.А. Сорокова рассматривают земельные ресурсы как фактор аграрного производства, который обеспечивается вовлечением в сельскохозяйственный оборот земель различных категорий в соответствии со сведениями кадастра недвижимости [4].

Будем придерживаться такого подхода, так как нельзя не согласиться с этими авторами. В соответствии с ЗК РФ земли могут быть переведены из одной категории в другую, а также может быть изменен их вид разрешенного использования, это говорит о том, что не только земли категории сельскохозяйственного назначения могут быть вовлечены в сельскохозяйственном обороте.

Молдавские учёные земельный потенциал отождествляют с понятием продуктивности земли в сельском хозяйстве, то есть выходом продукции с единицы площади зерновых культур с учётом научно-технических достижений, природно-климатических факторов и особенностей регионов. При этом они отмечают необходимость оценки уровня реализации земельного потенциала конкретной территории, региона, который носит

комплексный характер и показывает возможные резервы наращивания сельскохозяйственного производства.

Земельный потенциал надо понимать, как комплексную категорию и оценивать не только его уровень, но и степень его использования на конкретной территории, учитывая направленность деятельности в сельском хозяйстве. Земельный потенциал связан не только с продуктивностью земель для сельскохозяйственных культур, необходимо учитывать и специфику конкретного района, его специализацию в сельском хозяйстве – садоводство, виноградарство, рисоводство. В настоящее время в условиях Краснодарского края виноградарство является перспективным направлением в сельском хозяйстве.

Многие авторы рассматривают земельный потенциал территории или предприятий в составе производственного или экономического потенциала.

С точки зрения землеустройства под реализацией земельного потенциала понимается устойчивое землепользование, которое предполагает рациональное, оптимальное использование земли. Согласно Федеральному закону № 78-ФЗ «О землеустройстве» под землеустройством понимаются мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны. Изучение состояния земель включает в себя получение информации о качественном и количественном состоянии земель для дальнейшего принятия решения о степени их пригодности к сельскому хозяйству [2].

В связи с вышеизложенным очевидно, что земельный потенциал включает в себя совокупность количественных характеристик и показателей качества земель. К показателям качества земель относят показатели плодородия почв. В соответствии с Законом Краснодарского края № 725-КЗ «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края» к показателям почвенного плодородия относят: содержание элементов питания почв, уровень кислотности,

микроэлементы, остаточное количество пестицидов, уровень содержания тяжелых металлов в почвах, показатели радиологической безопасности и другие (рисунок 1) [3].

По отдельно взятым вышеперечисленным показателям тяжело оценить качество земель любой территории, так как различия земель по качеству почв определяет и их разницу земельного потенциала. Возникает необходимость использования интегрального показателя. Из таких общепринятых показателей выделяют: балл бонитет, который показывает производительность почв относительно требований сельскохозяйственных культур; совокупный почвенный балл – учитывает плодородие почв как природное естественно историческое тело.



Рисунок 1. Набор показателей для оценки земельного потенциала сельских территорий Краснодарского края (составлено авторами)

Земельный потенциал сельских территорий можно рассматривать с точки зрения государственного учета земель, учитывая количественные характеристики и местоположение земель в пространстве. Здесь под земельным потенциалом муниципального образования, понимается весь земельный фонд в границах данной административно-территориальной единицы, включающий все категории земель. При этом, земельный



потенциал в рамках каждой категории подразумевает учет количества и качества этих земель, их правовой режим, особенности использования и охраны.

Так, земельный потенциал категории «земли сельскохозяйственного назначения» муниципального образования должен включать такие характеристики как качество земель, наличие особо ценных сельскохозяйственных земель, а также структуру по сельскохозяйственным угодьям.

Для определения земельного потенциала категории «земли населенных пунктов» необходимо учитывать структуру по несельскохозяйственным угодьям, наличие инфраструктуры и особенности потенциального развития на основе генеральных планов. Именно документы территориального планирования (генпланы, схемы) определяют территории, которые необходимо включить в границу населенного пунктов, и чаще всего таким территориями являются земли сельскохозяйственного назначения.

Земельный потенциал лесного и водного фондов ограничен ввиду их правового статуса, а также режима пользования и охраны. Развитие на них сельскохозяйственной деятельности и перевод в земли сельскохозяйственного назначения ограничен.

При анализе структуры земель запаса муниципального образования можно определить земельный потенциал для различных целей. Структура земель запаса по угодьям позволяет выделить территории для сельскохозяйственного освоения (пашня, пастбища, сенокосы, многолетние насаждения, залежь), но при этом учитывается качество земель и степень деградации [1].

Размер земельного потенциала также можно рассматривать с точки зрения поиска «резервов» земель для вовлечения в сельскохозяйственный оборот. Такой информационной базой может стать Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В виду наполняемости ЕГРН сведениями о

земельных участках и их местоположении (границы), под земельным потенциалом муниципального образования можно понимать – площадь земель, не разграниченных на местности и теоретически находящихся в государственной и муниципальной собственности. Данные участки не имеют границ на местности и не находятся в частной собственности (физических и юридических лиц), при этом, они расположены, зачастую, в зонах сельскохозяйственного использования. Для вовлечения в сельскохозяйственный оборот таких участков необходимо провести кадастровые работы, с последующей постановкой их на государственный кадастровый учет и государственной регистрацией права. Именно после этих процедур, участки могут стать объектами земельных отношений.

Также важной частью сведений ЕГРН является информация о правах на земельные участки и фактическом их использовании, так как эта информация может стать источником для определения земельного потенциала [6]. Например, неиспользуемые участки сельскохозяйственного назначения, согласно законодательству, должны изыматься в государственную собственность и в последующем могут быть предоставлены заинтересованным лицам на торгах или без торгов. Участки, находящиеся на праве аренды, но срок которой заканчивается, также могут рассматриваться как земельный потенциал.

**Выводы.** Все вышеперечисленные подходы к определению термина и составляющих показателей земельного потенциала территории в совокупности отражают возможности земельных ресурсов в сельском хозяйстве при их рациональном использовании в сложившейся структуре земельного фонда.

Очевидно, что с точки зрения комплексной оценки уровня земельного потенциала сельской территории обосновано использование количественных и качественных показателей земель сельскохозяйственного назначения как единого целого, а не отдельных его частей.

Для того чтобы более чётко определить составляющие земельного потенциала сельской территории необходимо исследовать показатели, которые оказывают влияние на его уровень оценки.

#### Список источников

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_law\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_law_33773/)
- 2 О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32132/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/)
- 3 Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края: Закон Краснодарского края от 07.06.2004 № 725-КЗ [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/461607267>
- 4 Лысанова Г. И., Сорокова А.А. Потенциал земельных ресурсов регионов Сибири // География и природные ресурсы. – 2015. – № 2. – С. 149-155.
- 5 Шишкина Н.В., Юшкова В.Э. Потенциал сельскохозяйственных угодий и оценка уровня его использования // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 5. – С. 1310-1315
- 6 Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): офиц. сайт // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

#### References

- 1 Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii [Ehlektronnyi resurs] // Konsul'tanTPlyus. – Rezhim dostupa: [http://www.consultant.ru/document/Cons\\_doc\\_law\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_law_33773/)

- 2 О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 № 78-FZ [Электронный ресурс] // *КонсультантПлюс*. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_32132/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/)
- 3 Об обеспечении плодородия земель сельскохозназначенного назначения на территории Краснодарского края: Закон Краснодарского края от 07.06.2004 № 725-KZ [Электронный ресурс] // *Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов*. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/461607267>
- 4 Lysanova G. I., Sorokova A.A. Potentsial zemel'nykh resursov regionov Sibiri // *География и природные ресурсы*. – 2015. – № 2. – С. 149-155.
- 5 Shishkina N.V., Yushkova V.EH. Potentsial sel'skokhozyaistvennykh ugodii i otsenka urovnya ego ispol'zovaniya // *Экономика и предпринимательство*. – 2018. – № 5. – С. 1310-1315
- 6 Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Rosreestr): *офис. сайт* // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>.

**Для цитирования:** Яроцкая Е.В., Шеуджен З.Р., Матвеева А.В., Карачина А.А. Обоснование системы показателей оценки земельного потенциала сельских территорий Краснодарского края // *Московский экономический журнал*. 2022. № 10. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2022-8/>

© Яроцкая Е.В., Шеуджен З.Р., Матвеева А.В., Карачина А.А., 2022.

*Московский экономический журнал, 2022, № 10.*