Куулар Найдан Васильевич,
магистрант, СГУГиТ

Егоров Игорь Петрович,
магистрант, СГУГиТ

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ РЕСПУБЛИКИ ТЫВА, НА ПРИМЕРЕ Г. КЫЗЫЛА

Аннотация. Эффективное управление земельными ресурсами является ключевым фактором социально-экономического развития региона. В условиях ограниченности земельных участков в городской черте и растущей потребности в строительстве особую важность приобретает рациональное использование каждой территории.

Город Кызыл, как административный центр, испытывает постоянное давление урбанизации. Это создает необходимость в комплексном подходе к планированию землепользования, учитывающем как потребности развития городской инфраструктуры, так и сохранение экологического баланса.

Ключевые слова: Земельные ресурсы, земельный фонд, категории земель, землепользование, охрана земель, мониторинг, ЕГРН.

Эффективное управление земельными ресурсами является ключевым фактором социально-экономического развития региона. В условиях ограниченности земельных участков в городской черте и растущей потребности в строительстве особую важность приобретает рациональное использование каждой территории.

Город Кызыл, как административный центр, испытывает постоянное давление урбанизации. Это создает необходимость в комплексном подходе к планированию землепользования, учитывающем как потребности развития городской инфраструктуры, так и сохранение экологического баланса.

Специфика региона, характеризующаяся сложной геологией и климатическими условиями, требует особого внимания к вопросам землеустройства и охраны земель. Нерациональное использование земельных ресурсов может привести к серьезным экологическим последствиям, включая эрозию почв и разрушение природных ландшафтов.

Поэтому исследование состояния и использования земель в Республике Тыва, особенно в её административном центре — городе Кызыл, очень важна.

Земли, находящиеся в границах Республики Тыва, составляют земельный фонд республики.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Республики Тыва составляет 16860,4 тыс. га. Большая часть земель республики отнесена к категории земель лесного фонда (64,5 процента), на земли сельскохозяйственного назначения приходится около 20 процентов площади

По величине территория Республики Тыва занимает 5 место среди субъектов Российской Федерации, входящих в Сибирский федеральный округ, или 3,9 % от его площади. Наибольшими территориями в Сибирском федеральном округе обладает Красноярский край.

Отчет о наличии и распределении земель по Республике Тыва за 2023г., 2024г. сформирован с учетом изменений, внесенных в базу данных федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на территории Республики Тыва.

Кызыл – столица Республики Тыва, город республиканского значения, образующий городской округ. Название города в переводе с тувинского означает «красный». Кызыл

является важным административным, культурным и экономическим центром Республики Тыва, занимающим особое географическое положение в центре Азии, на пересечении 90° в.д. и 52° с.ш.

Развитие индустриального сектора ограничено из-за удалённости региона, сложных климатических условий и недостаточной развитости транспортной инфраструктуры.

Земельный фонд Кызылского городского округа представлен следующими категориями, таблица 4:

- земли населённых пунктов — преобладающая часть, используемая под жилую, общественную и промышленную застройку;
- земли сельскохозяйственного назначения — используются в основном в пригородных районах для личного подсобного хозяйства и фермерской деятельности;
- земли водного и лесного фондов — имеют важное экологическое значение;
- земли особо охраняемых территорий — включают памятники природы и культуры.

Внутригородская территория характеризуется неравномерной плотностью застройки. Центральные районы отличаются высоким уровнем благоустройства и плотности застройки, тогда как окраины и частный сектор часто имеют разбросанную застройку, что связано с исторически сложившимися нормами предоставления земельных участков.

Одной из актуальных проблем является недостаточная кадастровая подготовка ряда территорий, особенно в новых микрорайонах и на границах города. Нередко возникают споры о праве собственности на землю, связанная с несовершенством земельного законодательства и недостаточным контролем со стороны местной администрации.

Для повышения эффективности использования земель в городе Кызыл необходимо, по мнению многих экспертов в области земельно-имущественных отношений, провести полную инвентаризацию всех земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и упорядочить земельные отношения через усиление кадастрового учёта и мониторинга использования земель, а также развивать систему аренды земельных участков для малого бизнеса, сельского хозяйства и индивидуального жилищного строительства и внедрять современные технологии ведения землепользования (ГИС-технологии, цифровое картографирование). Все это позволит повысить уровень правовой грамотности населения в вопросах землепользования.

Средний уровень эффективности использования городских земель в Кызыле оценивается как удовлетворительный, однако имеются существенные резервы для повышения эффективности.

Одной из наиболее острых проблем является факт самовольного занятия земельных участков, особенно в новых микрорайонах и на окраинах города. Это приводит к нарушению градостроительных норм, возникновению правовых споров и снижает прозрачность управления земельным фондом.

Многие участки не имеют оформленных границ, что затрудняет их использование в обороте, ограничивает возможности аренды и продажи, а также создает риск юридических конфликтов.

Пригородные земли, предназначенные для сельскохозяйственного производства, часто используются неэффективно. Многие участки находятся в заброшенном состоянии или используются без должного планирования.

Наблюдается недостаток системного подхода к управлению земельными ресурсами. Отсутствует единая цифровая платформа для мониторинга земельного фонда, отсутствует регулярный анализ эффективности использования земель.

Таким образом, город Кызыл, являясь административным и экономическим центром Республики Тыва, сталкивается с рядом вызовов в сфере землепользования. Его уникальное

географическое положение, сочетание традиционного и современного способов землевладения, а также влияние климатических факторов создают особую ситуацию, требующую комплексного подхода к анализу и управлению земельным фондом. Рациональное использование земель в Кызыле должно строиться на принципах устойчивого развития, сбалансированного распределения ресурсов и укрепления правового режима земельных отношений.

Для повышения эффективности использования городских земель в Кызыле необходимо реализовать комплекс мер:

Необходимо завершить межевание всех земельных участков, особенно в частном секторе и на границах города, чтобы исключить неопределённость в собственности и использовать землю в хозяйственном обороте.

Разработать и внедрить ГИС-платформу, позволяющую отслеживать использование земель в режиме реального времени, выявлять неиспользуемые участки, контролировать соблюдение целевого назначения.

Установить четкие правила предоставления земельных участков, в том числе для малого бизнеса, индивидуального жилищного строительства и сельскохозяйственных нужд.

Создать условия для развития малых форм агропромышленного производства в пригородах, включая: субсидирование фермеров; строительство теплиц; выделение земель под специализированные комплексы.

Проведение информационно-просветительских кампаний среди населения о правах на землю, порядке оформления документов, ответственности за самозахваты и нецелевое использование.

С целью более рационального использования земельных ресурсов необходимо стимулировать развитие малоэтажной застройки с применением современных технологий, в том числе энергосберегающих.

Список литературы:

1. Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных: официальный сайт. – Москва. – URL: https://nspd.gov.ru/#top_section (дата обращения: 25.01.2025). – Текст : электронный.

2. Земельный фонд Республики Тыва в 2024 году, – Москва. – URL: https://rosreestr.gov.ru/press/archive/zemelnyy-fond-respubliki-tyva-v-2024-godu/?sphrase_id=5026940 (дата обращения: 25.01.2025). – Текст : электронный.