

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**  
**THE CURRENT STATE AND DEVELOPMENT POTENTIAL OF THE TERRITORY ON THE EXAMPLE OF A MUNICIPAL DISTRICT**



УДК 332.1.05(571.12)

DOI:10.24411/2588-0209-2021-10289

**Ермакова Анна Михайловна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности института сервиса и отраслевого управления, Тюменский индустриальный университет (ТИУ), 625000, Россия, г. Тюмень, ул. Луначарского, д.2, [ermakovaam@tyuiu.ru](mailto:ermakovaam@tyuiu.ru)

**Ermakova Anna Mikhailovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity of the Institute of Service and Industry Management of the Tyumen Industrial University (TIU), 625000, Russia, Tyumen, st. Lunacharsky, d. 2, [ermakovaam@tyuiu.ru](mailto:ermakovaam@tyuiu.ru)

**Аннотация.** Развитие территории и повышение благосостояния проживающего населения, является ключевой составляющей экономической деятельности региона. Для поддержания социально-экономического климата, возникла острая необходимость в привлечении внимания внешних инвесторов к возможностям региона и его инвестиционной привлекательности, так как создание нового производства непременно влечет за собой рост числа рабочих мест, рост налоговых платежей, тем самым поддержание эффективного развития региона.

**Abstract.** The development of the territory and the improvement of the well-being of the living population is a key component of the economic activity of the region. To maintain the socio-economic climate, there is an urgent need to attract the attention of external investors to the opportunities of the region and its investment attractiveness, since the creation of new production necessarily entails an increase in the number of jobs, an increase in tax payments, thereby maintaining the effective development of the region.

**Ключевые слова:** развитие территории, инвестиционная привлекательность, земельный участок, завод, муниципальный район регион.

**Keywords:** territory development, investment attractiveness, land plot, plant, municipal district, region.

Организацией развития территорий (муниципального района, региона) занимались отечественные ученые, которые свои исследования отражали в научных трудах. Это, в первую очередь, труды таких ученых, как Е. Б. Дворядкина, Я. П. Силин, Е. Г. Анимица, А.Г. Гранберг, В.А. Емельянов, Т.И. Заславская, А.П. Зинченко, С.А. Ковалев, М.Л. Лемешев, Д.С. Львов, А.В. Мерзлов, Ю.П. Михайлов, Т.Г. Нефедова, С.А. Никольский, А.Л. Новоселов, В.В. Парциорковский, А.В. Петриков, В.Ф. Томилин, Г.В. Сдасюк, В.П. Спасов, И.Г. Ушаев, Н.В. Чепурных, А.Н. Швецов и многих других ученых.

Вместе с тем, проблемы развития территории стали в последние годы предметом активного исследования ученых, как в России, так и за рубежом.

Во-первых, в последнее десятилетие в России заметно оживились исследования по проблемам развития, стратегического планирования и долгосрочного прогнозирования регионов, муниципальных образований, в которых комплексно рассматриваются экономические, социальные, экологические, демографические и иные характеристики.

Во-вторых, сегодня организация отношений в сфере формирования и развития территорий связана с обострением проблем занятости, безработицы, ростом бедности населения, в первую очередь, сельского.

В-третьих, сложившаяся ситуация предопределяет необходимость активизации фундаментальных исследований по проблемам, связанным с развитием территорий, формирующегося в их пределах, что позволит органам управления оказывать адекватное регулирующее воздействие на социально-экономические процессы.

Исходя из этого, автором статьи представлены ключевые положения нового видения развития территории на уровне муниципального района.

В качестве объекта исследования приняты земельные ресурсы Омутинского муниципального района Тюменской области. Исследование выполнено в соответствии с авторской методикой:

1. Исследованы цели, задачи, принципы и закономерности развития территории.
2. Изучено современное состояние муниципального района, выявлены основные особенности.
4. Разработаны предложения по совершенствованию и дальнейшему развитию исследуемой территории на основе внедрения нового инвестиционного проекта.

Комплексное развитие территорий достигается путем сбалансированного многофункционального территориального развития и за счет обеспеченности проживающего на территории населения всеми необходимыми объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры федерального, регионального и местного значения [3,4,5].

Новая реальность заставляет взглянуть по-новому на ресурсы, которыми располагает конкретная территория. Инвестиционная привлекательность Омутинского района неоспорима, район имеет выгодное географическое и транспортное положение: в районе имеется крупная железнодорожная станция Транссибирской железнодорожной магистрали, и автомобильная дорога федерального значения Р-402 "Тюмень-Омск". Есть все возможности для развития различных инвестиционных проектов [1,2,9].

При исследовании данной территории, были выявлены залежи строительного сырья - песка и глины, пригодных для изготовления высококачественного кирпича и железобетонных из-

делий [10,11,12]. Наиболее крупное из них - деревня Крутинская в Вагайском сельском поселении.

Для развития территории и привлечения инвесторов в регион, предлагаем в районе строительство завода по производству строительных материалов [6,7,8].

В Омутинском муниципальный районе, имеется земельный участок общей площадью 3,2 га. Данный земельный участок находится в селе Вагай. Перед строительством необходимо учесть, что данный земельный участок является собственностью Вагайского муниципального образования и относится к землям населенных пунктов. Данный земельный участок имеет удобное расположение, например, расстояние до железнодорожной станции составляет 737 м, а до дороги с твердым покрытием 1,9 км., рисунок 1. Рыночная стоимость земельного участка составляет 1 210 100рублей.

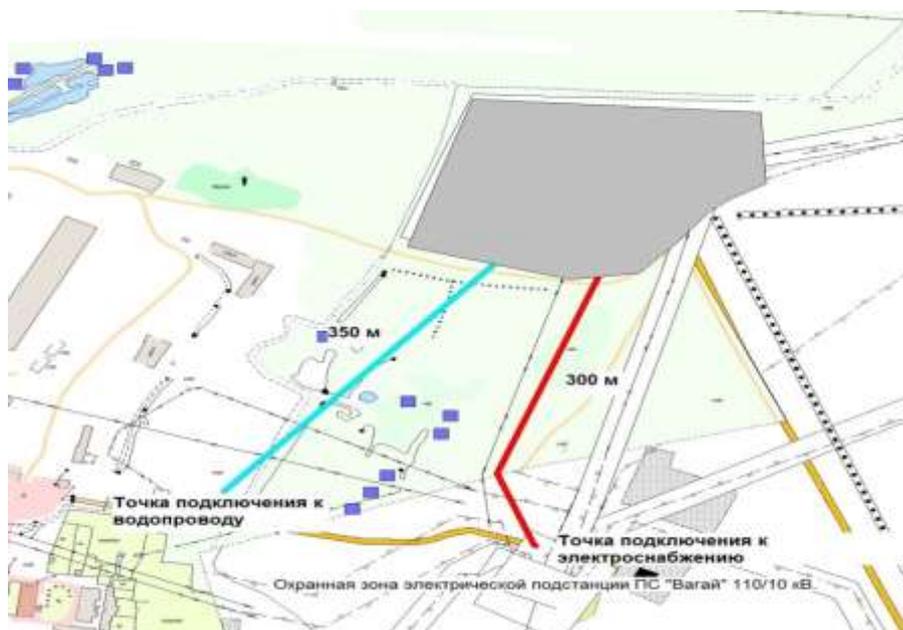


Рисунок 1. Расположение предполагаемого земельного участка по производству строительных материалов

Характеристика земельного участка представлена в таблице 1.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели исследуемого земельного участка

Показатели	Характеристика
Площадь площадки	32477 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения завода по производству строительных материалов
Электроснабжение	На расстоянии 300 м на северо-восток от участка находится точка подключения 110/100 кВ
Газоснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Действующий водопровод расположен на расстоянии 350 м на северо-восток от участка
Канализация	Необходимо обустройство выгребной ямы
Подъездные пути	Подъездные пути обеспечены асфальтовым покрытием

Так как этот земельный участок расположен в 5 км от залежи песка и глины, то он имеет все необходимое для строительства завода по производству строительных материалов.

Здание завода будет включать два основных помещения: непосредственно производственный цех и склад готовой продукции (подходит крытый ангар, такое строение наиболее оптимально подходит ко всем критериям помещения для производства такого рода). Приобрести такой ангар можно примерно за 1 - 1,5 млн. рублей.

Территория базы представляет собой неотапливаемое складское помещение с удобными подъездными путями для тяжелого автотранспорта и крытую площадку; также предусмотрено наличие железнодорожного тупика, т.к. доставка товара будет происходить преимущественно железнодорожным транспортом. В непосредственной близости от складского помещения расположен офис для размещения административного и торгового персонала.

Основным направлением работы предприятия является производство строительных материалов из глины и песка. Кроме того, в ассортименте присутствует сам материал - песок, глина. Полная информация по строительным материалам приведена в таблице 2.

Таблица 2. Производство строительных материалов за один год

Наименование	Единица измерения	Количество за 1 день	Количество за месяц	Количество за 1 год
Кирпич				1 500 000
керамический	шт.	2 688	83 333	1 000 000
силикатный	шт.	672	20 833	250 000
облицовочный	шт.	672	20 833	250 000
Керамический гравий				1 540
0-5	м <sup>3</sup>	0,3	10	120
5-10	м <sup>3</sup>	1,3	41,6	500
10-20	м <sup>3</sup>	1,4	45,8	550
20-40	м <sup>3</sup>	0,9	30,8	370
Песок	м <sup>3</sup>	9,7	302	3 626
Глина	м <sup>3</sup>	57,1	1 771	21 253

В результате период окупаемости - 19 месяцев; средняя норма рентабельности составит 13,28%; чистый приведенный доход будет равняться 12 млн. рублей. Все показатели приведены в таблице 3.

Таблица 3. Показатели социально-экономической эффективности

Параметр	Единица измерения	Значение
Ставка дисконтирования	%	0,00
Период окупаемости	мес.	19
Дисконтированный период окупаемости	мес.	19
Средняя норма рентабельности	%	13,28
Чистый приведенный доход	млн. рублей	12

Индекс прибыльности		1,1
Внутренняя норма рентабельности	%	6,25
Количество новых рабочих мест	чел.	23

Таким образом, завод по производству строительных материалов, в год будет выручать примерно 16 млн. рублей чистым доходом. На издержки будет уходить примерно 25% от годовой выручки. Итого, выручка готовой продукции будет составлять примерно 12 млн. рублей в год.

В результате мы получаем готовый завод средней мощности производительностью 1,5 млн. кирпичей в год, 1 тыс. куб. метров керамзита и сроком окупаемости 5 лет и 3 месяца (63 месяцев).

Выводы: на основе проведенного исследования автору статьи, предлагается развитие территории муниципального района, за счет строительства завода по производству строительных материалов, который позволит:

- создать новые рабочие места с уровнем дохода выше среднего по аналогичным видам занятости на юге области;
- создать дополнительный источник доходов в регион;
- обеспечит собственное производство кирпича в регионе;
- привлечет потенциальных инвесторов и дополнительные инвестиции в область.

Проект имеет высокие показатели социальной и экономической эффективности и высокий уровень устойчивости по отношению к изменениям факторов внешней среды.

#### Литература

1. Бударова В.А., Черезова Н.В., Мартынова Н.Г. Перспективы развития транспортной инфраструктуры территории Тюменской области / Московский экономический журнал. 2019. №1. С. 12.
2. Дубровский А. В., Кустышева И. Н. Методическое и технологическое обеспечение рационального землепользования при добыче углеводородов с учетом региональных особенностей Крайнего Севера // Вестник СГУГиТ. - 2016. - Вып. 3 (35). - С. 128-138.
3. Журавлев В.В., Кустышева И.Н., Зозуля Г.П., Кустышев А.В. Влияние горящих открытых газовых фонтанов на озоновый слой Земли // Защита окружающей среды в нефтегазовом комплексе. 2014. № 2. С. 40-43.
4. Кустышева И.Н., Щелкунова Д.В., Дубровский А.В., Малыгина О.И. Новшества в законодательстве о государственной кадастровой оценке // Интерэкспо Гео-Сибирь, 2017. - 161-167.
5. Кустышева И. Н. Определение стоимости объектов культурного наследия с целью вовлечения в хозяйственный оборот // Московский экономический журнал. 2019. № 10. С. 129-136.
6. Ознобихина Л.А. Проблемы формирования земельных участков с предельно минимальным размером под ИЖС на примере города Салехард, ЯНАО / Московский экономический журнал. 2020. № 1. С. 7.
7. Ознобихина Л.А., Одинцева С.Е. Использование мониторинговых исследований (агрохимических) плодородия почв для обоснования перспектив развития ООО "Импульс" / в сборнике: Современные вопросы землеустройства, кадастра и мониторинга земель материалы региональной научно-практической конференции. 2016. С. 125-130.
8. Ознобихина Л.А. Предоставление земельного участка для строительства стоматоло-

гической клиники / Московский экономический журнал. 2020. № 2. С. 20.

9. Ознобихина А.О., Ознобихина Л.А. Проблемы качества трансграничных водных ресурсов / Московский экономический журнал. 2019. № 1. С. 8.

10. Менщикова А.О., Черезова Н.В. Мероприятия по борьбе с оврагообразованием / В сборнике: В сборнике: Современные проблемы земельно-кадастровой деятельности. материалы всероссийской научно-практической конференции. 2018. С. 73-7

11. Черезова Н.В. Формирование особой экономической зоны в Тюменской области / Московский экономический журнал. 2020. № 2. С. 68.

12. Черезова Н.В., Редькина К.А. Влияние карьерных разработок на территорию и рекультивация земель на примере песчаного карьера (Пуровский район, ЯНАО) / В сборнике: Современные проблемы землепользования и кадастров. Материалы 2-й международной межвузовской научно-практической конференции. 2018. С. 326-331.

#### Literatura

1. Budarova V.A., Cherezova N.V., Martynova N.G. Perspektivy razvitiya transport-noi infrastruktury territorii Tyumenskoi oblasti / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2019. №1. S. 12.

2. Dubrovskii A. V., Kustysheva I. N. Metodicheskoe i tekhnologicheskoe obespechenie ratsional'nogo zemlepol'zovaniya pri dobyche uglevodorodov s uchetom regional'nykh osobennostei Krainego Severa // Vestnik SGUGIT. - 2016. - Vyp. 3 (35). - S. 128-138.

3. Zhuravlev V.V., Kustysheva I.N., Zozulya G.P., Kustyshev A.V. Vliyanie goryashchikh ot-krytykh gazovykh fontanov na ozonovyi sloi Zemli // Zashchita okruzhayushchei sredy v nefte-gazovom komplekse. 2014. № 2. S. 40-43.

4. Kustysheva I.N., Shchelkunova D.V., Dubrovskii A.V., Malygina O.I. Novshestva v zakonodatel'stve o gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke // Interehkspo Geo-Sibir', 2017. - 161-167.

5. Kustysheva I. N. Opredelenie stoimosti ob'ektov kul'turnogo naslediya s tsel'yu vovlecheniya v khozyaistvennyi oborot // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2019. № 10. S. 129-136.

6. Oznobikhina L.A. Problemy formirovaniya zemel'nykh uchastkov s predel'no minimal'nym razmerom pod IZHS na primere goroda Salekhard, YANAO / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2020. № 1. S. 7.

7. Oznobikhina L.A., Odintseva S.E. Ispol'zovanie monitoringovykh issledovaniy (agrokhimicheskikh) plodorodiya pochv dlya obosnovaniya perspektiv razvitiya OOO "Impul's" / v sbornike: Sovremennye voprosy zemleustroystva, kadastra i monitoringa zemel' ma-terialy regional'noi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2016. S. 125-130.

8. Oznobikhina L.A. Predostavlenie zemel'nogo uchastka dlya stroitel'stva stomatologicheskoi kliniki / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2020. № 2. S. 20.

9. Oznobikhina A.O., Oznobikhina L.A. Problemy kachestva transgranichnykh vodnykh resursov / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2019. № 1. S. 8.

10. Menshchikova A.O., Cherezova N.V. Meropriyatiya po bor'be s ovragoobrazovaniem / V sbornike: V sbornike: Sovremennye problemy zemel'no-kadastrovoi deyatel'no-sti. materialy vserossiiskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2018. S. 73-7

11. Cherezova N.V. Formirovanie osoboi ehkonomicheskoi zony v Tyumenskoi oblasti / Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. 2020. № 2. S. 68.

12. Cherezova N.V., Red'kina K.A. Vliyanie kar'ernykh razrabotok na territoriyu i rekultivatsiya zemel' na primere peschanogo kar'era (Purovskii raion, YANAO) / V sbornike: Sovremennye problemy zemlepol'zovaniya i kadaстров. Materialy 2-i mezhdunarodnoi mezhvuzovskoi nauchno-prakticheskoi konferentsii. 2018. S. 326-331.