

Научная статья

Original article

УДК 332.3(470.630)

DOI 10.55186/25880209\_2024\_8\_5\_17

**ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА АРМАВИР КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
USE OF THE LAND FUND OF THE MUNICIPALITY OF ARMAVIR,  
KRASNODAR TERRITORY**



**Кипа Людмила Викторовна**, ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: [kpa2014@inbox.ru](mailto:kpa2014@inbox.ru)

**Лошаков Александр Викторович**, д. г. н. профессор кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: [alexandrloshakov@mail.ru](mailto:alexandrloshakov@mail.ru)

**Одинцов Станислав Владимирович**, к. геогр.н, доцент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: [qwer20052008@mail.ru](mailto:qwer20052008@mail.ru)

**Kipa Lyudmila Viktorovna**, Senior lecturer at the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: [kpa2014@inbox.ru](mailto:kpa2014@inbox.ru)

**Loshakov Alexander Viktorovich**, Doctor of Geography, Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: [alexandrloshakov@mail.ru](mailto:alexandrloshakov@mail.ru)

**Odintsov Stanislav Vladimirovich**, PhD in Geography, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: [qwer20052008@mail.ru](mailto:qwer20052008@mail.ru)

**Аннотация.** В данной статье рассматриваются вопросы использования земельного фонда на территории муниципального образования города Армавир. За счет изменений, проведенных на основе докладов о наличии и распределении земель по категориям и угодьям за период 2018 и 2023 годы и изменения по генеральному плану муниципального образования города Армавир представлены показатели изменения категорий и угодий. Результаты изменений площадей категорий и угодий повлекли за собой изменения бюджетных поступлений земельного налога и арендной платы различных уровней.

**Abstract.** This article discusses the issues of using the land fund on the territory of the municipality of the city of Armavir. Indicators of changes in categories and land are presented, based on reports on the availability and distribution of land by category and land for the period 2018 and 2023. The results of changes in the areas of categories and lands entailed changes in budget revenues from land taxes and rents.

**Ключевые слова:** категории земель, виды угодий в границах населенного пункта, изменения в площади, актуальная информация государственного кадастрового учета, изменений по генплану, проектные решения изменений по генплану, состав земельного фонда по категориям и угодьям, средние удельные показатели кадастровой стоимости.

**Key words:** categories of land, types of land within the boundaries of a settlement, changes in area, current information on state cadastral registration, changes to the general plan, design solutions for changes to the general plan, composition of the land fund by category and land, average specific cadastral value indicators.

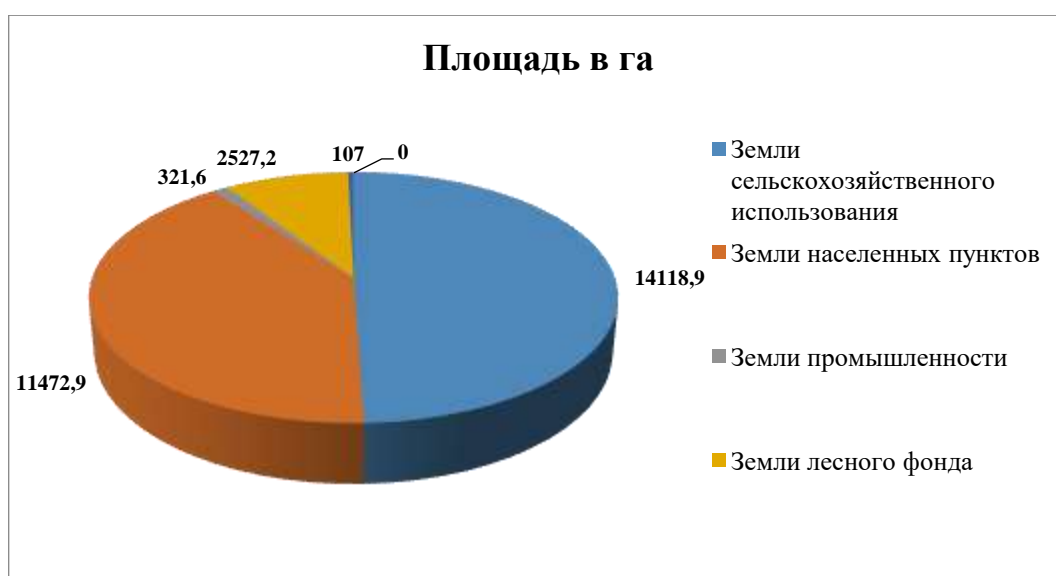
Город Армавир как объект административно-территориального устройства Краснодарского края, состоит из следующих административно-территориальных единиц: 1 города (краевого подчинения) Армавир и 3 сельских округов, включающих 12 сельских населённых пунктов.

Административное деление – муниципальное образование город Армавир состоит из следующих административно-территориальных единиц: город Армавир, Заветный, Приреченский и Старостаничный сельские округа, в которые входят сельские населенные пункты:

- в Старостаничный сельский округ – станица Старая Станица,
- в Приреченский сельский округ – хутор Красная Поляна,
- поселок центральной усадьбы совхоза «Юбилейный»,
- поселок центральной усадьбы совхоза «Восток», поселок центральной усадьбы опытной станции ВНИИМК, поселок Южный, поселок Маяк,
- в Заветный сельский округ – поселок Заветный, хутор Зуево, хутор Красин, хутор Первомайский.

Численность постоянного населения муниципального образования город Армавир на 01.01.2024 г. – 201641 человек.

Площадь земель в границах городского округа город Армавир составляет по состоянию на 1 января 2023 года составляет 28566,8 га.



**Рисунок 1- Распределение земель по категориям в границах городского округа город Армавир**

В городском округе в настоящее время имеются земли 6 категорий из 7 — земли запаса отсутствуют. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного использования—49,44%, земли населённых пунктов — 40,17 %, доля земель лесного фонда составляет —8,85 %, доля земель промышленности составляет — 1,13 %, земли водного фонда — 0,37%, земли особо - охраняемых территорий – 0,04%.

Информация земель различных категорий, подготовленная в настоящем проекте изменений в генеральный план, выполнена по данным ЕГРН, т. е. отражает актуальную информацию кадастрового учета земельных участков на начало 2023 года, и она является фактически правовой основой для карты современного использования территории муниципального образования и принятия проектных решений по развитию территории.

**Таблица 1 - Соотношение земельного фонда муниципального образования города Армавир**

№ п/п	Категории земель	Современное состояние, 2023 г.	
		Площадь га	Удельный вес в общей площади, %
1.	Земли сельскохозяйственного использования	14118,9	49,44
2.	Земли населенных пунктов	11472,9	40,17
3.	Земли промышленности	321,6	1,13
4.	Земли лесного фонда	2527,2	8,85
5.	Земли водного фонда	107,0	0,37
6.	Земли запаса	-	-
7.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	10,8	0,04
<b>Всего земель в границах муниципального образования</b>		<b>28566,8</b>	<b>100</b>

Сравнение данных показывает значительные изменения, которые произошли за последние 15 лет: площадь земель сельскохозяйственного использования уменьшилась, при этом потери ресурсов сельского хозяйства произошли, в том числе, за счет наиболее ценной составляющей — сельскохозяйственных угодий.

Следует отметить, что данное положение отражает общие процессы, имеющие место не только в Краснодарском крае, но и в стране в целом. В Армавире такие изменения произошли за счет включения земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в границы населённых пунктов и перевода земельных участков в земли промышленности и иного специального назначения, а также более точному отображению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Садоводческие некоммерческие товарищества расположены в границах населённых пунктов. Во многих садоводствах постоянно проживают люди. В таких садоводствах необходимо развивать социальную инфраструктуру и обеспечивать пожарную безопасность за счет обеспечения возможности проезда пожарной техники и организации подъезда к каждому дому, что является проблемой многих садоводств.

Из общего количества садоводческих товариществ 15 СНТ ликвидированы как юридическое лицо, хотя в 5 из них постоянно проживают люди, 9 садоводств заброшены. Очевидно, с каждым проблемным садоводством надо разбираться и принимать решения, которые позволят включить такие земли в оборот для удовлетворения общественных нужд или коммерческого использования.

Изменения, которые произошли за последние годы, повлекли за собой изменения в земельных отношениях, становлению различных форм собственности на землю и поспособствовали созданию многоукладности видов хозяйствования в границах муниципального образования города Армавир.

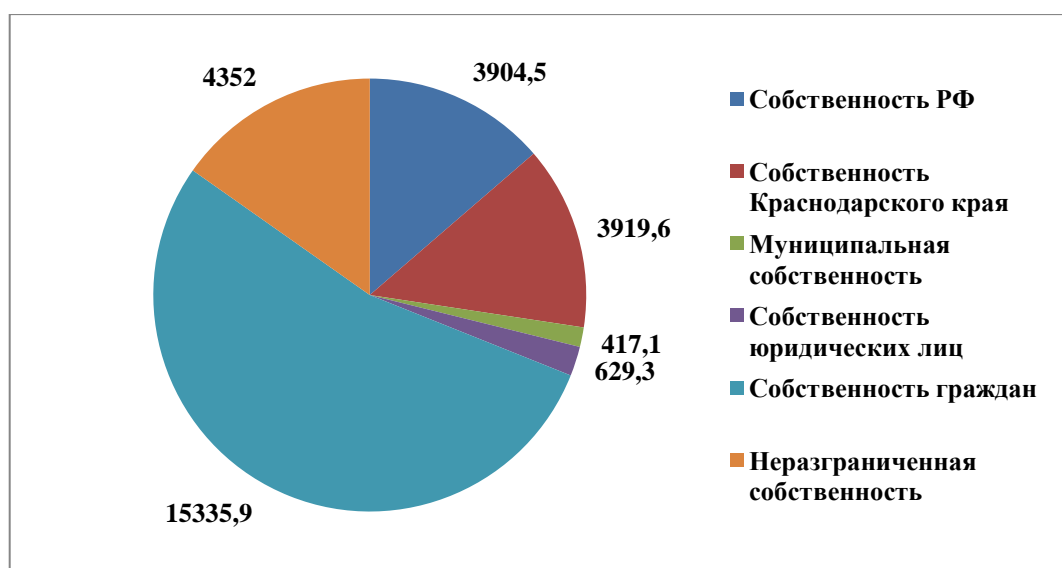
**Таблица 2 - Распределение земельного фонда по формам собственности**

№ п/п	Виды собственности	2018	2023	Разница 2023 к 2018, +, (-)
		Площадь, га	Площадь, га	
1.	Собственность РФ	3 904,5	3 904,5	-
2.	Собственность Краснодарского края	3 919,6	3 919,6	-
3.	Муниципальная собственность	442,6	417,1	-25,1

№ п/п	Виды собственности	2018	2023	Разница 2023 к 2018, +, (-)
		Площадь, га	Площадь, га	
4.	В собственности юридических лиц	621,3	629,3	+ 8,0
5.	В собственности граждан и юридических лиц	15318,8	15335,9	+ 17,1
6.	Площадь земель, неразграниченной государственной или муниципальной собственности	4 352,0	4 352,0	-
<b>Итого</b>		<b>28 558,4</b>	<b>28 558,4</b>	<b>-</b>

На территории города Армавир имеются земельные участки и объекты ОКС всех форм собственности: государственная, субъекта Российской Федерации — Краснодарского края, муниципальная собственность городского округа город Армавир, неразграниченная собственность Краснодарского края и города Армавира и частная собственность юридических и физических лиц.

В настоящее время по данным ЕГРН на территории муниципального образования город Армавир находится 175 участков федеральной собственности и 204 земельных участка, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также 350 земельных участков муниципальной собственности.



**Рисунок 2 - Баланс территорий, распределённых по формам собственности**

Согласно данных Росреестра в границах МО города Армавир числится 204 земельных участка государственной собственности Краснодарского края. К объектам государственной собственности отнесены автомобильные дороги регионального значения Краснодарского края, объекты инженерной инфраструктуры краевого значения, объекты социальной инфраструктуры краевого значения в области здравоохранения, социального обеспечения, культуры, административного управления, а также сельскохозяйственного производства и др. Данные участки находятся на 6 категориях земель. На территории муниципального образования значатся земельные участки, отнесенные к неразделенной собственности Краснодарского края и городского округа город Армавир.

Анализ состояния земельного фонда муниципального образования города Армавир показал, что с 2018 года до 2023 гг. произошло увеличение площади:

- земель населенных пунктов на 2193,9 га;
- земель промышленности на 27,6 га;

Произошло снижение площади земель, занятых землями сельскохозяйственного использования на 2221,5 га.

Площадь в границах муниципального образования города Армавир не изменилась.

**Таблица 3 - Изменения в земельном фонде, га**

Категории земель	2018	2023	Разница 2023 к 2018, +, (-)
	Площадь в га	Площадь в га	
Земли с.-х. использования	16340,4	14118,9	- 2221,5
Земли населенных пунктов	9279,0	11472,9	+ 2193,9
Земли промышленности	294,0	321,6	+ 27,6
Земли лесного фонда	2527,2	2527,2	-
Земли водного фонда	107,0	107,0	-
Земли запаса	-	-	-
Земли особо охраняемых территорий	10,8	10,8	-
<b>Итого</b>	<b>28558,4</b>	<b>28558,4</b>	<b>-</b>

Экономическая эффективность использования земельного фонда заключается в обосновании доходности указанных изменений в точки зрения поступления денежных средств в бюджет округа от платы земельного налога.

**Таблица 4 – Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель, руб./м<sup>2</sup>**

Показатели	Наименование категорий		
	Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель, руб./м <sup>2</sup>		
	Земли сельхоз. использования	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
2018	4,57	566,3	772,6
2023	5,42	817,0	1013,6

В соответствии с Налоговым кодексом РФ в нашей стране осуществляется принцип платного землепользования. Возможность взимания платы за земельные ресурсы позволяет органам местного самоуправления увеличивать доходную часть муниципальных бюджетов.

**Таблица 5 - Расчет земельного налога**

Показатели	2018			2023		
	Земли с/х. использования	Земли населенных пунктов	Земли промышленно сти	Земли с/х. использования	Земли населенных пунктов	Земли промышленно сти
Площадь, га	16340,4	9279,0	294,0	14118,9	11472,9	321,6
Кадастровая стоимость, руб./м <sup>2</sup>	4,57	566,3	772,6	5,42	817,0	1013,6
Кадастровая стоимость, млн. руб.	746,0	52546,9	2271,4	765,2	93733,6	3259,7
Земельный налог, млн. руб.	2,2	157,6	6,8	2,3	281,2	9,8

Несмотря на то, что исследуемый период произошло снижение площади земель сельскохозяйственного использования, по результатам кадастровой



оценки увеличилась сумма кадастровой стоимости кв. м по среднему удельному показателю, и следовательно увеличилась сумма поступления налога с 2,2 до 2,3 млн. руб. в 2023 году. Значительно увеличивается площадь земель категории земель населенных пунктов на 2221,5 га и удельный показатель кадастровой стоимости кв. м земель с 566, 3 руб. кв. м<sup>2</sup> до 817,0 руб. Сумма земельного налога в границах населенных пунктов увеличивается с 157, 6 млн. руб. до 281,2 млн. руб. В категории земель промышленности также увеличивается поступление суммы земельного налога с 6,8 млн. руб. до 9,8 млн. руб., в связи с проведением кадастровой оценки и увеличения удельного показателя кадастровой стоимости.



**Рисунок 3 - Поступление суммы земельного налога в млн. руб.**

Исследования показывают об увеличении земельного налога в категории земель сельскохозяйственного использования на 0,1 млн. руб., сумма поступления земельного налога в границах земель населенных пунктов на 123, 6 млн. руб. и земель промышленности на 3,0 млн. руб.

Это связано с увеличением удельного показателя кадастровой стоимости за 1 квадратный метр с 4,57 руб. до 5,42 руб. за использование земель сельскохозяйственного использования, земель населенных пунктов с 566,7 руб. до 817, 0 руб., земель промышленности с 772,6 руб. до 1013,6 руб.

Земельный налог как один из основных источников пополнения бюджетов муниципальных образований в последние годы в России имеет направленность к росту в объеме всех налоговых доходов. Исходя из вышеизложенного изменение категорий при включении в границу населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения и увеличение земель промышленности повлияло на поступление в бюджет муниципального образования налоговых поступлений.

### Литература

1. Белокур К. А., Перов А. Ю., Ковалева Ю. Р. Современное состояние и использование земельного фонда Краснодарского края// Colloquium-journal, 2020. №2 (54). С. 68-71.
2. Щербакова Д. А. Гиниятов И. А. Земельный фонд России: Современное состояние и некоторые тенденции его развития // Интерэкспо Гео-Сибирь, 2022. №3. С. 189-197.
3. Проскурня Н.В., Полякова О.А. Структура и использование земельного фонда республики Адыгея //Форум молодых ученых, 2018. №8 (24). С.573-578.
4. Цекоева Ф. К. Современное состояние земельного фонда Калининградской области: Анализ использования земель различных категорий" International journal of professional science, 2022. № 11-2. С.105-114.
5. Лисакова О. А. Майманова Е. А.. Анализ земельных ресурсов Новосибирской области//Интерэкспо Гео-Сибирь. 2022. № 4. С.201-204.
6. Махотлова М. Ш. Земельный фонд как объект земельного кадастра" Аграрное и земельное право. 2019. №10 (178). С. 66-68.
7. Полякова О.А. Проскурня Н.В. Структура земельного фонда мо Отрадненского района// Форум молодых ученых. 2018. № 8 (24). С. 569-573.
8. Лосева Е. Н. Анализ структуры и управления земельным фондом Новосибирской области// Наука, образование и культура. 2024. №1 (67). С.43-46.

### Literatura

1. Belokur K. A., Perov A. YU., Kovaleva YU. R. Sovremennoe sostoyanie i ispol'zovanie zemel'nogo fonda Krasnodarskogo kraya// Colloquium-journal,2020. №2 (54). S. 68-71.
2. Shcherbakova D. A. Giniyatov I. A. Zemel'nyi fond Rossii: Sovremennoe sostoyanie i nekotorye tendentsii ego razvitiya // Interehkspo Geo-Sibir',2022. №3. S. 189-197.
3. Proskurnya N.V., Polyakova O.A. Struktura i ispol'zovanie zemel'nogo fonda respubliki Adygeya //Forum molodykh uchenykh, 2018. №8 (24). S.573-578.
4. Tsekoeva F. K. Sovremennoe sostoyanie zemel'nogo fonda Kaliningradskoi oblasti: Analiz ispol'zovaniya zemel' razlichnykh kategorii" International journal of professional science, 2022. № 11-2. S.105-114.
5. Lisakova O. A. Maimanova E. A.. Analiz zemel'nykh resursov Novosibirskoi oblasti//Interehkspo Geo-Sibir'. 2022. № 4. S.201-204.
6. Makhotlova M. SH. Zemel'nyi fond kak ob"ekt zemel'nogo kadastra" Agrarnoe i zemel'noe pravo. 2019. №10 (178). S. 66-68.
7. Polyakova O.A. Proskurnya N.V. Struktura zemel'nogo fonda mo Otradnenskogo raiona// Forum molodykh uchenykh. 2018. № 8 (24). S. 569-573.
8. Loseva E. N. Analiz struktury i upravleniya zemel'nym fondom Novosibirskoi oblasti// Nauka, obrazovanie i kul'tura. 2024. №1 (67). S.43-46.

© Кипа Л.В., Лошаков А.В., Одинцов С.В., 2024 International agricultural journal №5, 1551-1561.

Для цитирования: Кипа Л.В., Лошаков А.В., Одинцов С.В., Использование земельного фонда муниципального образования города Армавир Краснодарского края // International agricultural journal №5, 1551-1561.