

Гресь Р.А.,

студент магистратуры

Санкт-Петербургский государственный университет

Россия, г. Санкт-Петербург

Казачкова Ю.С.,

студент магистратуры

Санкт-Петербургский государственный университет

Россия, г. Санкт-Петербург

Холматов Ш.Р.,

студент магистратуры

Санкт-Петербургский государственный университет

Россия, г. Санкт-Петербург

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ФАКТОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Аннотация: В представленной статье в парадигме стратегического планирования развития регионов проводится анализ структуры земельного фонда Костромской области. При рассмотрении вопроса через призму инвестиционной привлекательности региона особое внимание уделялось выявлению необходимости трансформации тех или иных компонентов структуры земель. Подобные изменения необходимы в целях повышения степени соответствия рассматриваемой структуры земель потребностям социально-экономического развития Костромской области. Работа, таким образом, носит как обзорный характер проблематики, так и содержит ряд предложений, направленных на решение выявленных проблем.

Ключевые слова: земельный фонд, категории земель, инвестиционная привлекательность, социально-экономическое развитие, регион.

***Annotation:** In the present article the analysis of the structure of the land fund of the Kostroma region is carried out in the paradigm of the strategic planning of the regions' development. When considering the issue from the perspective of investment attractiveness of the region, special attention was paid to the identification of the need to transform certain components of the land structure. Such changes are necessary in order to increase the correspondence of the considered land structure to the needs of the social and economic development of the Kostroma region. Thus, the work is both an overview of the issues and contains a number of proposals aimed at addressing the problems identified.*

***Key words:** land fund, land categories, investment attractiveness, social and economic development, region.*

В современных условиях конкуренции регионов за внешние ресурсы, поступающие в виде различных инвестиций, нельзя не рассматривать в совокупности вопросы о структуре земельного фонда, обуславливающей возможности для потенциальных инвесторов, и вопросы о пространственных факторах, влияющих на ряд параметров: от стоимости земли до транспортной доступности. Рассмотрение территории Костромской области с точки зрения инвестиционной привлекательности даст понимание перспектив развития региона и обозначит необходимый для анализа структуры земельного фонда контекст. Размещение производственных сил и экономическая активность в Костромской области обуславливается выражением центрo-периферийных отношений в общероссийском масштабе и экономико-географическим положением региона. Кострома располагается вблизи других крупных точек роста - г. Ярославль и г. Москва, что создает как положительные, так и негативные эффекты. Близость к этим городам позволяет Костромской области рассматривать себя как потенциальную площадку для компаний и организаций, работающих в Москве и Ярославле. Транспортно-географическое положение региона можно охарактеризовать как невыгодное, поскольку через регион не проходит крупных транзитных магистралей (автодорог и железных дорог), за

исключением трубопроводов и р. Волги. Именно с Волгой связывается транзитный потенциал Костромской области - осуществление транспортной работы по перевозке грузов и пассажиров (учитывая туристов). В ресурсном и демографическом плане положение Костромской области описывается его местом в центрально-периферийных связях: Кострома находится на однонаправленных миграционных потоках в сторону Москвы, тоже относится и к ресурсам - товары и продукты из Костромской области направляются на прилежащие рынки центральных регионов и на экспорт. С точки зрения промышленного потенциала регион уступает соседней Ярославской области, следствием чего является формирование потоков трудовой миграции в направлении Ярославля. Однако в тоже время, учитывая агро-климатические ресурсы региона, Костромская область может выступать экспортером сельскохозяйственной и пищевой продукции в соседние урбанизированные регионы, являющиеся крупными рынками сбыта. Таким образом, экономико-географическое положение Костромской области можно охарактеризовать как периферийное.

Наличие сложившихся производственных комплексов является одним из главных конкурентных преимуществ региона, из него складывается потенциал для развития области. Среди отраслей специализации можно выделить: лесопромышленный комплекс (фанера, плиты ДВП, ДСП, ламинированные половые и настенные плиты, пиломатериалы); трубный и металлообрабатывающий комплекс (трубы для газонефтяного комплекса); машиностроение и химический комплекс (оборудование для пищевой, нефтегазовой, химической промышленности, холодильное, теплообменное, электрощитовое оборудование, красильно-отделочное оборудование для текстильной и легкой промышленности, технические моющие средства, огнетушащие порошки и составы и другие виды продукции). Расположение областного центра на берегу реки Волги предопределяет возможности развития речного транспорта, речного судостроения и судоремонта; ювелирное производство (более 60% общероссийского производства по отдельным видам

продукции); текстильная промышленность (льняные и полульняные ткани); агропромышленный комплекс и рыбное хозяйство; строительный комплекс; туристско-рекреационный комплекс и энергетический комплекс.

Исходя из данного контекста, можно перейти к непосредственному анализу структуры земельного фонда Костромской области. Общая площадь земельного фонда в административных границах Костромской области составляет 6021,1 тысяч гектар [3]. Из них три категории земель являются преобладающими:

1. Земли лесного фонда (3653,3 т. га, 60,67 %)
2. Земли сельскохозяйственного назначения (1966, 8 т. га, 32,66 %)
3. Земли населенных пунктов (124,7 т. га, 2,08 %) [3]

Такое процентное соотношение характеризуется степенью освоенности территории Костромской области, малой долей городского населения, сравнительной неразвитостью промышленного комплекса региона и его концентрацией на юго-западе Костромской области, сохранением большого числа естественных ландшафтов, а также благоприятными условиями для сельскохозяйственного использования земель.

По схожим причинам наименьшие площади занимают:

1. Земли промышленного и иного специального назначения (51,4 т. га, 0,86 %)
2. Земли особо охраняемых природных территорий и объектов (60,2 т. га, 1 %)
3. Земли водного фонда (71,7 т. га, 1,19 %) [3].

Малая доля земель водного фонда обуславливается естественными причинами (площадью водных объектов на территории, отсутствием крупных озер и водохранилищ). Интересно соотношение земель категорий “земли особо охраняемых природных территорий и объектов” и “земли лесного фонда”, вторые преобладают более чем в 60 раз, что свидетельствует о потенциале развития природоохранной деятельности или антропогенного преобразования территории.

По данным на 2013 год, структура распределения земель в рамках каждой категории по видам использования и угольям выглядела следующим образом:

Земли сельскохозяйственного назначения - сельскохозяйственные угодья (43,8 %), лесные площади (48,3 %), лесные насаждения, не входящие в лесной фонд (4,2 %), земли под водой (0,7 %), земли застройки (0,5 %), земли под дорогами (1,4 %), болота (0,7 %), нарушенные земли (0,1 %), прочие земли (0,3 %) [1].

Земли населенных пунктов - 34,9 тыс. га – площадь земель городских населенных пунктов и 88,1 тыс. га – сельских населенных пунктов. По составу угодий в населенных пунктах на отчетную дату преобладают сельскохозяйственные угодья – 69,2 тыс. га (56,2% общей площади земель, включенных в данную категорию). При этом земли городов и поселков характеризуются большей степенью застроенности, и удельный вес сельскохозяйственных угодий в них ниже – 28,5%. В сельских населенных пунктах 61,8% земель используются для производства сельскохозяйственной продукции. В связи с объемом работ по инвентаризации земель населенных пунктов более точные сведения на 2013 год отсутствуют [1].

Земли промышленности и иного специального назначения - земли транспорта (45,1 %), земли обороны и безопасности (33,7 %), земли промышленности и энергетики (19,2 %), земли иного назначения (1,9 %), земли связи, радиовещания, телевидения, информатики (0,1 %). В структуре угодий, отнесенных к данной категории, преобладают земли под дорогами – 24,4 тыс. га (47,8%). Сельскохозяйственные угодья занимают площадь 0,8 тыс. га (1,6%), из них 0,5 тыс. га приходятся на земли транспорта, которые расположены в полосе отвода железных и автомобильных дорог [1].

Земли лесного фонда - сельскохозяйственные угодья (0,5 %), лесные площади (96,1 %), лесные насаждения, не входящие в лесной фонд (0 %), земли под водой (0,2 %), земли застройки (0,1 %), земли под дорогами (0,9 %), болота (1,8 %), прочие земли (0,4 %) [1].

Земли водного фонда - В общей сложности, водными объектами (без болот), в целом, по области занято 97 тыс. га; из них 71,4 тыс. га (73,7%) включены в состав земель водного фонда. Помимо этого фиксируются земли,

занятые водными объектами, по другим категориям земель: сельскохозяйственного назначения (14,2 %), земли населенных пунктов (2,8 %), земли промышленности и иного назначения (0,2 %), земли особо охраняемых природных территорий и объектов (0,1 %), земли лесного фонда (7,9 %), земли водного фонда (73,7 %), земли запаса (1,1 %) [1].

Земли запаса - На 1 января 2013 года площадь земель запаса составляет 93,3 тыс. га, из которых сельскохозяйственные угодья занимают 44,4 тыс. га (4,5% от общей площади сельскохозяйственных угодий в административных границах области и 47,6% от площади земель запаса). В землях запаса также имеются лесные площади (29,8 тыс. га) и земли под водой и болотами (5,7 тыс. га) [1].

Естественно, выше обозначенные показатели имеют собственную временную динамику, которая может быть связана с различными изменениями в экономической и общественной жизни Костромской области. Перевод земель в рамках категорий и между категориями является одним из важнейших инструментов для реализации социально-экономической политики региона, инвестиционных проектов и в целом стратегического развития. Если проследить динамику перевода земель между различными категориями с 2011 года, то можно заметить “маятниковые” тренды: основной обмен происходит между землями сельскохозяйственного назначения и землями населенных пунктов (в первую очередь сельских). Это может объясняться сопряженностью сельских населенных пунктов и агропромышленного комплекса. Напомним, что 56,2 % площади под сельскими населенными пунктами относятся к сельскохозяйственным угодьям. Таким образом, эти колебания площадей земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения можно считать естественными и закономерными. Однако в связи с планируемой по стратегии социально-экономического развития Костромской области до 2020 года реализацией ряда проектов (более 50) [4] по всей территории области необходимы дополнительные площади земель в категориях земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения.

Источниками земель могут служить земли лесного фонда и земли сельскохозяйственного назначения. Что касается последних, то внутри данной категории необходимо увеличивать площади земель под дорогами, землями застройки (в рамках интенсификации пищевой промышленности и сельскохозяйственного производства) и нарушенных земель (перевод деградированных сельскохозяйственных угодий). Другой проблемой является то, что под лесами и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд находится 54,2% или 606,1 тыс. га общей площади земель, используемых для сельскохозяйственного производства (данные 2013 года) [1]. Следовательно, необходимо привести в соответствие либо категории земель фактической деятельности, либо фактическую деятельность структуре категорий земель.

В рамках категории земли населенных пунктов в связи с депопуляцией сельской местности необходимо привести в соответствие распределение земель по категориям их фактическому использованию, а именно перевести в категорию земель запаса или земель сельскохозяйственного назначения/земель промышленности и иного специального назначения/земель запаса покинутые жителями населенные пункты. В дополнение к этому часть прилежащих к городам сел и деревень, полностью ориентированных на эти центры, характеризующихся отсутствующей сельскохозяйственной деятельностью и трансформирующейся под воздействием города инфраструктурой, могут быть переведены в статус городских населенных пунктов. В тоже время в связи с программой поддержки сельских территорий на северо-востоке области рациональным будет сохранение земель в рамках категорий земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов.

В состав земель лесного фонда входят территории, имеющие природоохранное и научное значение, которые, должны быть переданы в категорию земель особо охраняемых территорий (например, в государственный природный заказник регионального значения «Сумароковский»).

Вынужденной, но необходимой мерой является увеличение площади нарушенных земель, в первую очередь из категории земель

сельскохозяйственного назначения. По данным различных служб на 2018 год территория области, подверженная водной эрозии, составляет 216,03 тыс. га, ветровой эрозии – 22,8 тыс. га, нарушенные земли составляют 5,9 тыс. га. Быстрыми темпами происходит зарастание пашни кустарником и мелкоколесьем. Из ранее обследованной пашни подвержено зарастанию более 150 тыс. га. Прочим негативным процессам (заболачиванию и т.д.) подвержено 178,85 тыс. га [2]. Негативные процессы в землепользовании усугубляются возрастающим техногенным загрязнением отходами промышленности и транспорта. Загрязнение земель преимущественно происходит за счет выбросов в атмосферу токсичных продуктов сжигания ископаемого топлива: угля, нефти, горючих сланцев. Загрязнена тяжелыми металлами территория вдоль автомобильных и железнодорожных магистралей.

В то время как основными отраслями специализации Костромской области являются лесопромышленный и сельскохозяйственный комплексы, лидирующие позиции в категориях земель занимают земли сельскохозяйственного назначения (+ земли населенных пунктов) и земли лесного фонда. Таким образом, прослеживается выраженное соответствие между структурой земель региона и его настоящей специализацией. Однако для социально-экономического развития региона требуется интенсификация производственных мощностей, развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, создание новых производств и объектов энергетики. Это требует изменения текущей структуры земель региона, о чем уже говорилось в работе.

Существуют вопросы и относительно форм собственности по различным категориям земель. По данным государственной статистической отчетности на 1 января 2018 года из общей площади земельного фонда области, составляющей 6021,1 тыс. га, в собственности граждан находится 413,9 тыс. га (6,9%), в собственности юридических лиц – 121,9 тыс. га (2,0%). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5485,3 тыс. га (91,1%). В 2013 году ситуация по категориям земель выглядела следующим образом (см. таблица 1):

Структура собственности по категориям земель

Категория земель	Структура собственности (данные 2013 года) [1]
Земли сельскохозяйственного назначения	существенная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности (1391,3 тыс. га или 70,7% земель категории). В собственность гражданам предоставлено 466,8 тыс. га (23,7% земель категории), в собственность юридическим лицам – 110,9 тыс. га (5,6% земель категории). Из всех земель области, находящихся в собственности граждан, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 93,8% (466,8 тыс. га), причем из них 427,4 тыс. га состоят из земельных долей (в том числе не востребованных – 68,5 тыс. га).
Земли населенных пунктов	В собственности граждан находится 30,5 тыс. га, в собственности юридических лиц 2,1 тыс. га, что в целом составляет 26,5% площади земель населенных пунктов. В государственной и муниципальной собственности находится 73,5% всех земель данной категории (90,4 тыс. га). На территории сельских населенных пунктов в собственности граждан находятся 26,4 тыс. га, из них 24,7 тыс. га – земли сельскохозяйственного использования, предоставленные, в основном, для ведения личного подсобного хозяйства, и 1,7 тыс. га для индивидуальной жилой застройки.
Земли промышленности и иного специального назначения	46,5 тыс. га (91,2%) земель данной категории находится в государственной и муниципальной собственности, в собственности юридических лиц – 4,4 тыс. га (8,6%), в собственности граждан – 0,1 тыс. га (0,2%) всех земель данной категории
Земли особо	На основании правовых актов уполномоченных органов эти

охраняемых территорий и объектов	земли полностью или частично исключены из хозяйственного использования и гражданского оборота и для них установлен особый режим охраны. Государственная и муниципальная собственность. Могут быть также предоставлены юридическим лицам (рекреационная деятельность).
Земли водного фонда	Государственная и муниципальная собственность
Земли лесного фонда	Государственная и муниципальная собственность
Земли запаса	Государственная и муниципальная собственность

Важно еще раз упомянуть, что основные проблемы использования земель в рамках основных категорий в Костромской области связаны с сельским и лесным хозяйством. Как уже было сказано, под лесами и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд находится 54,2% или 606,1 тыс. га общей площади земель, используемых для сельскохозяйственного производства (данные 2013 года) [1]. В тоже время часть земель сельскохозяйственного производства не используются по целевому назначению, подвергаются сукцессии и могут быть переведены в другие категории. Также постоянные колебания площадей земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения свидетельствуют о фактической сложности разграничения земель населённых пунктов (сельских поселений) и собственно земель сельскохозяйственного назначения ввиду постоянной динамики агропромышленного комплекса и сельских поселений. Регион помимо агро-климатического потенциала обладает большими запасами природного строительного сырья. Однако для развития этой деятельности по добыче и переработке требуются большие площади земель промышленного и иного специального назначения. Строительство новых транспортных магистралей и трубопроводов также требует дополнительных земель по данной категории.

Обобщая ранее сказанное, можно сделать несколько выводов относительно структуры земельного фонда Костромской области. Структура земель рассматриваемого региона не является сбалансированной, что отражается в несоответствии видов экономической деятельности категориям земель. Необходим перевод земель как между категориями, так и внутри них. Однако для текущего уровня социально-экономического развития области структуру земель можно считать условно сбалансированной. Резервы (земельные) для развития региона существуют. Это, в первую очередь, земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда, земли населенных пунктов и земли запаса. Низкая степень урбанизации в Костромской области при деградации села создает наряду с рядом негативных эффектов и предпосылки для нового развития периферийных районов области. Структура земельного фонда не соответствует современным потребностям социально-экономического развития и трансформациям специализации. Она способна фиксировать только текущую экспортно-сырьевую специализацию, но не создаёт предпосылки для промышленного развития или цифровизации региона.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Доклад о состоянии и использовании земель в Костромской области в 2012 году / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Управление Росреестра по Костромской области, 2013. [Электронный ресурс]. URL: <https://pandia.ru/text/78/238/8072-2.php> (дата обращения 22.08.2019).
2. Доклад об экологической ситуации в Костромской области в 2017 году // Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Костромской области, 2018. - 82 с.
3. Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации на 01.01.2018 (в разрезе субъектов Российской Федерации) // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2018. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel->

ossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/ (дата обращения 20.08.2019).

4. Стратегия социально-экономического развития Костромской области на период до 2025 года (с изменениями на 7 августа 2017 года) // Администрация Костромской области, 2017. [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/430638345> (дата обращения 23.08.2019).