

УДК 332.14**Эффективность управления земельно-имущественным комплексом Сахалинской области****Соболева Алёна Васильевна**

Магистрант,
высшая экономическая школа,
Тихоокеанский государственный университет,
680035, Российская Федерация, Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 136;
e-mail: 2011026902@togudv.ru

Золотарчук Владимир Викторович

Кандидат экономических наук, доцент,
высшая экономическая школа,
Тихоокеанский государственный университет,
680035, Российская Федерация, Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 136;
e-mail: zltkv@rambler.ru

Аннотация

В статье рассматриваются актуальные вопросы эффективности управления земельно-имущественным комплексом Сахалинской области в контексте его влияния на социально-экономическое развитие региона. Оценка эффективности дана с учетом целей управления земельным фондом со стороны органов публичной власти. К таким целям в теории и на практике обычно относят следующие: обеспечение роста бюджетных доходов от использования имущества; формирование стимулирующего воздействия на развитие производства; поддержание надлежащего состояния объектов недвижимости; формирование благоприятных условий для обеспечения жильем населения; обеспечение развития инфраструктуры; решение проблем экологического характера. На основе анализа неравномерности пространственного распределения показателей эффективности выполнена кластеризация муниципальных образований Сахалинской области по показателям эффективности использования земельно-имущественного комплекса. К высокоэффективному кластеру отнесены городские округа «Южно-Сахалинск», Корсаковский и Холмский, успешный опыт которых целесообразно масштабировать на другие территории. Авторами выявлены специфические особенности использования земельно-имущественного комплекса Сахалинской области, имеющие как позитивное влияние на эффективность, так и создающие проблемы, требующие управленческих решений. Предложены направления совершенствования земельной политики с учетом стратегических целей социально-экономического развития региона. Реализация предложений позволит повысить экономическую отдачу от использования земельных ресурсов и обеспечить сбалансированное пространственное развитие Сахалинской области.

Для цитирования в научных исследованиях

Соболева А. В., Золотарчук В. В. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом Сахалинской области // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 3А. С. 33-41.

Ключевые слова

Земельно-имущественный комплекс, Сахалинская область, эффективность землепользования.

Введение

Эффективность использования земельно-имущественного комплекса является одним из ключевых факторов устойчивого развития российских регионов. Особую актуальность данный вопрос имеет для территорий со специфическими природно-географическими условиями, к которым относится Сахалинская область. Островное положение региона, его природно-ресурсный потенциал и особый экономический статус формируют уникальный контекст для исследования проблематики управления земельными ресурсами [Лазарева, 2020].

Управление земельно-имущественным комплексом является функцией органов государственной власти и местного самоуправления, представляющая собой целенаправленное воздействие ими на земельные и имущественные объекты и систему отношений, связанных с использованием данных объектов [Кочнева, 2014]. Регулирование земельных отношений осуществляется с использованием административно-правовых и организационно-экономических инструментов, имеет направленность на обеспечение рациональности и эффективности использования потенциала земли с учетом региональных социально-экономических и природно-климатических условий [Кирсанов, 2021; Акимова, 2013. С. 16–18]. К целям управления земельно-имущественным комплексом относится: обеспечение роста бюджетных доходов от использования имущества; формирование стимулирующего воздействия на развитие производства; поддержание надлежащего состояния объектов недвижимости; формирование благоприятных условий для обеспечения жильем населения; обеспечение развития инфраструктуры; решение проблем экологического характера [Соколова, 2023].

В данной статье мы приводим результаты исследования, целью которого является оценка эффективности управления земельно-имущественным комплексом Сахалинской области. Оценка дается на основании набора критериев эффективности, которые подобраны с учетом целей управления земельно-имущественными ресурсами со стороны органов публичной власти. В своем исследовании мы обращаем внимание на региональные особенности и проблемы в данной области, требующие управленческого решения.

Методы исследования включают статистический анализ динамики показателей землепользования, кластерный анализ муниципальных образований, изучение нормативно-правовой базы, а также обобщение передового отечественного и зарубежного опыта в сфере управления земельно-имущественными комплексами. Источником данных для анализа послужили статистические материалы Росстата и Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области.

Состояние земельно-имущественного комплекса Сахалинской области

Земельный фонд Сахалинской области составляет 8,5 млн га, характеризуется сложной структурой землепользования, обусловленной историческими особенностями освоения территории и современными экономическими реалиями. За период 2019-2023 гг. сформировался ряд тенденций в трансформации структуры земельного фонда Сахалинской области (табл. 1), требующие управленческого внимания.

Таблица 1 – Структура земельного фонда Сахалинской области по категориям земель, тыс. га

Категория земель	2019	2020	2021	2022	2023	Прирост за 2019–2023 гг., %
Земли сельскохозяйственного назначения	165,7	165,4	165,2	164,9	164,7	–0,6
Земли населенных пунктов	85,3	85,4	85,5	85,7	85,8	+0,6
Земли промышленности и специального назначения	322,4	323,1	324,2	325,6	326,8	+1,4
Земли особо охраняемых территорий	125,8	125,8	125,9	126,0	126,1	+0,2
Земли лесного фонда	6983,4	6983,0	6982,7	6982,3	6981,9	–0,02
Земли водного фонда	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	0
Земли запаса	747,6	747,5	746,7	745,7	744,9	–0,4
Всего	8477,0	8477,0	8477,0	8477,0	8477,0	–

Источник (в табл. 1, 2, 4, 5): составлено и рассчитано авторами по: [Управление Росреестра ..., 2024], [Состояние и использование ..., 2024].

Так, наибольший прирост наблюдается в категории земель промышленности и специального назначения (плюс 1,4% за пятилетний период), который обусловлен активным развитием нефтегазового сектора экономики региона и сопутствующей ему инфраструктуры. Произошедшее сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения на 0,6% свидетельствует о необходимости усиления мер по сохранению сельскохозяйственного потенциала региона. Данная тенденция создает определенные риски для обеспечения сбалансированного развития территории [Хлыстун, 2023]. Незначительный, но стабильный, рост площади земель населенных пунктов (плюс 0,6%) отражает процессы урбанизации и развития территорий под жилищное строительство. Сохраняется значительный объем земель запаса (744,9 тыс. га), что указывает на имеющийся потенциал для дальнейшего вовлечения земельных ресурсов в хозяйственный оборот.

Оценка эффективности управления земельно-имущественным комплексом Сахалинской области

В результате анализа показателей эффективности управления земельно-имущественным комплексом выявлены характерные особенности землепользования в Сахалинской области. В их числе следующие.

Во-первых, показатели эффективности управления демонстрируют положительную динамику по всем ключевым параметрам (табл. 2). Наблюдается устойчивый рост доходов

консолидированного бюджета региона от использования земельных ресурсов. За период 2019-2023 гг. поступления от земельного налога и арендной платы увеличились в 1,3 раза, что свидетельствует о повышении экономической отдачи земельно-имущественного комплекса.

Таблица 2 – Основные показатели эффективности использования земельно-имущественного комплекса Сахалинской области

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	Темп роста в 2023 г. в % к 2019 г.
Доходы от земельного налога, млн руб.	892,4	918,7	956,3	1024,5	1187,6	133,1
Доходы от аренды земельных участков, млн руб.	1456,8	1498,3	1587,4	1698,2	1892,5	129,9
Инвестиции в основной капитал на 1 га земель промышленности, тыс. руб.	4567,3	4892,1	5234,8	5687,4	6123,2	134,1
Доля используемых земель сельскохозяйственного назначения, %	68,4	69,2	70,5	71,8	73,2	+4,8 п.п.
Кадастровая стоимость земель населенных пунктов, млрд руб.	285,4	287,9	292,3	298,7	306,4	107,4

Имеет место существенный рост инвестиций в основной капитал на единицу площади земель промышленности (34,1%), отражающий интенсификацию промышленного освоения территории. Важным достижением является вовлечение неиспользуемых сельскохозяйственных земель в оборот: прирост доли используемых земель составил 4,8 п.п. Данные изменения происходили на фоне умеренного роста кадастровой стоимости земель населенных пунктов (7,4% за пять лет), что свидетельствует о взвешенной политике в области кадастровой оценки, направленной на поддержание благоприятного инвестиционного климата.

Во-вторых, имеется значительная территориальная дифференциация показателей эффективности использования земельного фонда Сахалинской области в разрезе муниципальных образований. Анализ данной неравномерности привел нас к необходимости кластеризации муниципальных образований с учетом комплекса показателей, включающего удельные доходы от использования земельных ресурсов, интенсивность инвестиционной деятельности и эффективность использования земель различных категорий (табл. 3).

Таблица 3 – Результаты кластеризации муниципальных образований Сахалинской области по показателям эффективности использования земельно-имущественного комплекса, 2023 г.

Кластер	Характеристики	Муниципальные образования	Особенности управления земельными ресурсами
Высокоэффективный	Высокие доходы от земли, активные инвестиции	ГО «Южно-Сахалинск», Корсаковский ГО, Холмский ГО	Развитая система управления, активное внедрение ИТ
Среднеэффективный	Умеренные показатели, стабильное развитие	Анивский ГО, Невельский ГО, Поронайский ГО	Сбалансированное развитие, требует модернизации
Низкоэффективный	Низкие показатели, слабая динамика	Углегорский ГО, Макаровский ГО, Александровск-Сахалинский район	Необходима комплексная оптимизация
Потенциального развития	Низкие текущие показатели, высокий потенциал	Охинский ГО, Ногликский ГО, Тымовский ГО	Перспективные территории, требуют инвестиций

Отдельного внимания заслуживает опыт муниципальных образований, отнесенных к высокоэффективному кластеру. Анализ практики таких МО позволяет выявить успешные управленческие решения, которые могут быть масштабированы на другие территории. В частности, в ГО «Южно-Сахалинск» реализуется комплексный подход к цифровизации процессов управления земельно-имущественным комплексом, включающий внедрение муниципальной геоинформационной системы, интегрированной с региональной инфраструктурой пространственных данных, и создание единого центра обработки данных. Данная муниципальная инициатива получила высокую оценку экспертного сообщества [Бугаевская, 2023]. Ее реализация позволит существенно повысить эффективность контрольно-надзорной деятельности в сфере землепользования.

В-третьих, в последние годы сформирована позитивная тенденция роста экологической составляющей эффективности использования земельных ресурсов Сахалинской области (табл. 4). За последние пять лет достигнуто существенное увеличение площади рекультивированных земель (+54,8%) при одновременном сокращении площади нарушенных земель (–12,7%). Данная динамика во многом обусловлена реализацией комплексной программы экологической реабилитации территорий, пострадавших от хозяйственной деятельности.

Таблица 4 – Показатели экологической нагрузки на земельные ресурсы Сахалинской области

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	Темп роста в 2023 г. в % к 2019 г.
Площадь нарушенных земель, га	4567	4432	4287	4156	3987	-12,7
Площадь рекультивированных земель, га	345	387	423	478	534	+54,8
Объем выбросов загрязняющих веществ на единицу площади, т/га	2,34	2,28	2,15	2,03	1,89	-19,2
Доля земель, подверженных эрозии, %	12,3	12,1	11,8	11,5	11,2	-1,1 п.п.
Затраты на природоохранные мероприятия, млн руб.	567,8	623,4	698,7	756,4	834,5	+47,0

В-четвертых, анализ показателей эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Сахалинской области подтверждает значительный вклад рационального использования земельных ресурсов в социально-экономическое развитие региона (табл. 5).

Таблица 5 – Показатели эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Сахалинской области

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	Темп роста в 2023 г. в % к 2019 г.
Урожайность основных с/х культур, ц/га	187,3	192,4	198,7	205,3	213,6	114,0
Доля мелиорированных земель, %	34,5	35,2	36,8	38,4	40,1	+5,6 п.п.
Рентабельность с/х производства, %	12,3	13,1	14,2	15,5	16,8	+4,5 п.п.
Объем инвестиций в мелиорацию, млн руб.	234,5	256,7	287,4	312,3	345,6	147,4
Доля земель, обрабатываемых по интенсивным технологиям, %	45,6	47,8	50,3	53,4	56,7	+11,1 п.п.

Устойчивый рост урожайности и рентабельности сельскохозяйственного производства, повышение доли мелиорированных и интенсивно используемых земель свидетельствуют о прогрессивном улучшении сельскохозяйственной деятельности, что создает дополнительные возможности для экономического роста и повышения продовольственной безопасности. Рост инвестиций в мелиорацию и улучшение экологического состояния земель подчеркивают значимость комплексного подхода, ориентированного на экологическую и экономическую стабильность. Вместе с тем, особую озабоченность вызывает ситуация с землями сельскохозяйственного назначения в северных районах области. По данным мониторинга, на территории Охинского и Ногликского городских округов наблюдается устойчивая тенденция к деградации почвенного покрова, обусловленная как природно-климатическими факторами, так и антропогенным воздействием.

В рамках реализации государственной программы "Развитие в Сахалинской области сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия" (утв. пост. Правительства Сахалинской области от 30.06.2023 № 344), предусмотрен комплекс мероприятий по повышению плодородия почв и развитию мелиоративных систем. Однако, как показывает практика реализации госпрограммы предыдущих поколений, эффективность данных мероприятий существенно ограничивается недостаточным уровнем финансирования и отсутствием действенных механизмов стимулирования сельхозтоваропроизводителей к внедрению почвозащитных технологий.

В-пятых, анализ правоприменительной практики в сфере управления земельными ресурсами Сахалинской области свидетельствует о необходимости совершенствования нормативно-правовой базы в данной сфере. Так, согласно данным Управления Росреестра по Сахалинской области, в 2023 году было зарегистрировано 3245 споров, связанных с землепользованием, что на 12,3% меньше показателя 2019 года. Снижение достигнуто, главным образом, за счет использования досудебных механизмов урегулирования конфликтов в сфере земельных отношений. В структуре земельных споров преобладают дела, связанные с установлением границ земельных участков (42,3%) и оспариванием результатов кадастровой оценки (27,8%). Как показывает практика рассмотрения данной категории дел, существенную роль в их возникновении играет несовершенство системы кадастрового учета и недостаточная проработанность методики кадастровой оценки земель с учетом региональной специфики.

Заключение

Проведенное исследование позволяет рекомендовать меры, направленные на повышение эффективности использования земельно-имущественного комплекса Сахалинской области с учетом стратегических целей социально-экономического развития региона. В ближайшее время следует:

- 1) разработать и внедрить системы мониторинга эффективности использования земельных ресурсов на основе современных цифровых технологий, в том числе системы мониторинга состояния земель сельскохозяйственного назначения на основе технологий дистанционного зондирования и беспилотных летательных аппаратов. Реализация данной меры обеспечит более полное понимание вклада земельных ресурсов в экономическое развитие региона, позволит выявлять и оперативно решать ключевые проблемы, тем самым улучшая управленческие решения в аграрной и земельной политике региона;

- 2) усовершенствовать механизмы государственного- и муниципально-частного партнерства

в сфере развития земельно-имущественного комплекса; сформировать системы стимулов для привлечения частных инвестиций в развитие инфраструктуры особо охраняемых природных территорий, а также для вовлечения неиспользуемых земель в хозяйственный оборот;

3) расширить программы мелиорации и внедрения интенсивных технологий в сельском хозяйстве Сахалинской области, направленных на рост продуктивности сельскохозяйственного сектора, создание новых рабочих мест, привлечение инвестиций и повышение доходов населения;

4) усилить государственную поддержку экологически безопасных агротехнологий через субсидии и льготное кредитование, разработать механизмы льготного кредитования проектов по рекультивации нарушенных земель и внедрению почвозащитных технологий. Данная мера позволит сохранить экологический баланс, минимизировать негативное влияние на окружающую среду и улучшить качество жизни населения, способствуя устойчивому развитию Сахалинской области;

5) создать региональный центр компетенций в сфере земельно-имущественных отношений для обеспечения методической поддержки муниципальных образований;

6) создать специализированный фонд развития территорий для финансирования проектов по комплексному развитию земельно-имущественного комплекса северных районов области.

Подводя итог, отметим, что эффективность использования земельно-имущественного комплекса выступает одним из ключевых факторов устойчивого социально-экономического развития региона. Нами выявлены пять специфических особенностей использования земельных ресурсов Сахалинской области, имеющих как позитивное влияние на эффективность, так и создающих проблемы, требующие управленческих решений. Реализация предложенных управленческих мер будет способствовать повышению экономической отдачи от использования земельных ресурсов, обеспечению сбалансированного пространственного развития Сахалинской области.

Библиография

1. Лазарева, О. С. Проблемы управления земельными ресурсами региона, влияющие на устойчивость развития землепользования / О. С. Лазарева, А. А. Артемьев // Вестник Тверского государственного технического университета. Серия: Науки об обществе и гуманитарные науки. 2020. № 4(23). С. 72-78.
2. Кочнева, И. В. Политико-правовые способы и механизмы управления земельными ресурсами в России / И. В. Кочнева // Государственная власть и местное самоуправление. 2014. № 12. С. 37-43.
3. Кирсанов, К. А. Теоретические и практические аспекты государственного управления земельными ресурсами региона / К. А. Кирсанов, С. А. Попова, И. В. Датченко // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2021. № 6. С. 161-168.
4. Акимов, М. С. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом муниципальных образований Пензенской области: монография / М. С. Акимов. Пенза: ПГУАС, 2013. 140 с.
5. Соколова, А. Г. Обзор современных подходов к управлению земельно-имущественным комплексом: основные тенденции и особенности правового регулирования / А. Г. Соколова, Д. Ф. Амирова // Экономика строительства. 2023. № 6. С. 26-29.
6. Хлыстун, В. Н. Состояние земельной политики России и направления ее совершенствования / В. Н. Хлыстун // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2023. № 8(263). С. 38-48.
7. Бугаевская, В. В. Цифровизация землеустройства на основе многофункциональной земельно-информационной системы и геоинформационных технологий: результаты инноваций и проблемы / В. В. Бугаевская, В. В. Вершинин, Д. Ю. Мартынова // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 1(391). С. 4-7.
8. Управление Росреестра по Сахалинской области. О состоянии и использовании земель в Сахалинской области в 2023 году, 2024. URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanie-zeme...> (дата обращения: 23.03.2024).
9. Состояние и использование земель на территории объектов работ Сахалинской и Амурской областей, Приморского, Хабаровского и Камчатского краев, Республики Саха (Якутия) и Еврейской автономной области.

URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/?ysclid=m3pf32mej8273980402> (дата обращения: 23.03.2024).

Efficiency of Land and Property Management in Sakhalin Region

Alena V. Soboleva

Master's Student,
Higher School of Economics,
Pacific National University,
680035, 136, Tikhookeanskaya str., Khabarovsk, Russian Federation;
e-mail: 2011026902@togudv.ru

Vladimir V. Zolotarchuk

PhD in Economics, Associate Professor,
Higher School of Economics,
Pacific National University,
680035, 136, Tikhookeanskaya str., Khabarovsk, Russian Federation;
e-mail: zltkv@rambler.ru

Abstract

The article examines current issues of land and property management efficiency in Sakhalin Region and its impact on the region's socioeconomic development. The assessment considers public authorities' land management objectives, which typically include: increasing budget revenues from property use; stimulating production development; maintaining proper real estate conditions; improving housing availability; developing infrastructure; and addressing environmental concerns. Through analyzing spatial distribution patterns of efficiency indicators, the authors performed clustering of Sakhalin's municipalities by land and property management effectiveness. The high-efficiency cluster includes Yuzhno-Sakhalinsk, Korsakovsky, and Kholmsky urban districts, whose successful practices could be replicated elsewhere. The study identifies specific characteristics of Sakhalin's land and property use that both positively influence efficiency and create challenges requiring managerial solutions. The authors propose land policy improvements aligned with the region's strategic socioeconomic development goals. Implementing these recommendations would enhance economic returns from land resources and ensure balanced spatial development across Sakhalin Region.

For citation

Soboleva A.V., Zolotarchuk V.V. (2025) Effektivnost upravleniya zemelno-imushchestvennym kompleksom Sakhalinskoy oblasti [Efficiency of Land and Property Management in Sakhalin Region]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 15 (3A), pp. 33-41.

Keywords

Land and property complex, Sakhalin Region, land use efficiency, municipal clustering, spatial development

References

1. Lazareva O. S., Artemyev A. A. Problemy upravleniya zemelnymi resursov regiona, vliyayushchie na ustoychivo razvitiya zemledovaniya [Problems of land resources management in the region, influencing the sustainability of land use development]. Series: Nauki o obshchestva i gumanitarnye nauki [Societal Sciences and Humanities]. 2020. № 4(23). Pp. 72-78.
2. Kochneva I. V. Gosudarstvennoye vlast' i mestnoe samoupravlenie [State power and local self-government]. 2014. № 12. Pp. 37-43.
3. Kirsanov K. A., Popova S. A., Datchenko I. V. Teoreticheskie i prakticheskie aspekty gosudarstvennogo upravleniya zemelnymi resursov regiona [Theoretical and practical aspects of state management of land resources of the region] / K. A. Kirsanov, S. A. Popova, I. V. Datchenko // Vestnik Kurskoy gosudarstvennoy sel'skokhozyaistvennoy akademii. 2021. № 6. Pp. 161-168.
4. Akimova M. S. Effektivnost' upravleniya zemelno-imushchestvennym kompleks municipal'nykh obrazovaniy Penza oblasti: monografiya [Efficiency of management of the land and property complex of municipalities of the Penza region: monograph]. Penza: PGUAS, 2013. 140 p. (In Russian)
5. Sokolova A. G., Amirova D. F. Osobor sovremennykh podkhody k upravleniyu zemel'no-imushchestvennym kompleksom: osnovnye tendentsii i osobennosti pravovogo regulirovaniya [Review of modern approaches to land and property complex management: main trends and features of legal regulation]. 2023. № 6. Pp. 26-29.
6. Khlystun V. N. Sostoyanie zemel'noy politiki Rossii i napravleniya ee sovershenstvovaniya [The state of Russia's land policy and the directions of its improvement]. 2023. № 8(263). Pp. 38-48.
7. Bugaevskaya V. V., Vershinin V. V., Martynova D. Yu. 2023. № 1(391). Pp. 4-7.
8. Department of Rosreestr in the Sakhalin Region. On the state and use of land in the Sakhalin Region in 2023, 2024. URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanie-zeme...> (accessed: 23.03.2024).
9. Condition and use of land on the territory of work sites in the Sakhalin and Amur Regions, Primorsky, Khabarovsk and Kamchatka Territories, the Republic of Sakha (Yakutia) and the Jewish Autonomous Region. Available at: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvenny-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/?ysclid=m3pf32mej8273980402> (accessed: 23.03.2024).