

ISSN 2304-

Учредители:
Уральское отделение РАН
Оренбургский научный центр УрО РАН

Бюллетень
Оренбургского научного центра
УрО РАН
(электронный журнал)



2012 * № 4

On-line версия журнала на сайте
<http://www.elmag.uran.ru>

© В.П. Чибилева, 2012

УДК 332:502.4 (470.56)

В.П. Чибилёва

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗЕМЕЛЬ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Институт степи УрО РАН, Оренбург, Россия

В статье рассматриваются вопросы по совершенствованию методики кадастровой оценки рекреационных земель Оренбургской области с учетом их ценности для развития туристско-рекреационной деятельности.

Ключевые слова: кадастр, земли рекреационного назначения, кадастровая оценка, природные ресурсы, рекреационная ценность территории.

V.P. Chibilyova

THE CADASTRAL VALUATION OF RECREATIONAL LANDS IN ORENBURG REGION

Institute of Steppe UrB RAS, Orenburg, Russia

The issues of the improvement of cadastral valuation methods applied to recreational lands in Orenburg region through taking their value to tourism and recreation into consideration is in focus.

Key words: cadastre, recreational lands, cadastral valuation, natural resources, recreational value of a territory.

В Земельном кодексе Российской Федерации введено определение такой категории земель, как «земли рекреационного назначения», в состав которых включены: земли пригородных зеленых зон, земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыбака и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан.

Рекреационная деятельность осуществляется не только на землях рекреационного назначения, но и на землях сельскохозяйственного, водного, лесохозяйственного назначения.

зяйственного, историко-культурного назначения, потому что эти категории земель также обладают рекреационными ресурсами. Но неурегулированность вопросов правового режима земель рекреационного назначения, создает множество проблем у различных специалистов – экологов, юристов, землеустроителей, с использованием природных ресурсов территорий, предназначенных для рекреации и отдыха и перевода их в категорию рекреационных.

Следовательно, без проведения функционального ландшафтно-рекреационного зонирования территорий, невозможно разграничить земли природно-заповедного фонда и рекреационного назначения или земли лесохозяйственного назначения, придать им определенный статус и правовой режим.

В последнее время некоторые земли рекреационного назначения передаются в аренду или постоянное пользование частным предприятиям, и в этом случае свободный доступ отдыхающим запрещен или ограничен, а во многих случаях является платным, как например – участки поймы р.р. Урала и Сакмары, где организованы частные стационарные базы отдыха, или лесопарковые зоны в окрестностях г. Оренбурга, которые можно отнести к землям и рекреационного назначения и лесохозяйственного. Но если земли лесохозяйственного назначения переводят по каким-то причинам во вторую категорию, то для частных лиц открываются перспективы строительства дач, коттедж или развлекательных центров. В любом случае все эти земли будут изъяты из общественного пользования и закрыты для массового посещения отдыхающих. По этой причине вся деятельность на землях рекреационного назначения должна регулироваться помимо Земельного законодательства еще рядом других норм, актов и правил.

Для решения проблем рационализации землепользования и эффективного планирования рекреационной деятельности были выявлены природные объекты высокой рекреационной ценности, проведена инвентаризация существующих памятников природы и частично разработаны принципы и критерии развития региональных систем охраняемых природных территорий (СОПТ) с целью сохранения естественных ландшафтных комплексов региона в условиях усиливающего антропогенного воздействия [1]. На территории Оренбургской области ни один памятник природы (из 511 утвержденных) не имеет официального статуса и режима управления. Разработанные и законодательно утвержденные списки ОПТ до сих пор не выделены в качестве обособленных кадастровых

объектов и их статус нарушается в интересах различных видов природопользования (при разработке минерального сырья, использования в качестве пахотных участков, при проведении вырубki ценных лесных массивов под видом санитарных рубок и т.д.). Поэтому дальнейшее формирование охраняемых природных территорий и объектов с учетом их рекреационной ценности, а также резервирование территорий для рекреации и туризма следует вести, исходя из существующего кадастрового деления [2]. Для этого, в первую очередь, необходимо проведение *кадастровой оценки рекреационных земель*, а следующим шагом является создание *основ рекреационного кадастра*.

Рекреационный кадастр представляет собой систематизированный свод данных о территориях, выделенных для отдыха и восстановления (поддержания) здоровья людей, и включает сведения об эстетической и бальнеологической ценности, степени сложности маршрутов, их доступности для разных категорий отдыхающих [3]. Основу кадастра составляют полученные сведения о геоэкологическом, эколого-рекреационном и социально-экономическом характере региона, его современном состоянии и динамике развития.

Кадастровая оценка основывается на результатах рекреационной оценки земель, которая включает совокупность эстетических качеств ландшафтов, пейзажную выразительность, степень их устойчивости к рекреационным нагрузкам, а также оценку уровня развития тех элементов инфраструктуры, от которых в дальнейшем будет зависеть доступность ландшафтов для освоения. Рекреационную оценку территории можно представить как произведение набора благоприятных природных качеств или достоинств по всем основным рекреационным факторам в соответствии с величиной каждого из них и сопоставимой ценностью каждого, выраженную в формуле:

$$R^s = \prod a_g^s b_g,$$

где R^s – рекреационная оценка в баллах по s -му виду отдыха, a_g^s – экспертная оценка g -го рекреационного фактора с позиции s -го вида отдыха, b_g – величина g -го фактора.

Определяющим будет являться не абсолютная величина оценки, которая зависит от произвольного выбора измерений факторов и экспертных оценок, а

соотношение оценок, позволяющих сравнивать совокупность условий для отдыха в различных местностях, зонах между собой [4].

В существующей методике государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов выделяется кадастровая стоимость земель ООПТ (КСЗоопт), природоохранного назначения (КСЗпо), учебно-туристических троп и трасс (КСЗутт), историко-культурного назначения (КСЗикн) и пригородных зон (КСЗпзз).

Например, можно рассчитать удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в составе земель природоохранного назначения (УПКСЗпо), который определяется по формуле:

$$\text{УПКСЗпо} = \text{УПКСЗ}_{\text{с-х.у}} * K_y,$$

где УПКСЗ_y - удельный показатель кадастровой стоимости вида угодий, занимающих наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка (например, сельскохозяйственные угодья);

K_y – коэффициент уникальности биоразнообразия для преобладающего на земельном участке типа экосистемы.

Для того, чтобы определить рекреационную ценность территории и ее функциональную пригодность, необходимо разработать и ввести коэффициенты рекреационной ценности и корректирующий коэффициент, который можно рассчитать исходя из соотношения общей площади местности или района к площади рекреационного участка, обладающим тем или иным природно-рекреационным потенциалом (эколого-рекреационным, экотуристическим, культурно-историческим и т.д.). Через эти коэффициенты прослеживается взаимосвязь между кадастровой и рекреационной оценками земель [5].

$$\text{УПКСЗпо} = \text{УПКСЗ}_{\text{с-х.у}} * K_y * K_{\text{р.ц}},$$

где $K_{\text{р.ц}}$ – коэффициент рекреационной ценности ($K_{\text{р.ц}} = K_{\text{к-и}} + K_{\text{э-р}} \dots$)

Рекреационное землепользование Оренбургской области характеризуется неорганизованностью, что создает значительные трудности в планировании, организации рекреационной деятельности и осуществлении кадастровой оценки рекреационных земель. При совершенствовании существующей методики

кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов с учетом рекреационной ценности и использование коэффициентов природно-рекреационной ($K_{п-р.ц.}$), культурно-исторической ценности ($K_{к-и.ц.}$) и т.д., можно более точно оценить стоимость рекреационных земель, обладающих комфортными условиями для отдыха [5, 2]. В результате использования усовершенствованной методики стоимость рекреационных земель может повыситься у земельных участков, обладающих благоприятными условиями для отдыха, в 1,2 – 5,0 раз от базового значения.

Таким образом, *кадастровая оценка рекреационных земель* должна учитывать состояние и возможности использования земельных участков для рекреационно-оздоровительных целей, и является одним из показателей ценности рекреационных земель, рычагом управления земельными ресурсами и туристско-рекреационной деятельности [5, 2].

Литература.

1. Чибилёва В.П. Принципы территориально-планировочной организации рекреационных территорий в приграничной зоне Оренбургской области и республики Башкортостан. Проблемы региональной экологии. 2009. № 6. С.67-70.
2. Чибилёва В.П., Левыкин С.В., Петрищев В.П. Построение ландшафтно-экологических моделей степного землепользования на основе кадастрово-землеустроительных систем. Степи северной Евразии: Матер. V междунар. симпозиума. Оренбург: ИПК «Газпромпечатать», 2009. С.722-725.
3. Электронный «Экологический энциклопедический словарь», Кишинев, 1989.
4. Тютков О.В., Тюменцева Л.Н. Теоретические основы рекреационной оценки территории Белгородской области. Атлас Белгородской области. 2005. С. 15-17.
5. Королёва И.С. Кадастровая оценка рекреационных земель с учетом их ценности (на примере Белгородской области). Автореф. ... канд. геогр. наук., Белгород, 2009. 23 с.

Поступила 25.12.2012

(Контактная информация: Чибилёва Валентина Петровна – старший научный сотрудник ИС УрО РАН, кандидат географических наук. Адрес: 460000, Оренбург, ул. Пионерская, 11; тел. (3532) 776247, факс (3532) 774432; e-mail: orensteppe@mail.ru)