

УДК: 332.3(338.34)

ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ АР КРЫМ

Кравченко Н.А.

*Таврический национальный университет имени В.И. Вернадского, Симферополь, Украина
E-mail: golikovy@rambler.ru*

Проведен анализ и дано обоснование предложений по оптимизации структуры использования потенциала территории АР Крым как компонента эффективного развития региона. Выявлены недостатки системы управления земельными ресурсами на всех уровнях и вынесены предложения по их устранению. Предложен инструментарий эффективной реализации природно-ресурсного потенциала территорий Крыма, включающий элементы государственного регулирования, и, базирующийся на концепции устойчивого развития.

Ключевые слова: земельные ресурсы, природно-ресурсный потенциал территории, социально-экономическое развитие, устойчивое развитие.

Постановка проблемы. Главным приоритетом социально-экономического развития Крыма на современном этапе является курортно-рекреационный комплекс, который в Украине первоначально формировался и функционировал в нерыночных условиях, что привело к появлению экономических диспропорций и проявилось в виде больших финансовых потерь и утрате управляемости.

В мировой практике курортно-рекреационный комплекс часто выступает как стабилизатор платежного баланса и находится впереди традиционных отраслей экономики как источник валютных поступлений. Курортно-рекреационный комплекс АРК благодаря геополитическому положению региона, уникальным природно-климатическим условиям, бальнеологическим, историко-культурным и национально-этнографическим ресурсам, способен обеспечить условия для развития других отраслей экономики, достаточно быстро сформировать устойчивый рынок товаров и услуг, повысить конкурентоспособность крымского региона и Украины в целом.

Анализ публикаций по проблеме исследования. Проблемам эффективного использования природно-ресурсного потенциала (ПРП) и земельных ресурсов как составной части ПРП посвящаются труды многих ведущих экономистов Украины и зарубежья. Среди них особое место занимают работы: Ефремова А. В., посвященные экономической оценке пляжей, кадастровой оценке рекреационных ресурсов [1]; Новикова Ю. Н., рассматривающие оценку рекреационных ресурсов в сопоставлении с их сельскохозяйственной ценностью [4]; Минца А. А., обращающегося к вопросам комплексной оценки природно-ресурсного потенциала [2]; Миско К. М., исследовавшего вопросы взаимодействия природного и экономического потенциала и уровня развития государства [3]. Из работ зарубежных авторов можно выделить работы Харрисона Ф., Фридмана Д., посвященные оценке земли и недвижимости [15]. Следует также отметить, что

природно-ресурсный потенциал территории рассматривается экономистами неоднозначно: с одной стороны, это абсолютное преимущество, позволяющее получать дополнительный доход по сравнению с аналогичными территориями, не обладающими подобным потенциалом, с другой стороны – это относительное понятие, предполагающее принятие во внимание характера и качества управления потенциалом, а также возможностью компенсации его отсутствия или недостатки, за счет эффективного менеджмента.

Целью статьи является обоснование предложений по повышению эффективности и оптимизации структуры использования потенциала территории АР Крым, как компонента экономического роста региона.

Инструментарий эффективной реализации природно-ресурсного потенциала Крыма, в том числе и эффективного землепользования включает элементы государственного регулирования, обоснованные и подкрепленные научной концепцией и, базирующиеся на концепции устойчивого развития. Так, «Программа развития ресурсного потенциала регионов АРК в 2012-2013 гг.» предполагает определение основных направлений стратегического развития каждого региона Крыма в контексте общенационального экономического роста и процветания Украины [7].

Основные результаты исследования. Оптимальным подходом к развитию Крымского региона является дифференциация структуры землепользования по принципу устойчивого социально-экономического развития территории, в соответствии с требованиями обеспечения экологической стойкости естественных и антропогенных ландшафтов и наращивания развития рекреационного и санаторно-лечебного потенциала.

С точки зрения территориального деления земельного фонда АР Крым автором предлагается рассмотреть многофакторную модель эффективного территориального управления, учитывающую целевое назначение каждой категории земельных ресурсов и совокупность факторов, дифференцированного характера, оказывающих влияние на территорию в целом и на отдельные категории в частности (рис.1).

Процесс оптимизации структуры землепользования как элемент совершенствования механизма развития регионов АРК предполагает реализацию ряда мероприятий и предложений:

а) внедрение в практику нижеуказанной модели управления, которая рассматривает каждую группу земель в соответствии с их целевым назначением. При этом благодаря модели наглядно представляется взаимосвязь и взаимозависимость всех факторов землепользования, вне зависимости от их природы и силы воздействия. Акцент делается на условности в разделении территориальных ресурсов по целевому назначению, а также подчеркивается необходимость выработки и применения механизма эффективного территориального управления с точки зрения соответствия конечного результата землепользования последствиям его достижения;

**ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА
ТЕРРИТОРИИ АР КРЫМ**

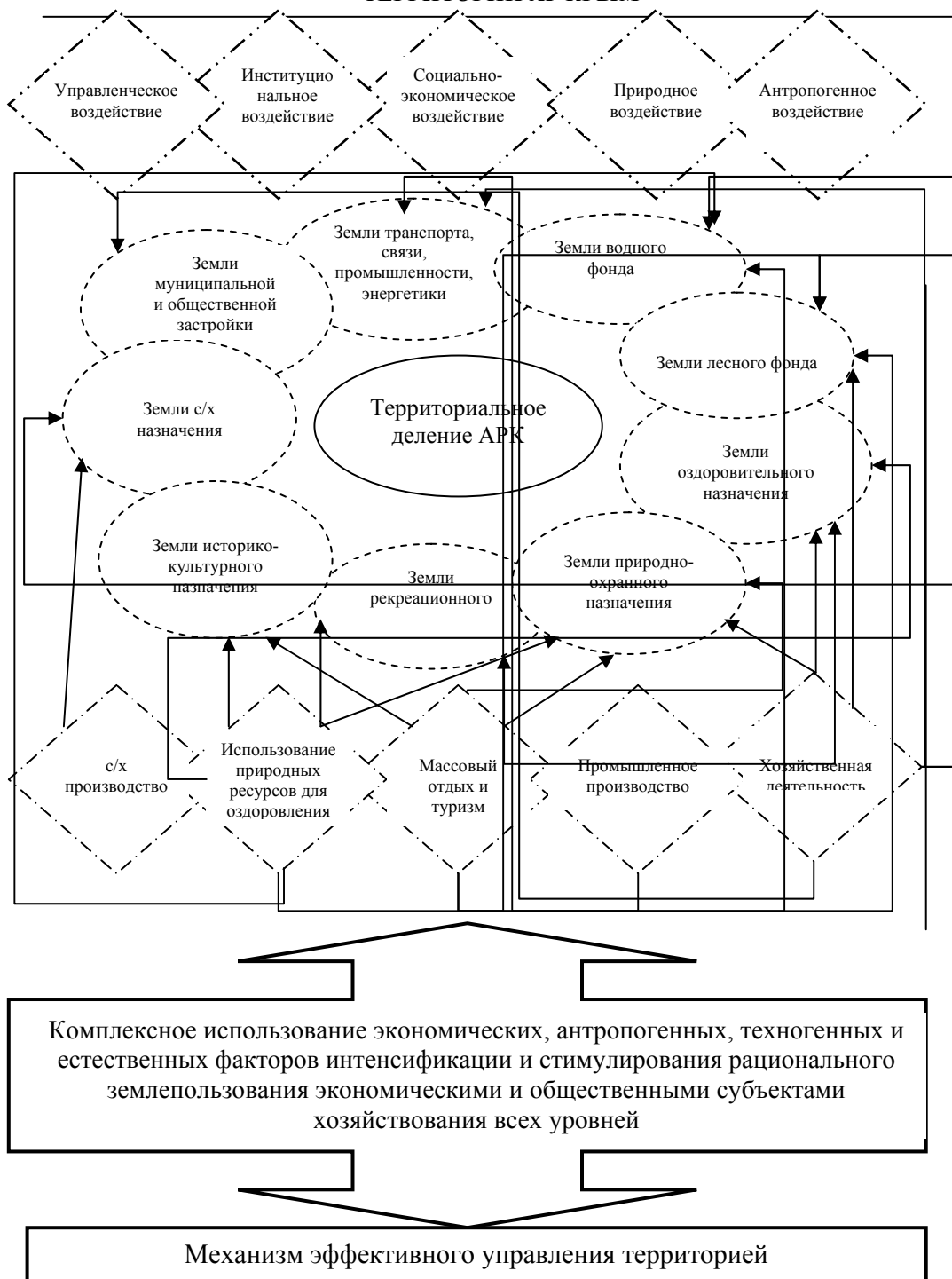


Рис 1. Многофакторная модель эффективного территориального управления с точки зрения классификации земельных ресурсов АР Крым

б) учет закономерностей влияния антропогенной и экологической нагрузок на уровень эффективности использования территориальных ресурсов предприятий и географическое районирование субъектов рекреационной отрасли, с акцентом на определяющую роль и место государственного регулирования в процессе выравнивая диспропорций регионального развития в зависимости от ресурсной составляющей. Поскольку рекреационные предприятия территориально тяготеют к прибрежным зонам, то данные территории испытывают повышенную, а зачастую критическую антропогенную и экологическую нагрузки [6]. Перемещение рекреационной деятельности на территории и в районы, которые ранее не относились к рекреационным, будет способствовать: 1) уменьшению концентрации антропогенной нагрузки, 2) более эффективному использованию территорий, 3) развитию альтернативных видов туризма, 4) выравниванию диспропорций в развитии различных районов Крыма;

в) управление развитием территории, с позиции учета изменений состояния и характера использования территории как среды жизнедеятельности человеческого сообщества посредством осуществления мер, обеспечивающих поддержание баланса интересов различных слоев общества, связанных с использованием территории. Пространственная ограниченность земельных ресурсов ставит вопрос о необходимости более полного и рационального их освоения. А так как заменить земельные ресурсы как традиционное средство удовлетворения потребностей человека невозможно, то одним из направлений достижения цели эффективного и рационального использования земельных ресурсов является создание единого подхода к анализу эколого-экономической системы.

Удовлетворение отдельных потребностей, таких как, например, потребности растущего населения в расширении жилой зоны и зон отдыха невозможно без увеличения соответствующих территорий за счет сокращения количества земли у других категорий землепользователей [5]. Этот факт нельзя не учитывать в процессе оптимизации структуры землепользования. Рациональное землепользование не может существовать и развиваться автономно, без взаимодействия с другими элементами эколого-экономической системы управления (рис. 2).

Такая переориентация и расширение рекреационной деятельности должны опираться на социально-экономические потребности общества и государства. Экономико-экологический уровень развития системы рационального землепользования оказывает непосредственное влияние на процессы удовлетворения потребностей общества в земельных ресурсах и охране окружающей среды; всестороннего развития предприятия, отрасли, региона, государства; повышения уровня удовлетворения потребностей общественного развития.

Поскольку земельные ресурсы занимают особое место в системе отношений человека и природы, являясь одновременно и предметом и средством труда, то ее следует рассматривать как один из важнейших вещественных факторов производства, служащих базой для развития и размещения всех отраслей

**ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА
ТЕРРИТОРИИ АР КРЫМ**

народного хозяйства. Более того земельные ресурсы являются главным средством производства не только в таких отраслях, как сельское и лесное хозяйство, но и в отраслях нематериальной сферы [12].



Рис. 2. Взаимодействие отраслевой управленческой деятельности как фактор повышения эффективности менеджмента предприятий

Процесс поиска путей оптимизации структуры использования земельных ресурсов неразрывно связан с процессом гармоничного устойчивого развития системы отношений человек-природа-производство. В данном контексте выделяют 3 группы эффектов, требующих управленческого воздействия: экономический, социальный и экологический. [10]. Сопоставляя количественно соизмеримые показатели развития предприятий на различных территориях можно говорить об эффективности использования земельных ресурсов данных предприятий, о степени экологического ущерба, и о социальной значимости предоставляемых услуг;

д) решение вопросов упрощения процедуры выделения и приватизации земельных участков, с целью оптимизации структуры землепользования и повышения уровня развития региона. Значительные природные и культурно-исторические преимущества Крыма, которые могли бы обеспечить эффективное развитие рекреационной отрасли экономики, используются стихийно, исходя из устаревших принципов управления, а зачастую и вовсе бесконтрольно. Такая отрицательная тенденция отражается и на вопросах использования земельных ресурсов, особенно в прибрежной рекреационной зоне полуострова. Практика мирового землепользования показала, что право собственности на землю и установившиеся на этой основе земельные отношения автоматически порождают заботу об улучшении, сохранении и повышении эффективности ее использования [10]. Ограниченность земли как фактора производства делает ее особо ценным ресурсом, особенно когда речь идет об особенностях природно-географического расположения земельного участка;

е) решение вопросов с объектами незавершенного строительства (ОНС) курортно-рекреационного назначения. Проблема незавершенного строительства связана, прежде всего, с государственным вмешательством и контролем: 1) выделением средств для реконструкции или ликвидации ОНС, с учетом социально-экономических программ развития крымского региона и планов и программ по капитальному строительству; 2) решением вопросов о приватизации и реприватизации ОНС; 3) мониторингом, учетом и контролем стихийных застроек прибрежной зоны, и 4) узакониванием неофициального строительства.

Решить проблему нехватки земельных участков и одновременно повысить эффективность 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. Однако в данном случае необходимо сначала разрешить правовые противоречия в законодательстве, поскольку для реализации земли вместе со строением необходимо иметь право собственности на строение, а получить право собственности на недостроенный объект невозможно. Согласно действующему законодательству, необходимо получить экспертную оценку и подтвердить право собственности на строительный объект, а он, в свою очередь, как незавершенное строительство не зарегистрирован в БТИ, что означает, что право собственности подтвердит нельзя [8]. Механизм приватизации, законного землеотвода и

предпроектного планирования являются неотъемлемыми частями процесса управления землепользованием. Главной целью в данном случае выступает не получение максимальной прибыли, а изменение формы собственности на ОНС посредством передачи таких объектов негосударственному собственнику, что, в свою очередь, в будущем может способствовать повышению эффективности использования земельного ресурса, на котором расположен ОНС;

ж) сопоставление степени интенсивности использования территориального ресурса предприятиями рекреационного комплекса и уровня доходности этих предприятий. Методика оценки территориальных ресурсов предприятия предполагает, что территория рассматривается как природный ресурс, следовательно, методика оценки природных ресурсов может быть взята за основу для оценки территорий [9].

Методика экономической оценки эффективности использования территории сельскохозяйственным предприятием основана на показателях, легко поддающихся учету и оценке (количество произведенного сырья, готовой продукции и так далее). С рекреационным предприятием возникают некоторые сложности, так как оценка только прибыли, полученной с 1м² территории не учитывает оздоровительный эффект от пребывания на рекреационной территории, который перераспределяется на все экономические виды деятельности, обеспечивая социальную полезность рекреационной деятельности [11].

В рекреации, как и в других ресурсоемких отраслях, природные ресурсы являются основным «средством производства», то есть восстановление жизненных сил происходит на базе использования природных ресурсов. Ответственность за рациональное использование природных и территориальных ресурсов лежит на предприятии, за которыми данные ресурсы закреплены. В данном случае плата за рекреационные ресурсы является одним из способов изъятия дифференциальной ренты, и может быть использована, как один из аспектов экономической оценки земельных ресурсов предприятия [10].

Выводы.

Неудовлетворительное состояние курортно-рекреационного комплекса Крыма является следствием имеющихся диспропорций, которые возникли еще при ее создании: между централизованной и децентрализованной системами управления. Начиная с 30-х годов XX века потенциал курортов наращивался на основе ведомственного подхода. Именно это является причиной низкой культуры обслуживания, неудовлетворительной медицинской базы лечения, медленного внедрения достижений современной курортологии [13]. Диспропорции в территориальном принципе размещения предприятий рекреационной отрасли оказывают влияние на неравномерность рекреационной нагрузки на пляжные ресурсы.

Решение проблем неэффективного управления потенциалом территорий, сезонности и повышенной антропогенной и экологической нагрузок заключается в разработке комплексного механизма управления использованием территорий и оптимизации структуры землепользования, основанных на принципе подчиненности экономической деятельности природно-экологическому эффекту, полученному в

результате. Иными словами, функционирование рекреационного комплекса должно способствовать целевому освоению территориальных ресурсов, концентрации и взаимодействию природных и экономических факторов для обеспечения эффективного и рационального природопользования и удовлетворения потребностей населения, проживающего на данной территории. При этом любая экономическая деятельность в пределах рекреационных территорий должна быть подчинена общим законам развития, с учетом ценности и ограниченности используемых рекреационных ресурсов.

Исходя из проведенного исследования АР Крым обладает абсолютными преимуществами и потенциально может выступать лидером мирового рекреационного бизнеса, однако, фактически имеющиеся ресурсы используются экстенсивно, что отрицательно сказывается на регионе и его будущих потенциальных возможностях.

Решение проблемы лежит в комплексном походе к вопросам использования природно-ресурсного потенциала, научно обоснованном, адекватном современным экономическим тенденциям и учитывающим концепцию устойчивого развития природы и общества.

Список литературы

1. Ефремов А.В. Экономическая эффективность и ее оценка / А.В. Ефремов — Симферополь: Пирамида-Крым, 2002. – 265 с.
2. Минц А.А. Вопросы комплексной экономической оценки природных условий и естественных ресурсов в свете задач современной географии / А.А. Минц // Изв. АН СССР. – 1965 – 2. – С. 65-76.
3. Миско К. М. Ресурсный потенциал региона / К.М. Миско. – М.: Наука, 1991. – 92 с.
4. Новиков Ю.Н. Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование / Ю.Н. Новиков. – Симферополь. : Таврида, 2002. – 280 с.
5. О курортах: Закон Украины от 5 октября 2000 г. №2026 / Верховная Рада Украины // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2000. – №50. – 387 с.
6. Про деякі заходи щодо розвитку туристичної та курортно-рекреаційної сфер України : Постанова Кабінету Міністрів України від 11. 04. 2003 р. №207/2003 // Урядовий кур'єр. – 2003. – №49. – С. 36-39.
7. Про затвердження Програми розвитку Крыма как круглогоддового общегосударственного и международного курортно-рекреационного и туристического центра : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2003 року №133-2003-п // Офіційний вісник України. – 2003. – №28. – 148 с.
8. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва : Закон України від 14 вересня 2000 //ВВРУ. – 2000, № 45, 556 с.
9. Про приватизацію державного майна: Закон України № 1724-III (1724-14) от 18.05.2000//ВВРУ. – 2000 г., № 17. – 548 с.
10. Проблемы развития предпринимательства в курортно-рекреационном хозяйстве / под ред. А.В. Живицкого. – Ин-т проблем рынка и экономико-экологических исследований. – Одесса: ИПРЭИ НАН Украины, 1993. – 210 с.
11. Регионы Автономной Республики Крым за 2010 рік : статистический сборник / под. ред Т.Г. Елькан. – ГУС АР Крым. – Симферополь, 2010. – 373 с.
12. Санаторно-курортне лікування організований відпочинок та туризм в АР Крим по сост.на 2009/2010 рр. : статистичний збірник /упоряд. та голов. ред. Т. Г. Елькан. – ГУС В АРК, 2010. – 147 с. – (Нормативні директивні та правові документи).
13. Санаторно-курортное лечение, организованный отдых и туризм в Крыму : сстатистический сборник / под. ред В. И. Колесник. – ГУС АР Крым. – Симферополь, 2008. – С. 43.

**ПУТИ ОПТИМИЗАЦИИ СТРУКТУРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОТЕНЦИАЛА
ТЕРРИТОРИИ АР КРЫМ**

14. Устойчивый Крым. План действий : [научные труды / научн. ред А. В. Ефремов и др.]. – Симферополь: СОНАТ, 1999. – 400 с.
15. Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н Оруэй. – М.: Дело. ЛТД., 1995. – 480 с.

Поступила в редакцию 01.12.2011 г.

Кравченко Н.О. Шляхи оптимізації структури використання потенціалу території АР Крим / Н.О. Кравченко // Учені записки ТНУ. Серія: Економіка та управління. – 2011. – Т. 24 (63), № 4. – С. 157-165.

Виконано аналіз та надане обґрунтування пропозицій по оптимізації структури використання потенціалу територій АР Крим як компонента ефективного розвитку регіону. Виявлені недоліки системи управління земельними ресурсами на усіх рівнях та запропоновані пропозиції по їх ліквідації. Запропоновано інструментарій ефективної реалізації природно-ресурсного потенціалу територій Криму, що включає елементи державного регулювання та базується на концепції сталого розвитку.

Ключові слова: земельні ресурси природно-ресурсний потенціал території, соціально-економічний розвиток, сталий розвиток.

Кравченко N.A. Ways of optimization of the Crimea territories potential using structure / N.A. Kravchenko // Uchenye zapiski TNU. Series: Economy and management. – 2011. – Vol. 24 (63), № 4. – P. 157-165.

It is given an analysis and justification of proposals on optimization the structure of Crimea territorial potential as the component of region effective development. It is identified deficiencies land management system on all levels and it is made the proposals how to resolve them. It is proposed a toolkit of effective implementation of natural resource potential of the Crimea, which includes elements of state regulation, and based on the concept of sustainable development.

Keywords: land resources, natural-resource potential of the territory, socio-economic development, sustainable development