

ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕКРЕАЦИОННОЙ СФЕРЕ АР КРЫМ

Обосновывается система рекомендаций по совершенствованию земельных отношений в рекреационной сфере, включая методику денежной оценки этих особо ценных земель

Постановка проблемы. Земли, используемые для рекреационных целей, представляют собой ценнейший природный ресурс. Именно это обстоятельство побуждает к самозахвату части этих земель, к попыткам незаконным образом выделить эти земли для использования в личных целях.

В. Самар пишет, что “на прибрежных просторах – настоящий строительный бум. Грохот грузовиков и скрежет строительной техники заглушают морской прибой. Цены на стройматериалы с начала сезона подскочили на треть. Агентства недвижимости, не боясь испугать ценой, поражают воображение разнообразием и изысканностью предложений. Элитные коттеджи на продажу растут быстрее грибов и в основном – в зеленых охранных зонах. На фоне того, что видят глаза, разум отказывается верить статистике: за минувший год органами местной власти в Керчи и Судаче было продано всего по два участка, в Ялте – четыре. А вот в Ленинском, Черноморском и Бахчисарайском районах, отдых в приморской зоне которых становится все популярнее у среднего класса, не было продано ни одного участка! [1].

В апреле 2006 г. в г. Симферополе Секретарь совета безопасности и обороны Украины А. Кинах, отметил, что “Крым отстает по темпам создания земельного кадастра, в частности, в вопросах стоимостной оценки уникальных крымских земель”. На этой же пресс-конференции Секретарь президента Украины О. Рыбачук подчеркнул, что “с самого начала истории самозахватов земли на сегодняшний день в Крыму в эту категорию попало 4700 га”.

Что же представляют собой эти земли, какова их действительная ценность, почему так притягательна сила владения этими землями?

Цель исследования. Цель исследования определяется объективной необходимостью изучения проблемы использования рекреационных земель и обоснования их стоимостной оценки. Исходя из поставленной цели, определены следующие задачи:

1. Рассмотреть роль рекреационных земель в экономике Крымского региона Украины.

2. Обосновать методику стоимостной оценки рекреационных земель на основе капитализации ренты рекреационного комплекса с учетом климатических факторов влияния на укрепление здоровья рекреантов.

Изложение основного материала исследования. В соответствии с “Земельным кодексом Украины” в общем земельном фонде выделяют земли “природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения”. С позиций оценки такой классификации земель следует отметить, что она противоречит основным положениям рекреационной географии, так как понятие “рекреационные земли” уже включает земли “природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения”. К сожалению, места массового отдыха, территории национальных парков, рекреационных троп, лесных туристических стоянок отнесены к так называемым землям местного фонда, а не к рекреационным. Не относятся к рекреационным и земли, занятые познавательными культурными ценностями и природными памятниками, историко-культурными ценностями.

Очевидно, что со временем необходимо будет внести изменения в “Земельный кодекс”, выделив земли в соответствии с научной классификацией рекреационных земель, изложенной в рекреационной географии, то есть выделить: земли лечебных, земли спортивно-оздоровительных учреждений, земли познавательного туризма.

В этой связи все побережье Крыма, а точнее его прибрежная полоса, составляет особую рекреационную ценность. Примыкающая к ней территория на глубину до 5 км представляет собой второй прибрежный рекреационный пояс. В этом рекреационном пространстве наиболее ценной является полоса с субтропическим климатом, то есть район Большой Ялты. К рекреационным землям следует отнести лесные пространства горной гряды Крыма, представляющей ценность для горного туризма. Вся остальная территория Крыма также имеет определенный рекреационный характер, так как через 1-1,5 часа транспортного передвижения отдыхающий находится на прибрежной полосе и после морских, солнечных и других ванн он снова может вернуться к тому же месту расположения с помощью транспортных средств.

Термин “рекреация” появился в экономической и медицинской литературе с 60-х годов как понятие об отдыхе для восстановления сил человека. В переводе с латыни *recreatio* – восстановление здоровья.

Тысячелетиями люди искали искусство укрепления здоровья. Это искусство опирается на незыблемые законы природы, которые человек должен знать и которым должен следовать, чтобы сохранить радость жизни и ее основу – здоровье. Известны биологические законы, которые управляют всеми функциями человеческого организма. Это – закон подобия, закон биологической целесообразности, закон сохранения энергии.

Энергия жизни человека проявляется в обмене веществ. В человеческом организме происходит постоянный обмен энергий: пищи, света, воздуха, воды.

Санаторно-курортный и туристический отдых направлен на активизацию обменных процессов человека с помощью воздушно-

солнечных ванн, морских целебных купаний, климатического воздействия, естественных песочных ванн, в случае необходимости грязевых ванн, минеральных источников, лечения фруктами, виноградом. Человек и окружающая среда находятся в тесном взаимном общении. Антропогенное воздействие на природу вызывают серьезные негативные разрушительные последствия. На экологические изменения земля реагирует ухудшением условий существования человека. Разрушается фундамент природных биоритмов, по которым живет природа и человек.

Деятельность рекреационных учреждений направлена на создание условий укрепления здоровья, на активизацию физиологических процессов, психологическую разгрузку, улучшение взаимодействий симпатической (распределительной) и парасимпатической функций, на регулирование артериального и венозного кровообращения, на ассимиляцию и диссимиляцию процессов обмена в организме.

Одним из определяющих условий и ресурсов рекреационной деятельности является климат. На территории Крымского полуострова два разных климата: континентальный и средиземноморской. В сочетании с морскими пляжами (протяженностью более 517 км) крымский климат оказывает уникальное бальнеологическое, ландшафтное воздействие.

Регион обладает значительными запасами минеральных вод разнообразного химического состава, а также йодно-бромных рассолов (более 12 тыс. кубометров в сутки). Большие запасы целебных иловых сульфидных грязей (более 24 млн. т). Эффект от оздоровления на пляжах оценивается до 60 грн. в расчете на 1 м²/час, а от использования рапы лиманов – до 20 грн. за 1 м³.

Благоприятное сочетание разнообразных рекреационных ресурсов создает основу развитию курортно-рекреационного хозяйства разных направлений – лечебного, оздоровительного, познавательного, спортивного и других. Вдоль всей береговой линии Черного моря расположены 635 санаторно-курортных учреждений, которые одновременно могут принять 156,7 тыс. человек. Вместимость

16 туристских предприятий – 37,2 тыс. человек в день. Большими возможностями обладает самостоятельный туризм. Ежегодно горно-лесную часть Крыма посещает более 300 тыс. самостоятельных туристов. Их привлекает Главная гряда Крымских гор с ее ущельями, водопадами и незабываемым пейзажем. Туристские маршруты сочетают горные массивы и продолжительный отдых на море.

Несмотря на процветание отдельных здравниц, в целом санаторно-курортное хозяйство находится в недостаточно удовлетворительном состоянии. Это связано с экономическим кризисом в стране, низким жизненным уровнем населения Украины, высокими ценами на санаторно-курортные услуги, многократным увеличением транспортных тарифов, сокращением реальной помощи со стороны профсоюзных организаций.

Современное курортно-рекреационное хозяйство Крыма по своей структуре, масштабам, конечно, не отвечает требованиям оптимального функционирования. Это обусловлено слабой материально-технической курортной базой, территориальной неравномерностью распределения здравниц.

Начиная с 30-х годов потенциал курортов наращивался на основе ведомственного подхода. Именно это породило низкую культуру обслуживания, неудовлетворительную медицинскую базу лечения, медленное внедрение достижений современной курортологии.

Неравномерность рекреационной нагрузки характерна для пляжных ресурсов. Например, если северо-восточная часть побережья Черного моря явно недогружена, то чрезмерно перегружен Южный берег Крыма. Если нормальный показатель составляет 5 м² на одного человека, то в Ялте он составляет 1,2 м². Рекреационная нагрузка на пляже в Ялте в 10 раз больше, чем в Симеизе, и в 100 раз больше, чем в Голубом заливе.

Сверхнормативная нагрузка в летний сезон приводит к снижению оздоровительных способностей прибрежных рекреационных ресурсов. Решение задачи увеличения койко-мест для отдыхающих возможно на основе научных разработок по рациональному

размещению системы здравниц, равномерному и эффективному использованию рекреационных ресурсов, комплексному развитию территории.

В экономике АР Крым рекреационная деятельность является приоритетной. Объем рекреационных услуг, включая инфраструктуру обслуживания превышает 2 млрд. грн. Для многих стран (Италия, Испания, Греция и др.) рекреационная деятельность является очень важным источником в экономике.

Сегодня земли рекреационного назначения Крыма стали предметом спекуляции в связи с коррумпированностью официальных лиц.

Председатель Республиканского комитета по земельным ресурсам АР Крым Голубев Н. пишет, что: “Согласно закону по разграничению земель государственной и коммунальной собственности, полномочия по распоряжению землями в границах населенных пунктов осуществляют соответствующие сельские, поселковые, городские советы, а за их границами – соответствующие органы исполнительной власти (рай администрации или Совет Министров Крыма). То есть реальными хозяевами и распорядителями рекреационных земель являются органы местного самоуправления и при их фактической бесконтрольности была открыта дорога для злоупотреблений в отношении земли. Здесь нужно пояснить, что нижестоящий орган представительной власти не подотчетен вышестоящему. Например, Ялтинский горсовет не может отменить решение Гурзуфского поссовета, несмотря на то, что Гурзуф входит в границы Большой Ялты и мэра города Ялты избирают все жители Большой Ялты. Уровень компетенции в сфере земельного законодательства глав местных советов зачастую низкий, а соблазн заработать – слишком сильный. В такой ситуации выход оказался до боли простым – обретение головою совета влиятельного покровителя в столице, и дорога оказывалась открытой. Предоставление участков “нужным” гражданам Украины приносило неплохие дивиденды, защищало от проверок, что и

породило ощущение полнейшей безнаказанности и ярко выразилось в синдроме “удельных князьков”. Все это сегодня вылилось в земельную проблему.

Первоочередными задачами являются проведение инвентаризации земель, сначала Южного и Юго-Восточного берега, а потом и всего Крыма и создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра” [2].

В опубликованных Рескомземом АР Крым материалах “Данные о ходе приватизации гражданами земельных участков в Автономной Республике Крым” отражено количество проданных земельных участков и их цены. Так на 1.01.2005 г продано в г. Ялте 1 участок по цене 456 тыс. грн./га, в г. Алуште – 5 участков по средней цене 728 тыс. грн./га, в г. Феодосии – 13 участков по средней цене 138 тыс. грн./га, в г. Судаке – 2 участка по цене 480 тыс. грн., в г. Евпатории – 22 участка по средней цене 126 тыс. грн./га и т.д.

Нам кажется, что земля продана значительно ниже своей стоимости, этим нанесен ущерб экономике Украины.

Таблица 1. Зависимость денежной оценки земли рекреационных зон от расстояния до моря и других факторов (2001 г.)

Рекреационные зоны	Расстояние до моря, км.	Количество рекреационных баллов	Название рекреационной зоны	Денежная оценка 1 га земли	
				тыс. долл.	тыс. грн
№ 1	0-5	14-16	Субтропическая	35-67	176-335
№ 2	0-0,5	11-13	Прибрежная	30-42	150-210

Нами проведено дополнительное исследование, которое показало, что эти оценки в баллах воздействия на человека очень

Таблица 2. Предлагаемая денежная оценка одного гектара земли рекреационных зон, определенная бальным методом экспертного заключения курортологов

Рекреационные зоны	Расстояние до моря, км.	Количество рекреационных баллов	Название рекреационной зоны	Денежная оценка 1 га, 2005 г.	
				тыс. долл.	тыс. грн
№ 1	0-5	35-40	Субтропическая	327,3	1669,1
№ 2	0-0,5	28-33	Прибрежная	285,3	1455,2

На наш взгляд, приведенная в таблице 2 денежная оценка земель рекреационного назначения АР Крым должна быть, уточнена. В этой связи мы предлагаем следующую методику определения денежной оценки рекреационных земель, позволяющую учесть значение

В книге “Методичні основи грошової оцінки земель в Україні” [3, с. 154] дан алгоритм и расчет денежной оценки 28 га рекреационных земель г. Полтавы, которые в среднем оценены в 34,29 тыс. грн./га (но это же не земли Крыма). Метод расчета капитализированная рента. Величина годовой ренты 403 грн. га. Срок капитализации 33 года. Учитываются коэффициенты расположения участка, его удаленность от города, коэффициент оздоровительного назначения (1,78) и коэффициент индексации 1,42.

В книге “Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование” [4, с. 112] автор пишет, что на основе экспертных оценок врачей – курортологов можно условно выразить воздействие рекреационных факторов на оздоровительные процессы, происходящие в человеческом организме: морские купания – 8 баллов; солнечные ванны у берега моря – 3 балла; и т.д.

Это позволяет определить денежную оценку земли исходя из бальнеологической ценности в баллах (табл. 1).

скромные и нуждаются в корректировке на коэффициент 2,5 (таблица 2).

дифференциальной ренты, получаемой с единицы земли, которую представим в следующем формализованном виде:

$$ДО_{рз} = (ДР_{рз} / S) \times T, \text{ где:}$$

$ДР_{рз}$ – дифференциальная рента рекреационных земель;

S – площадь рекреационных земель;
T – срок капитализации.

Дифференциальная рента рекреационных земель (DR_{pz}) определяется следующим образом по следующей формуле:

$$DR_{pz} = P_{рек.} + \sum B + \Delta P_{тран.} + \Delta P_{торг.} + \Delta P_{связь.} + \Delta P_{культ.}$$

Дифференциальная рента одного гектара земли это не только прибыль рекреационных учреждений ($P_{рек.}$), но и величина уплаченных налогов $\sum H$, поступивших в республиканский и местных бюджет в результате приезда

рекреантов. Приезд отдыхающих дает прибыль ($\sum P_{тран.}$) транспортным организациям (железнодорожному, автомобильному, авиационному, морскому). Дополнительную прибыль ($\sum P_{торг.}$) получают торговые организации, предприятия связи ($\sum P_{связь.}$), учреждения культуры ($\sum P_{культ.}$) от притока отдыхающих в регион. График поступления доходов организаций торговли, транспорта, связи, учреждений культуры специфичен (рис. 1).

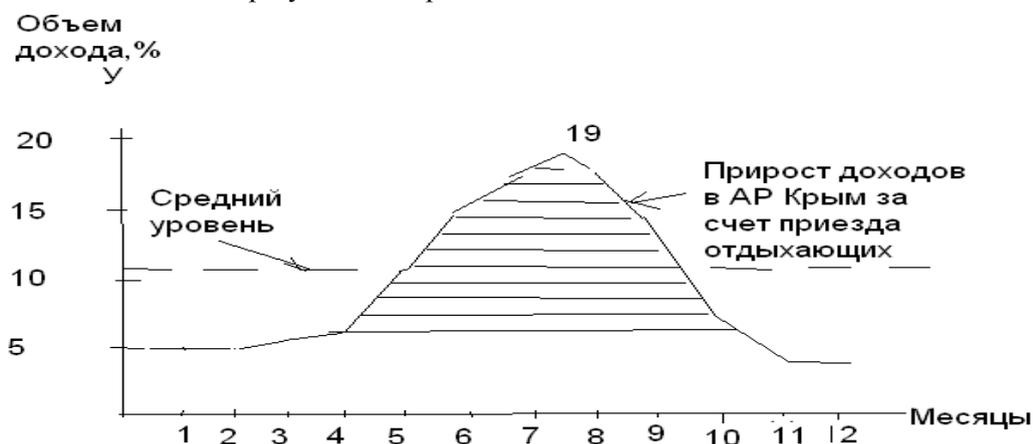


Рис. 1. График поступления доходов организаций транспорта, торговых, учреждений связи, культуры

Этот прирост обусловлен не только тем, что приезжает на отдых более 4 млн. человек, но и тем, что они располагают значительными средствами для реализации планов отдыха. Поэтому прирост доходов составляет добавочный экономический эффект от деятельности рекреационного комплекса куда входят все организации, как рекреационного назначения, так и инфраструктуры его обслуживания. По данным Министерства курортов и туризма и статистической информации определим дополнительную прибыль, получаемую от приезда рекреантов.

Мы исходим из того, что полученная дифференциальная рента (DR), в соответствии с обоснованной нами методикой [5] представляет часть суммарной прибыли, составляющая 70 % всей ее величины, то есть $DR = 0,7 P$ таблицы 3.

Для расчета денежной оценки одного гектара земли рекреационного комплекса,

величину дифференциальной ренты рекреационного комплекса разделим на площадь рекреационных земель. Известно, что официально к этим землям относят только площади, занимаемые рекреационными учреждениями. Такие площади в 2001 г. равны 3039 га, а в 2005 г. – 2688 га. Кроме этого к рекреационным землям надо добавить площади парковой зоны, пляжные полосы, которые составляют 6461 га. Поэтому в 2001 г. все рекреационные земли составили 9500 га, а в 2005 г. – 10600 га.

Определим денежную оценку 1 га земли рекреационного комплекса:

$$\begin{aligned} & - 2001 \text{ г.} \quad - \quad 214130 \text{ тыс. грн.} / 9500 \text{ га} = \\ & 22540 \text{ грн./га} \text{ или при сроке капитализации} \\ & 33 \text{ года денежная оценка 1 га равна } 743,8 \text{ тыс./га;} \\ & - 2005 \text{ г.} \quad - \quad 249760 \text{ тыс. грн.} / 10600 \text{ га} = \\ & 23562 \text{ грн. или при сроке капитализации 33 года,} \\ & \text{денежная оценка 1 га равна } 777,5 \text{ тыс. га.} \end{aligned}$$

Таблиця 3. Данніе о дополнительной прибыли, получаемой от приезда рекреантов в АР Крым млн. грн

Показатели	Обозначения	Годы	
		2001	2005
Прибыль рекреационных учреждений	П _{рек}	5,9	-11,8
Поступления в республиканский и местные бюджеты	∑ Б	184,5	222,5
Дополнительная прибыль транспортных организаций (все виды)	Δ П _{тран}	92,4	116,2
Дополнительная прибыль организаций торговли	Δ П _{торг}	18,0	22,0
Дополнительная прибыль организаций связи	Δ П _{связь}	2,9	4,3
Дополнительная прибыль организаций культуры	Δ П _{культ}	2,2	3,1
Итого		305,9	356,8
Дифференциальная рента рекреационного комплекса	ДР _{рз}	214,1	249,8

*по данным Министерства курортов и туризма АР Крым и Государственного комитета статистики АР Крым

Таким образом, денежная оценка 1 га рекреационных земель равна 780-1446 тыс. грн, что близко к показателям по методу бальнеологической оценки.

Выводы: 1. Рекреационные земли уникальные по своему бальнеологическому значению должны находиться под строгим государственным контролем, Поэтому наряду с работами по завершению автоматизированной системы земельного кадастра, регистрирующего все земельные участки по площади, изменения их собственников, объективно должен существовать параллельный финансовый учет стоимости этих земель в проектируемом Государственном земельном банке, Такое разделение функций на землеустроительную (Государственного комитета по земельным ресурсам и единому кадастру) и учетно-финансовую (государственного земельного банка) будет способствовать усилению контроля за процессами использования рекреационных земель и искоренению имевшихся случаев злоупотреблений.

2. Если будет принято решение о продаже участка рекреационных земель, которое будет одобрена вышестоящими руководящими органами, то цена реализации этого участка должна определяться капитализированной рентой, получаемой из суммарной величины прибыли, стоимости налогов, поступивших в бюджет, а также прироста прибыли

транспортных организаций, связи, торговли и учреждений культуры, образуемой в силу приезда рекреантов.

Ориентировочная стоимость колеблется в пределах от 780 тыс. грн. до 1,5 млн. грн за гектар.

Список использованной литературы:

1. Самар В. На диком берегу Ойкумен // Зеркало недели. Статья из архива. – 2004. – № 10 (485). – 5 с.
2. Голубев Н. /<http://www-ki.rada.crinea.ua/pomera/127/vzglyad.html>.
3. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. – Київ: ПРОФИ, 2002. – 246 с.
4. Новиков Ю.Н. Денежная оценка земель Крыма и ее практическое использование. – Симферополь: Таврия, 2002. – 280 с.
5. Сафонова В.І. До питання про методіку умовної грошової оцінки земель в сільському господарстві України.

САФОНОВА Вера Ивановна – докторант кафедры мирового сельского хозяйства и внешнеэкономической деятельности Национального аграрного университета