

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕНЕТИКИ,  
БИОТЕХНОЛОГИИ И ИНЖЕНЕРИИ ИМЕНИ Н.И. ВАВИЛОВА»**

**Агрономический факультет  
Кафедра «Землеустройство и кадастры»**

**«УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ  
НЕДВИЖИМОСТИ И РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ»**

**Сборник статей  
VI Международной научно-практической  
конференции**

**САРАТОВ 2024**

УДК 333:504:528:574  
ББК 65. 32 - 5  
У67

Управление объектами недвижимости и развитием территорий : Сборник статей VI Международной научно-практической конференции. – Саратов : Амирит, 2024. - 200 с.

ISBN 978-5-00207-679-6

*Выпуск подготовлен кафедрой «Землеустройство и кадастры»  
ФГБОУ ВО Вавиловский университет*

*Ответственность за аутентичность и точность цитат, имен, названий и иных сведений, правильность ссылок на используемые литературные источники, а также соблюдение законов об интеллектуальной собственности несут авторы публикуемых материалов.*

Редакционная коллегия:

д-р с.-х. наук, профессор П.В.Тарасенко  
д-р с.-х. наук, профессор В.М. Янюк  
канд. с.-х. наук, доцент В.А. Тарбаев  
ответственный секретарь:  
канд. с.-х. наук, доцент Е.Н.Трухина

Материалы изданы в авторской редакции

УДК 333:504:528:574  
ББК 65. 32 - 5

ISBN 978-5-00207-679-6

© ФГБОУ ВО Вавиловский

## ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

**Новикова Татьяна Владимировна, Тарасенко Петр Владимирович**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Статья затрагивает проблему промышленных территорий в городской черте, которые неэффективно используются и не позволяют городу равномерно и рационально развиваться. Данное исследование направлено на выявление возможностей, потенциала таких территорий, определение наиболее оптимального варианта преобразования территорий.

*Ключевые слова:* реновация, редевелопмент, реконструкция, инфраструктура, промышленные территории, рекреация, городская среда.

*Для цитирования:* Новикова Т.В., Тарасенко П.В., Основные подходы к редевелопменту промышленных территорий //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 3-7

Original article

## KEY APPROACHES TO INDUSTRIAL REDEVELOPMENT

**Novikova Tatyana V., Tarasenko Petr V**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article addresses the problem of industrial areas in the city limits, which are inefficiently used and do not allow the city to develop evenly and rationally. This study is aimed at identifying the possibilities, potential of such territories, determining the most optimal option for the transformation of territories.

*Keywords:* renovation, redevelopment, reconstruction, infrastructure, industrial areas, recreation, urban environment.

*For citation:* T.V. Novikova, Tarasenko P.V, KEY APPROACHES TO INDUSTRIAL REDEVELOPMENT //Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Development of Territories». 2024. P. 3-7

Преобразованная промзона может улучшить городскую среду - но далеко не всегда она может изменить специализацию и бренд промзоны. И главное - далеко не всегда она должна это делать.

Бывшие здания, например, просто могут использоваться под какой-то новый вид деятельности. Во многих российских городах так и происходит: в пустующих заводских корпусах размещаются рынки, магазины и малые фирмы. В наиболее «креативных» случаях – галереи. Собственно, о преобразовании промзоны в целом ни в том, ни в другом случае речь не идет. Городская проблема, которая решается в данном случае - нехватка дешевых площадей. Простейший совет: администрация города может способствовать тому, чтобы новые резиденты промзоны вносили вклад в ее облагораживание: обустройство подъездных путей, озеленение прилегающей территории (что особенно важно, если сразу за забором промзоны начинаются жилые кварталы) и т.п. О радикальном влиянии на городскую судьбу речь не идет.

Промзона действительно может быть преобразована в креативный квартал – при этом, однако, не стоит сразу говорить о преобразовании судьбы квартала. Такой квартал нужен как раз для вполне успешных городов, в которых, помимо «отмершей» части промышленности, продолжают развиваться иные виды экономической активности. Преобразованная промзона нужна здесь для увеличения привлекательности среды – но не для изменения специализации, а может быть и для её усиления. Но в настоящее время её функция вторична и требуется разнообразить городскую среду, расширить возможности для интересного, оригинального досуга, усовершенствовать логистику промзоны.

Одновременно повысится конкурентоспособность в своей основной отрасли специализации: при «прочих равных» хороший специалист может быть привлечен на работу в промзону с хорошей досуговой инфраструктурой. Данный

фактор в большей степени работает на территориях с меньшими экономическими разрывами между районами, регионами. В России молодое трудоспособное население, обсуждая перспективы трудоустройства в разных частях города, интересуются не только уровнем зарплаты, но и тем, где интереснее городская среда.

Таким образом, это вариант может быть успешным для данной территории, ориентированный на закрепление специализации за счет повышения разнообразия и привлекательности среды. Для большинства старинных промышленных зон замечательным объектом для досуговой зоны мог бы стать «Креативная площадка» – на удивление мало используемое место общения по интересам как в обеденный перерыв, так и в другое время, и в большинстве случаев очень красивый элемент городского ландшафта.

Преобразованные промзоны успешных городов – потенциальные места досуга местного населения - должны отвечать соответствующим требованиям. Во-первых, это должны быть районы для отдыха (с точками питания, пространствами для общения, в идеале – «зелеными» уголками, зонами для развлечения детей), а не просто место размещения «креативных» объектов. Во-вторых, они должны быть легко доступны из остальных районов города (Историческая справка, в ходе реконструкции района лондонских доков туда пришлось протянуть новую ветку метро).

Возможен и иной, не связанный с досугом и искусством путь использования промзоны в качестве «площадки» для дополнительного, сопутствующего (наряду с базовой специализацией промзоны) вида деятельности. Особенно предприятия перерабатывающие отходы, не кондицию и т.п. в другие виды продукции – «отходы в доходы». Расположенные в промзоне фирмы (старые и новые) получают налоговые льготы в случае, если применяют в своих помещениях инновационные энерго- и теплосберегающие технологии и позволяет их демонстрацию. Наибольшие льготы для тех, кто не только применяет, но и разрабатывает новые энергосберегающие технологии, производит материалы и оборудование. На свободные площадки привлекается

малый бизнес - на тех же условиях теплосберегающего "бизнес-инкубатора". Параллельно организуется база данных, информационная поддержка и т.д. Наполнившись энергосберегающими резидентами, промзона становится площадкой для демонстрации энергосберегающих технологий: базой проведения профильных конференций, курсов - промзона начинает получать потребителей "извне". Главное: наряду с традиционной достраивается дополнительная отрасль специализации, причем современная, востребованная, что приводит к снижению капиталоемкости проекта.

Проблема в том, что новая промзона должна каким-то образом привлечь потребителя извне – это зона уже не для внутреннего пользования. Здесь, в свою очередь, возможно два пути.

Наиболее очевидный – создание на месте промышленной площадки уникальной развлекательной зоны. Это может быть специфический аналог диснейленда, посвященный трансформерам и прочей «технологической нечисти». Возможен «Парк индустриального периода» с разнообразным набором предлагаемых интерактивных образовательных и развлекательных услуг. Например, девочкам предлагать выстирать тряпочку в настоящем корыте на настоящей бабушкиной стиральной доске - целый аттракцион из жизни «заводского прошлого нашего края» для современных девочек, с детства привыкших к стиральной машине. Мальчики и мужчины могут «примериться» к кузнечным клещам, мехам и прочему «железу» ради ощущения «ныне я уверен в том, что быть бы мог в краю отцов не из последних удальцов». Вариантов видов деятельности может быть множество: от экстремальных видов спорта до современных образовательных программ по техническим дисциплинам или, например, IT технологиям.

Но для перспективного развития данной территории требуется обновления имеющихся производственно-экономических отношений, а также создание перерабатывающих предприятий по замкнутому циклу.

## **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. [Электронный ресурс]: [федер. закон: Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1)» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

Научная статья

УДК 332.055.2

## **ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПОДХОДЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА К ПРОМЫШЛЕННЫМ ЗОНАМ**

**Новикова Татьяна Владимировна, Тарасенко Петр Владимирович**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье рассматривается вопрос редевелопмента промышленных зон. Приведены примеры реновации промышленных территорий под современные городские условия и рассматривается вариант реорганизации 1-го и 2-го терминала морского порта «Большой порт Санкт-Петербург».

*Ключевые слова:* инвестиции, редевелопмент, реконструкция, инфраструктура, промышленные территории, рекреация, городская среда.

*Для цитирования:* Новикова Т.В., Тарасенко П.В., Инвестиционные подходы редевелопмента к промышленным зонам //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 8-12

Original article

## **REDEVELOPMENT INVESTMENT APPROACHES TO INDUSTRIAL AREAS**

**Novikova Tatyana V., Tarasenko Petr V**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article discusses the issue of redevelopment of industrial zones. Examples of renovation of industrial areas for modern urban conditions are given and the option of reorganizing the 1st and 2nd terminal of the seaport "Big Port of St. Petersburg" is being considered.

*Keywords:* investments, redevelopment, reconstruction, infrastructure, industrial areas, recreation, urban environment.

*For citation:* Novikova T.V., Tarasenko P.V., Redevelopment investment approaches to industrial areas//Materials of the VI International Scientific and Practical Conference "Management of Real Estate and Territory Development." 2024. P. 8-12

Инвестиционная политика государства направлена на мероприятия, проводимых государством по созданию благоприятных условий для всех субъектов хозяйствования с целью оживления инвестиционной деятельности, подъема экономики, повышения эффективности производства и решения социальных проблем

Эффективность инвестиционного проекта — категория, отражающая соответствие проекта целям и интересам его участников.

Цель инвестиционной политики исследования заключается в реализации стратегического плана экономического и социального развития территории 1-го и 2-го терминала морского порта Большой порт Санкт-Петербург. А ее главной задачей является оживление инвестиционной деятельности, направленной на подъем экономики территории порта, а также повышение социального эффекта.

Интегральный рейтинг 1-го и 2-го терминала морского порта «Большой порт Санкт-Петербург» по инвестиционному потенциалу весьма высок, так как средневзвешенное значение рейтинга по восьми видам частных потенциалов носит полный характер: ресурсно-сырьевому, производственному, потребительскому, инфраструктурному, трудовому, институциональному, финансовому, инновационному.

Интегральный рейтинг показывает высокий уровень инвестиционной привлекательности, который в свою очередь определяет эффективность использования вкладываемых инвестиций и определяет масштабы инвестиционной деятельности. Чем выше эффективность инвестиций, тем выше уровень инвестиционной привлекательности и масштабнее инвестиционная деятельность на территории редевелопмента, потому что имеются новые рыночные ниши и дальнейшее совершенствование управления территориями.

Предложенный проект редевелопмента на территории 1-го и 2-го терминала морского порта Большой порт Санкт-Петербург предусматривает создание инвестиционного проекта, связанного с размещением капитала в разных объектах и передовых проектах, с целью его увеличения. И инвестиционный проект может завершиться при достижении заданной нормы доходности или его окупаемости с точки зрения инвестора.

С точки зрения инвестора при использовании капитала, наилучшим проектом является тот, который приносит максимальный размер прибыли на один рубль инвестиционных расходов за период времени или за один оборот. Выделяя данный проект по масштабу инвестиций, его нужно отнести к крупным инвестиционным проектам; по поставленным целям получение максимального социального, экономического и экологического эффекта, а также диверсификации деятельности; по степени взаимосвязи предложенный проект является альтернативным; по срокам реализации является долгосрочным. Жизненный цикл проекта может относиться к долгожителям, так как первая фаза (предварительная и инверсионная) составляет два года, то эксплуатационная фаза может составлять 15 и более лет.

Одним из главных этапов для инвестора является создание бизнес-плана инвестиционного проекта.

Выбор методики для разработки бизнес-плана, глубина и временной горизонт его проработки, вариантность закладываемых в него решений, объем, наличие прилагаемых документов и справок зависят от различных факторов. Среди них можно отметить величину предполагаемых инвестиций по конкретному проекту и специфику потенциального инвестора: его интересы, специализацию, психологию, опыт инвестирования, национальную принадлежность.

Бизнес-план отражает основные характеристики инвестиционного проекта, системно и детально обосновывает инвестиционное предложение. Бизнес-план доказывает эффективность принятия инвестиционного решения для

его потенциальных участников, заинтересованных лиц и организаций, местной администрации, экспертов и т.д.

При обосновании плана доходов и расходов, связанных с эксплуатацией инвестиционного проекта, проведены расчеты основных показателей хозяйственной деятельности по проекту: валовый доход, объем и состав текущих затрат, валовая и чистая прибыль, денежный поток, определяемый как сумма амортизации и чистой прибыли.

Таблица. 1. Объем инвестиционного проекта развития территории

| Проект               | Составляющая проекта   | Площадь        |                                | Затраты на реализацию, млрд. руб. |
|----------------------|--|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                      |  | территории, га | застройки, тыс. м <sup>2</sup> |                                   |
| Бизнес-Сити          | 6 общественно-деловых зданий   | 17,4           | 500                            | 50                                |
| Тематический парк    | 6 тематических зон и музей   | 100            | 40                             | 8                                 |
| Музей Большого порта | 1 здание, открытое пространство с арт-объектами, посвященными Большому порту | 2              | 3,2                            | 0,32                              |
| Жилой квартал        | Жилая застройка комфорт-класса высокой этажности и смотровая площадка        | 22             | 127,5                          | 12,75                             |
| Итого                |  | 141,4          | 670,7                          | 71,07                             |

Определена точка безубыточности (break-even point) - границы убыточности и прибыльности инвестиционного проекта. Она показывает, при каком объеме продаж достигается окупаемость затрат. Безубыточность будет достигнута при таком объеме чистого дохода, который равен общей сумме текущих постоянных и переменных затрат.

Чистый доход от реализации рассчитывается путем вычета из валового дохода налога на добавленную стоимость (НДС) и акцизных сборов. Постоянные текущие расходы — это затраты, которые не изменяются при изменении объемов производства или продаж (к ним относятся расходы по содержанию и аренде основных фондов, амортизация, расходы на рекламу и др.). Переменные текущие расходы включают затраты на сырье и материалы, транспортные расходы и др.,

сумма которых изменяется пропорционально изменению объемов производства или продаж.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. [Электронный ресурс]: [федер. закон: Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки ФСО N 1)» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

## **О ПРОБЛЕМАХ НАЛИЧИЯ РЕЕСТРОВЫХ ОШИБОК В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Горбачева Мария Петровна, Карпушкин Алексей Владимирович, Матвеева  
Марина Валерьевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье рассмотрена проблема наличия реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости, на примере границ МОУ "СОШ с. Марьевка Ершовского района Саратовской области". Данная ошибка была обнаружена в рамках разработки проекта планировки и межевания в его составе при проектировании системы водоснабжения для села Марьевка Ершовского района, Саратовской области.

*Ключевые слова:* единый государственный реестр недвижимости, реестровая ошибка, кадастровая ошибка, проект планировки, проект межевания.

*Для цитирования:* Горбачева М.П., Карпушкин А.В., Матвеева М.В., О проблемах наличия реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 13-16

Original article

## **ABOUT THE PROBLEMS OF THE PRESENCE OF REGISTRY ERRORS IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**

**Gorbacheva Maria P., Karpushkin Alexey V., Matveeva Marina V.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I.  
Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article considers the problem of the presence of registry errors in the unified state register of real estate, using the example of the boundaries of the MEI " Secondary educational school of the village of Maryevka in the Ershovsky district of the Saratov region". This error was

discovered as part of the development of the layout and surveying project as part of the design of the water supply system for the village of Maryevka in the Ershovsky district, Saratov region.

**Keywords:** unified state register of real estate, registry error, cadastral error, planning project, surveying project.

**For citation:** Gorbacheva M.P., Karpushkin A.V., Matveeva M.V. About the problems of the presence of registry errors in the unified state register of real estate - // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference "Management of Real Estate and Territorial Development" 2024. P. 13-16

Практика показывает, что неточности в едином государственном реестре недвижимости не редкий факт, который приводит к дополнительным трудностям при разработке проектной документации.

Наличие ошибок в данной сфере можно разделить на неточности, полученные при внесении данных в единый государственный реестр недвижимости и ошибки, которые поучаются за счет ошибки кадастрового инженера при выполнении своей работы.

В результате данных фактов происходит наложение границ земельных участков, либо фактическое расположение территории земельного участка не соответствует данными единого государственного реестра недвижимости.

Чаще всего, правообладатель земельного участка не знает о наличии имеющихся ошибок на протяжении значительного промежутка времени и когда возникает необходимость, ему приходится пройти процедуру по внесению изменений в единый государственный реестр недвижимости.

В 2022 году, сотрудниками университета на основании договора № 1-С/22 от 21.03.2022 г., заключенным между администрацией Марьевского муниципального образования Ершовского района Саратовской области и ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова», выполнялась разработка проектной документации по объекту: «Водоснабжение с. Марьевка, Ершовского района Саратовской области».

Одной из задач проектной документации являлось разработка раздела: «Проект планировки территории и проект межевания территории в его составе для размещения линейного объекта».

При выполнении инженерно-геодезических изысканий, был подготовлен план территории. На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система высот Балтийская, система координат МСК-64, зона 3.

На основании данных единого государственного реестра недвижимости, трасса проектируемого водопровода проходит по 3-м кадастровым кварталам 64:13:100103, 64:13:100103, 64:13:100103. Категория земель – земли населенных пунктов, земли сельхозназначения.

В рамках разработки проекта планировки и межевания, была выявлена реестровая ошибка. Согласно данным единого государственного реестра недвижимости, границы земельного участка МОУ "СОШ с. Марьевка Ершовского района Саратовской области" имеют кадастровый номер участка 64:13:100103:70. Расположение данного кадастрового участка не соответствовало фактическому размещению территории школы и проектируемая трасса системы водоснабжения для с. Марьевка, пересекала земельный участок образовательного учреждения, согласно данным ЕГРН, что представлено на рисунке 1. Однако фактическое размещение территории школы, согласно выполненной съемки, находится на другой территории и проектируемый водопровод не пересекает ее границы.

В связи с чем, у администрации Марьевского муниципального образования Ершовского района Саратовской области, возникла необходимость устранения реестровой ошибки, что было необходимо для получения постановления об утверждении раздела: «Проект планировки территории и проект межевания территории в его составе для размещения линейного объекта» по проектной документации «Водоснабжение с. Марьевка, Ершовского района Саратовской области». На сегодняшний день, порядок исправления ошибок в едином

государственном реестре недвижимости, регламентируется главой 7 ФЗ-2018 от 2015 года.

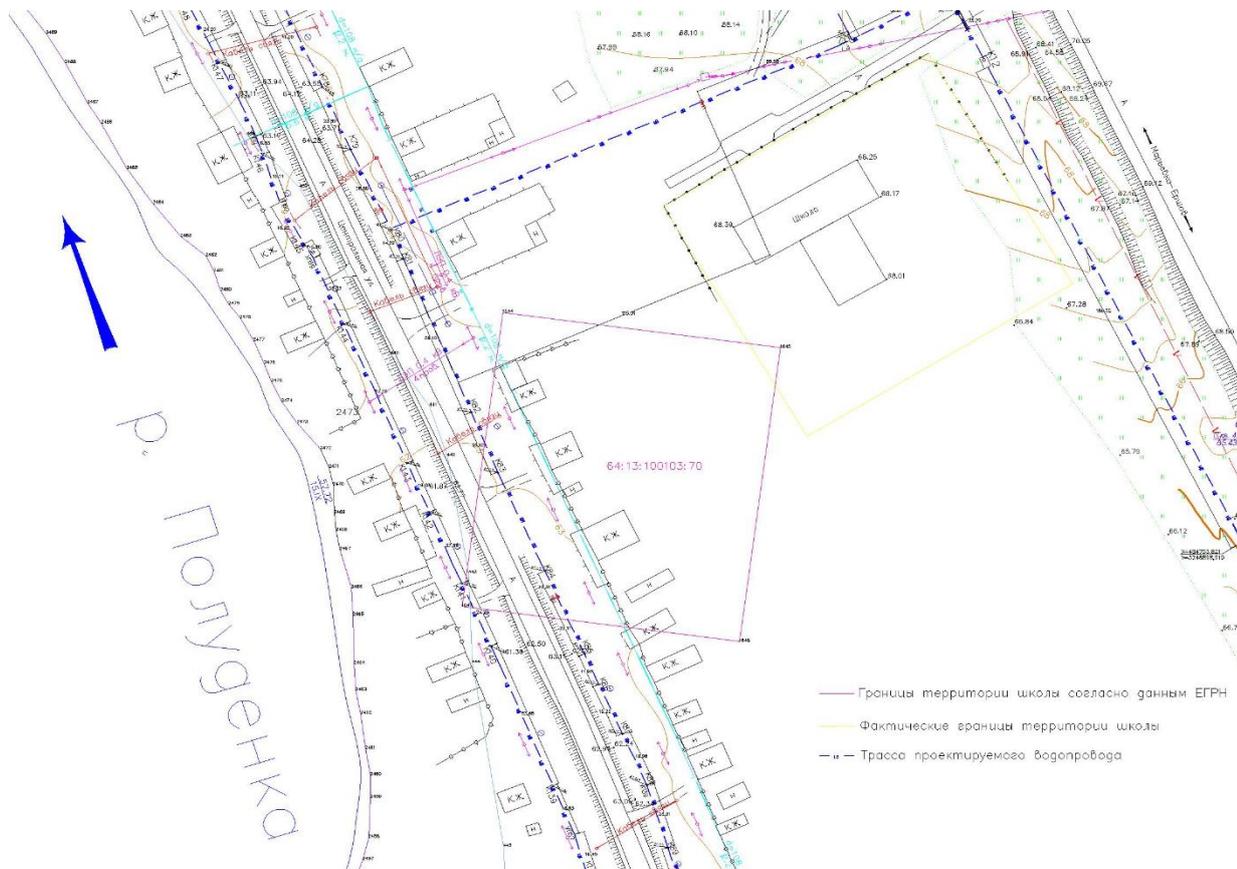


Рисунок 1 – Фрагмент плана с. Марьевка Ершовского района с выявленным несоответствием фактических границ земельного участка школы и данным ЕГРН

### Список источников

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: ред. от 19.12.2022 г. по состоянию на 11.01.2024 г.]. – М.: Омега-Л, 2018. - 47 с.
2. Водоснабжение с. Марьевка, Ершовского района Саратовской области: 1С-22-ИД / ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова». Саратов, 2022. 125 с.
3. Единый государственный реестр недвижимости [Электронный ресурс]. URL: [https://rosreestr.gov.ru/eservices/request\\_info\\_from\\_egrn/](https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/) (Дата обращения: 15.10.2024).

## **ИНЖЕНЕРНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ, КАК ОСНОВА ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Горбачева Мария Петровна, Афонин Владимир Викторович, Матвеева  
Марина Валерьевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье выполнен анализ значимости инженерно-экологических изысканий, при подготовке документации по планировке территории для размещения линейного объекта. Рассматривается перечень необходимой информации экологического характера, который является основополагающим в рамках разработки проектной документации.

*Ключевые слова:* инженерно-экологические изыскания, планировка территории, особо охраняемая природная территория, объекты культурного наследия;

*Для цитирования:* Горбачева М.П., Афонин В.В., Матвеева М.В., Инженерно-экологические изыскания, как основа для разработки проекта планировки территории //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 17-20

Original article

## **ENGINEERING AND ENVIRONMENTAL SURVEYS AS A BASIS FOR THE DEVELOPMENT OF A TERRITORY PLANNING PROJECT**

**Gorbacheva Maria P., Afonin Vladimir V., Matveeva Marina V.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I.  
Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article analyzes the importance of engineering and environmental surveys in the preparation of documentation on the layout of the territory for the placement of a linear object.

The list of necessary environmental information is considered, which is fundamental in the development of project documentation.

**Keywords:** engineering and environmental surveys, territory planning, specially protected natural area, cultural heritage sites.

**For citation:** Gorbacheva M.P., Afonin V.V., Matveeva M.V. Engineering and environmental surveys as a basis for the development of a territory planning project// Materials of the VI International Scientific and Practical Conference "Management of Real Estate and Territorial Development" 2024. P. 17-20

На основании Постановления Правительства РФ от 12 мая 2017 г. N 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов», при выполнении планировки территории, необходимо основываться на результаты инженерных изысканий.

К линейным объектам относят объекты, размеры которых в длину значительно больше ширины. В эту группу объектов капитального строительства включены: различные инженерные сети, трубопроводы, дороги (автомобильные, железные), мосты, тоннели, метро, и т.д.

Одним из видов инженерных изысканий, которые необходимы при подготовке документации по планировке территории, являются инженерно-экологические изыскания, целью которых является оценка экологической обстановки на планируемой к застройке территории и ликвидация, либо предупреждение негативных экологических последствий хозяйственной деятельности.

Состав и объем инженерно-экологических изысканий для подготовки документации по планировке, а также методы их выполнения устанавливаются программой инженерных изысканий, которая разрабатывается на основании технического задания заказчика.

Объемы работ, включаемые в программу инженерно-экологических изысканий, в большей степени зависят от вида и назначения объекта капитального строительства, от сложности экологических условий территории,

а также от степени изученности указанных условий и наличия материалов инженерно-экологических изысканий прошлых лет.

Инженерно-экологические изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются для получения материалов о:

- природных условиях территории проектирования, а также необходимости выполнения мероприятий по охране окружающей среды;

- наличия или отсутствия особо охраняемых природных территорий Федерального, регионального и местного значения;

- наличия или отсутствия земель лесного фонда, лесов, имеющих защитный статус, резервных лесов, лесопарковых зеленых поясов;

- наличия или отсутствия объектов культурного наследия, а также необходимости выполнения мероприятий по сохранению этих объектов от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов;

- имеющихся факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

- необходимости проведения организации инженерной подготовки территории (отвод поверхностного стока, частичное или полное осушение территории, благоустройство территории);

- необходимости выполнения мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

В графической части инженерно-экологических изысканий, должна быть представлена карта фактического материала, которая отражает границы территорий объектов культурного наследия, особо-охраняемых природных территорий, лесного фонда, водоохранных и прибрежно-защитных полос водных объектов, если они присутствуют на территории изыскания. Получение информации о наличии в пределах участка изысканий данных территорий, возможно на основании данных Единого государственного реестра

недвижимости. Однако не все территории с особыми условиями использования на сегодняшний день, поставлены на кадастровый учёт и сведения о них внесены в Единый государственный реестр недвижимости. В связи с чем, для получения полной информации, выполняются запросы в уполномоченные государственные органы.

Перечень уполномоченных министерств и ведомств, государственных органов, профильных организаций и перечень запросов для получения официальной информации о природных и природно-антропогенных условиях района изысканий регламентируется приложением Б.1, СП 502.1325800.2021.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: ред. от 19.12.2022 г. по состоянию на 20.09.2024 г.]. – М.: Омега-Л, 2018. - 47 с.,
2. Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ: СП 502.1325800.2021 / Минстрой России. Москва, 2021. 150 с.
3. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» № 7-ФЗ от 10.01.2002 г. - Режим доступа [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34823/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/) (дата обращения 19.10.2024).
4. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. - Режим доступа [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) (дата обращения 19.10.2024).

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ КРАСНОКУТСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Ерофеева Людмила Сергеевна, Гагина Ирина Сергеевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В данной статье рассматривается бюджетная эффективность использования земельно-имущественного комплекса Краснокутского района Саратовской области. Проведен анализ и оценка бюджетной эффективности использования земельно-имущественного комплекса. Предложены мероприятия по совершенствованию муниципального управления земельными ресурсами.

*Ключевые слова:* бюджет района, земельный налог, доходы от налогов, показатель эффективности бюджетных расходов, бесхозные объекты.

*Для цитирования:* Ерофеева Л.С., Совершенствование муниципального управления земельными ресурсами Краснокутского муниципального района Саратовской области//Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 21-28

Original article

## IMPROVEMENT OF MUNICIPAL LAND MANAGEMENT IN THE KRASNOKUTSKY DISTRICT OF THE SARATOV REGION

*Erofeeva Lyudmila S., Gagina Irina S.*

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Abstract:* This article examines the budgetary efficiency of the use of the land and property complex of the Krasnokutsky district of the Saratov region. The analysis and assessment of the

budgetary efficiency of the use of the land and property complex has been carried out. Measures to improve municipal land management are proposed.

**Keywords:** district budget, land tax, tax revenues, efficiency indicator of budget expenditures, unattended facilities.

**For citation:** Yerofeeva L.S., Improvement of Municipal Land Management in Krasnokutsky Municipal District of Saratov Region//Materials of the VI International Scientific and Practical Conference "Real Estate management and territorial Development". 2024. P. 21-28

Значимым фактором управления земельно-имущественного комплекса Краснокутского муниципального района являются земельно-имущественные платежи, использование земельного и жилого фондов, объем кадастровых и оценочных показателей (количество регистрационных действий, выданных выписок ЕГРН, кадастровая стоимость, количество поставленных на кадастровый учёт земельных участков и имущества) [3].

На управление земельно-имущественным комплексом района оказывают существенное влияние результаты исполнения бюджетных обязательств. В целях повышения доли налоговых и неналоговых доходов бюджета, район базируется на повышении эффективности использования недвижимости, а также на покрытии расходных обязательств и выравнивании платежного баланса [1].

Одними их основных бюджетообразующих доходов бюджета района являются земельный налог, аренда на земли, в том числе совместно с другими налогами формируют в совокупности ежегодно свыше 89% общего объема налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета района [3].

За последние три года доля налоговых и неналоговых доходов в бюджете района представлена в таблице 1.

Расчет повышения налоговых и неналоговых доходов в отчетном финансовом году к поступлениям в году, предшествующем отчетному финансовому году (%) производится по формуле 1:

$$K_1 = (NN_i - NN_{-1}) / NN_{-1} * 100\%, \quad (1)$$

где  $NN_i$  – объем налоговых и неналоговых доходов бюджета Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году;

NN-1- объем налоговых и неналоговых доходов бюджета Краснокутского муниципального района в году, предшествующему отчетному.

Таблица 1 - Налоговые и неналоговые доходы в бюджете

| Бюджет района                                      | 2020 г.         |                     | 2021 г.         |                     | 2022 г.         |                     |
|--|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|
|  | Сумма, тыс.руб. | % от годового плана | Сумма, тыс.руб. | % от годового плана | Сумма, тыс.руб. | % от годового плана |
| Бюджет исполнен по налоговым и неналоговым доходам | 168230,1        | 93,5                | 205516,7        | 87,5                | 211034,6        | 85,9                |
| доля налоговых доходов                             | 160463,9        | 95,4                | 19629,6         | 95,5                | 202558,4        | 96                  |
| доля неналоговых доходов                           | 7766,2          | 4,6                 | 9220,1          | 4,5                 | 8476,2          | 4                   |

Наибольшей удельных вес в общей сумме налогов занимают налог на доходы физических лиц, земельный и транспортный налоги. Из них земельный налог за предыдущие года имеет тенденцию на увеличение, таблица 3.

Таблица 2 – Повышение налоговых и неналоговых доходов в бюджете

| Бюджет района   | 2020 г.                   |                     | 2021 г.                   |                     | 2022 г.                   |                     |
|---|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
|   | к уровню 2019 г, тыс.руб. | % от годового плана | к уровню 2020 г, тыс.руб. | % от годового плана | к уровню 2021 г, тыс.руб. | % от годового плана |
| Повышение налоговых и неналоговых доходов к уровню предшествующего года | 167910,7                  | 100,2               | 168230,1                  | 122,2               | 205516,7                  | 102,7               |

Таблица 3 - Удельный вес земельного налога в общей сумме налогов

| Налоги                  | 2020 г.,% | 2021 г.,% | 2022 г.,% |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|
| земельный налог         | 23,2      | 16,9      | 17,8      |
| доходы с физических лиц | 49,1      | 42,7      | 45,4      |
| транспортный налог      | -         | 16,9      | 9,9       |
| акцизы на нефтепродукты | -         | -         | 12,3      |

По приведенным данным, видно, что земельный налог занимает далеко не последнее место от общей суммы налогов. Ставки земельного налога установлены в максимальном размере 0,3% и 1,5%, за использование земель

сельскохозяйственного назначения не по целевому назначению - вместо 0,3% установлена ставка 1,5% [4,5,6].

Налоговые доходы в бюджете представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Доходы от налогов

| Доходы от налога                        | 2020 г.            |                          | 2021 г.            |                          | 2022 г.            |                          |
|---|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
|   | сумма,<br>тыс.руб. | % к<br>уровню<br>2019 г. | сумма,<br>тыс.руб. | % к<br>уровню<br>2020 г. | сумма,<br>тыс.руб. | % к<br>уровню<br>2021 г. |
| земельный налог<br>исполнен в сумме     | 39096,4            | 93,9                     | 33589,1            | 85,9                     | 37617,65           | 112                      |
| единый<br>сельскохозяйственный<br>налог | 4607               | 125,8                    | 5695,2             | 123,6                    | 8985,3             | 157,8                    |
| налог на имущество<br>физического лица  | 5453,8             | 131                      | 5051,7             | 92,6                     | 4917,3             | 97,3                     |
| доходы от аренды<br>земельного участка  | 4550,8             | 143,4                    | -                  | -                        | 3983,6             | 84,3                     |

За последний финансовый отчетный год на 01.01.2024 г. доходы от арендной платы за земельные участки составили 113,4% от годового плана 3513,6 тыс. руб.; доходы от земельного налога - 87,4% от годового план 43065 тыс. руб.; доходы от единого сельскохозяйственного налога – 87,9% от годового плана 10218,2 тыс. руб.; доходы от налога на имущество физического лица – 78,3% от годового плана 6278 тыс. руб. т.е. снижение поступления средств в бюджет составило на 134,4 тыс. руб. Налогоплательщиками производится погашение задолженности в меньшем объеме, чем в аналогичном периоде 2021 года. [4,5,6]

Увеличение дохода от единого сельскохозяйственного налога связано с отменой ЕНВД и увеличением числа налогоплательщиков.

Таким образом, единственным видом дохода, который привел к увеличению поступлений средств в бюджет от годового плана, является доходы от единого сельскохозяйственного налога.

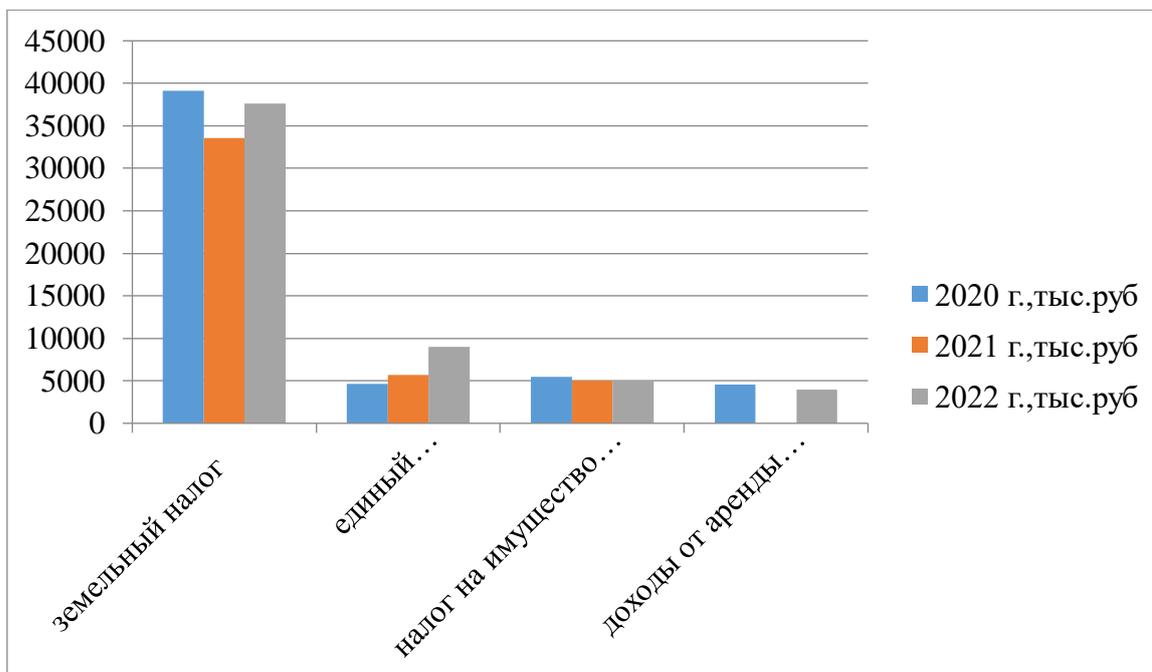


Рисунок 1 - Диаграмма доходов от налогов

Для понимания полноты и эффективности выполнения расходных обязательств бюджета района в отчетном финансовом году, рассчитаем показатель эффективности уровня бюджетных расходов. Расчет ведем по формуле 2:

$$K_2 = KPR_i / KR_i * 100\%, \quad (2)$$

где  $KPR_i$  – исполненный объем расходов бюджета Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году;  $KR_i$  – утвержденный общий объем расходов бюджета Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году, таблица 5.

Таблица 5 - Показатель эффективности уровня бюджетных расходов

| Данные на 01.10.2022 | План на год (тыс.руб.) | Исполнено с начала года (тыс.руб.) | % выполнения к году |
|----------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Расходы              | 747318,80              | 474581,40                          | 63,5                |

По состоянию на расчетный период, расходная часть Краснокутского района выполнена на 63,5 %.

Обеспечение сбалансированности и устойчивости бюджета выражает показатель отклонения исполнения бюджета района без учета безвозмездных поступлений от первоначального утвержденного уровня. Расчет показателя ведем по формуле 3.

$$K_3 = (D_i - B_{Pi}) / (KD_i - KB_{Pi}) * 100\%, \quad (3)$$

где  $D_i$  – объем доходов бюджета Краснокутского муниципального района в отчетном году;  $B_{Pi}$  – объем безвозмездных поступлений в бюджет Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году;  $KD_i$  – утвержденный объем доходов бюджета Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году;  $KB_{Pi}$  – утвержденный объем безвозмездных поступлений в бюджет Краснокутского муниципального района в отчетном финансовом году, таблица 6.

Эффективность управления земельно-имущественным комплексом Краснокутского муниципального района определяется следующими показателями:

Таблица 6 - Показатель отклонения от исполнения бюджетных обязательств

| Данные на 01.10.2022      | План на год (тыс.руб.) | Исполнено с начала года (тыс.руб.) | % выполнения к году |
|---------------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Всего доходов             | 737318,60              | 4635718,80                         | 42,8                |
| Безвозмездные поступления | 592379,70              | 401724,60                          |                     |

- увеличение доходов бюджета по договорам аренды имущества;
- снижение задолжности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом в отчетном периоде;
- количество объектов, выявленных в целях вовлечения в хозяйственный и налоговый оборот, к данным государственного кадастра недвижимости;
- увеличение площади земельных участков, на которые зарегистрировано право собственности, включенных в соответствующий реестр;
- доля оформленных земельных участков и объектов недвижимости в муниципальную собственность [2].

Оценка показателей эффективности использования имущества представлена в таблице 7.

Таблица 7 - Оценка показателей эффективности исполнения земельно-имущественного комплекса района

| № п/п | Наименование показателя   | Ед. измерения | Значение на текущий период, 01.01.2024 |
|-------|---|---------------|--|
| 1.    | фактический доход от сдачи муниципального имущества в аренду  | тыс. руб.     | 1 832 000,00                           |
| 2.    | снижение задолженности по арендной плате за пользование муниципальным имуществом в отчетном периоде                                   | тыс. руб.     | 159,91                                 |
| 3.    | количество объектов выявленных в целях вовлечения в хозяйственный и налоговый оборот, к данным государственного кадастра недвижимости | ед.           | 35                                     |
| 4.    | фактическая площадь земельных участков, на которые зарегистрировано право собственности, включенных в соответствующий реестр          | га            | 0,22                                   |

Приведенные показатели можно увеличить, решив все проблемы управления земельно-имущественным комплексом Краснокутского муниципального района, которые отчетливо прослеживаются при анализе социально-экономического развития. Отсутствие полноценной работы системы сбора и обработки информации о состоянии муниципальных объектов недвижимости, предоставления земельных участков в аренду и собственность, является следствием поступления низкого уровня доходов в бюджет от использования муниципального имущества.

### Список источников

1. Официальный сайт Администрации Краснокутского Муниципального района Саратовской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://krasny-kut.ru/>, свободный.
2. Иванова, Н.А. Повышение эффективности управления земельными ресурсами сельских поселений (на примере Московской области): дисс. канд. экон. наук / Н.А. Иванова. – Москва: ГУЗ, 2014. – 140 с.
3. Иванов, Н.И., Предложения по повышению эффективности управления земельно-имущественным комплексом муниципального района [Текст] / Иванов Н.И., Тарковский В.В.// Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». - 2018. - №3 – С.53-57.

4. Итоги социально-экономического развития Краснокутского района за 2020 год [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://krasny-kut.ru/ekonomika/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-krasnokutskogo-rayona/>, свободный.

5. Итоги социально-экономического развития Краснокутского района за 2021 год [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://krasny-kut.ru/ekonomika/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-krasnokutskogo-rayona/>, свободный.

6. Итоги социально-экономического развития Краснокутского района за 2022 год [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://krasny-kut.ru/ekonomika/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-krasnokutskogo-rayona/>, свободный.

## **ПРОБЛЕМЫ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПУТИ РЕШЕНИЯ**

**Кулик Татьяна Витальевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Рассмотрены основные проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также пути их решения.

*Ключевые слова:* кадастровая стоимость, объекты недвижимости, оспаривание кадастровой стоимости, государственная кадастровая оценка.

*Для цитирования:* Кулик Т.В., Царенко А.А. Особенности оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 29-33

Original article

## **PROBLEMS OF CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE AND SOLUTIONS**

**Kulik Tatyana V., Tsarenko Aksana A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The main problems of challenging the cadastral value of real estate objects, as well as ways to solve them, are considered.

*Keywords:* cadastral value, real estate objects, contesting cadastral value, cadastral valuation, market value valuation, cost factors.

*For citation:* Kulik T.V., Tsarenko A.A. Problems of challenging the cadastral value of real estate and solutions // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 29-33

Последние несколько лет теме кадастровой стоимости уделялось пристальное внимание. Правительство делало серьезные шаги, чтобы усовершенствовать систему кадастровой оценки. Владельцы недвижимости тревожно ждали выхода новых законов и правил. Ведь именно от величины кадастровой стоимости, а также от возможности или невозможности ее оспорить, зависит важная статья расходов – сумма налоговых платежей по налогу на имущество [1].

В результате принятых мер, государственная оценка стала точнее, а процесс пересмотра кадастровой стоимости сложнее и противоречивее.

Несмотря на постоянное совершенствование методов государственной кадастровой оценки, проблема завышенной кадастровой стоимости остается по-прежнему актуальной.

Любой массовый метод предполагает наличие неточностей. При этом законодатели осознают, что при общем подходе невозможно точно учитывать все нюансы и допускают возможность обжалования кадастровой оценки.

Бывает и так, что отклонение от рыночной стоимости несущественно. В таком случае снижение кадастровой стоимости невыгодно самому собственнику: придется пройти многоступенчатую процедуру и понести большие издержки, которые в результате могут не окупиться.

Так же к одной из самых главных проблем относятся необоснованные отказы государственного бюджетного учреждения (далее-ГБУ) по оспариванию кадастровой стоимости, которое является важной составляющей государственного сектора экономики и играет роль в реализации социальных, культурных и инфраструктурных программ и проектов [3].

Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков или любой недвижимости – многоэтапный процесс. При самостоятельном прохождении процедуры собственники тратят большое количество времени на подготовку документов, несут расходы на проведение судебной экспертизы и т.д. К тому же, без поддержки опытного юриста крайне сложно защищать свои интересы в суде.

Предлагаются следующие пути решения проблем:

Необходимо, чтобы суд рассматривал законность отказов ГБУ при более тщательной проверке, поскольку существует конфликт интересов (т.е. ГБУ не могут согласиться с тем, что они совершили ошибку, соответственно отказывают в оспаривании стоимости). Так же необходимо упорядочить процедуру кадастровой оценки, установить государственный надзор за ее проведением, соблюдением периодичности кадастровой оценки. Конечно в таком случае, на бюджеты субъектов Российской Федерации будет возложена дополнительная нагрузка по созданию бюджетных учреждений по набору сотрудников (в настоящее время субъекты Российской Федерации уже занимаются организацией проведения кадастровой оценки). Многочисленные судебные споры свидетельствуют о том, что существующая система не оправдывает себя. Предполагается, что государственные кадастровые оценщики будут работать эффективнее.

Существует еще одна немаловажная проблема. Суть проблемы в том, что кадастровая стоимость объектов недвижимости, определяемая на основе методологии массовой оценки, оспаривается посредством данных о рыночной стоимости этих же объектов недвижимости, но рассчитанной на основе методологии индивидуальной оценки. При применении этих двух методологий оценки получаются различные результаты.

Кадастровая стоимость определяется на основе фактических цен сделок с объектами недвижимости, но это не рыночная стоимость, так как рыночная стоимость рассчитывается исходя из главного принципа лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, тогда как при определении кадастровой стоимости этот принцип не учитывается [2].

Кроме того, существующий в России механизм оспаривания кадастровой стоимости с помощью рыночной стоимости вообще противоречит сути экспертизы, которая заключается в том, что эксперт должен воспроизвести (проверить) исходные данные и методику определения кадастровой стоимости, с помощью которой она была определена, и подтвердить либо не подтвердить правильность расчетов кадастровой стоимости. Для каждого вида стоимости

объекта оценки требуется своя специфичная методология оценки, а оспаривать кадастровую стоимость с помощью рыночной стоимости – это методологическая ошибка, которая была допущена в ФЗ № 135 и в ФСО № 4 в определении кадастровой стоимости. И от этой методологической ошибки страдают десятки тысячи налогоплательщиков – владельцев и арендаторов объектов недвижимости.

Решить эту проблему можно через оспаривание правильности расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости (объекта налогообложения); либо через исходные данные об объекте недвижимости, принятые в расчете кадастровой стоимости; либо через устранение ошибки в реализации методики определения кадастровой стоимости недвижимости. Но не менять кадастровую стоимость на рыночную стоимость в реестре недвижимости, как принято делать это сейчас [3].

Еще одна часто встречающаяся проблема, которой хотелось бы уделить внимание в нашей статье - это сложность оспаривания кадастровой стоимости недвижимости из-за информационной закрытости процедур ее определения и оспаривания

Суть проблемы в том, что налогоплательщика не уведомляют:

- ни о начале процесса определения кадастровой стоимости его недвижимости (принят лишь порядок публикации решения об оценке в Интернете);

- ни об исходных характеристиках объекта недвижимости, которые принимаются при расчете его кадастровой стоимости (нередко берутся ошибочные характеристики, и на начальном этапе процесса оценки сам налогоплательщик мог бы на это указать, так как он заинтересован в адекватных результатах оценки);

- ни о дате утверждения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

- ни о налоговых льготах на недвижимость, которые имеет налогоплательщик;

- ни (заранее) о размере налога на недвижимость.

Налогоплательщик узнает о величине кадастровой стоимости своего объекта недвижимости только тогда, когда получает уведомление об уплате налога на него.

Хотелось бы рекомендовать на законодательном уровне уполномочить Росреестр, информировать налогоплательщика:

- о дате начала определения кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости (до ее утверждения);
- об основных физических характеристиках объекта недвижимости, которые используются при определении его кадастровой стоимости;
- о методике расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости налогоплательщика (или источнике, где можно ознакомиться с этой методикой);
- о величине кадастровой стоимости объекта недвижимости (до ее утверждения).

На наш взгляд решение рассмотренных проблем по оспариванию кадастровой стоимости недвижимости будет способствовать совершенствованию механизма налогообложения объектов недвижимости в нашей стране.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Федеральный закон. «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]: федеральный закон: (Принят Государственной Думой 22 июня 2016 года, Одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года). - Режим доступа: [www.base.consultant.ru](http://www.base.consultant.ru), свободный.
2. Центр государственной кадастровой оценки «Государственное бюджетное учреждение Саратовской области» — 2020-2021. — URL: <https://www.cgko64.ru/>.
3. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии — URL: <https://www.rosreestr.gov.ru/>.

## **АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА БАЗАРНО-КАРАБУЛАКСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Лобанова Анастасия Васильевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Земельные ресурсы – это национальное богатство любой страны, пространственный базис расселения населения, размещения хозяйственной инфраструктуры и основное средство производства для сельского и лесного хозяйства. Главным видом землепользования является аграрное землепользование. Оно выступает ведущим фактором преобразования природных ландшафтов и формирования их культурного облика. При этом характер аграрного землепользования, структура земельных угодий, вовлечённых в сельскохозяйственный оборот, интенсивность сельскохозяйственного производства во многом определяется естественным плодородием земель

В статье проводится анализ земельно-ресурсного потенциала Базарно-Карабулакского района Саратовской области, представлено распределение земель по категориям, угодьям и форме собственности.

*Ключевые слова:* земельно-ресурсный потенциал, агропромышленный комплекс, сельскохозяйственные угодья, особо ценные земли, оценка земель

*Для цитирования:* Лобанова А.В., Царенко А.А. Анализ использования земельного фонда муниципального района //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 34-39

Original article

## **THE STATE OF USE OF THE LAND FUND OF THE BAZARNO-KARABULAK DISTRICT**

**Lobanova Anastasia V., Tsarenko Aksana A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**Annotation.** Land resources are the national wealth of any country, the spatial basis for the settlement of the population, the location of economic infrastructure and the main means of production for agriculture and forestry. The main type of land use is agricultural land use. It acts as a leading factor in the transformation of natural landscapes and the formation of their cultural appearance. At the same time, the nature of agricultural land use, the structure of land involved in agricultural turnover, and the intensity of agricultural production are largely determined by the natural fertility of the land. The article analyzes the land and resource potential of the Bazarno-Karabulaksky district of the Saratov region, presents the distribution of land by category, land and form of ownership.

**Keywords:** land and resource potential, agro-industrial complex, agricultural lands, especially valuable lands, land valuation.

**For citation:** Lobanova A.V., Tsarenko A.A. The state of use of the land fund of the Bazarno-Karabulak district // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 34-39

Характеристика земельно-ресурсного потенциала муниципальных районов и муниципальных образований - это общая площадь земель, предоставленная для нужд производства, сельского хозяйства, для водного и лесного фонда, нужд населения, в том числе сельскохозяйственных угодий, из них пашни, залежи, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища. Интегральным показателем земельно-ресурсного потенциала муниципальных районов и муниципальных образований является общая продуктивность земель [1].

Подбор сведений, характеризующих земельно-ресурсный потенциал, их анализа приводится в динамике за последние 3-5 лет. В таблице -1, 2, 3 представлено распределение земель Базарно-Карабулакского муниципального района по категориям, угодьям и форме собственности.

Анализируя данные представленных в таблице 1 и 3 можно сделать вывод, что основной отраслью экономики района было и остается сельское хозяйство. От эффективности работы агропромышленного комплекса во многом зависит экономическая и социальная стабильность района в целом.

**Таблица 1 - Распределение земельного фонда Базарно-Карабулакского района Саратовской области по категориям целевого назначения за 2018,2020,2024 год**

| Категория земель   | 2018 г.     | 2020 г. | 2024   |
|--|-------------|---------|--------|
|  | площадь, га |         |        |
| 1. Земли сельскохозяйственного назначения  | 181207      | 181000  | 180004 |
| 2. Земли населённых пунктов  | 8764        | 8764    | 8764   |
| 3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, и иного специального назначения | 2000        | 2000    | 2012   |
| 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов  | 7           | 8       | 9      |
| 5. Земли лесного фонда   | 37162       | 37516   | 38559  |
| 6. Земли запаса  | 243         | 95      | 35     |
| Итого земель:  | 229383      | 229383  | 229383 |

Объём валовой продукции сельского хозяйства на данный момент составляет – 720 млн. руб. К концу 2024 года в сельском хозяйстве произведено [2]: - 12,3 тысяч тонн молока – 105%; - 1,9 тыс. тонн мяса - 99%.

Наименьшую площадь занимают земли особо охраняемых территорий и объектов, всего 0,003 процента от всей площади земель Базарно-Карабулакского муниципального района (рис.1).



**Рисунок 1 - Распределение земельного фонда Базарно-Карабулакского района по категориям земель**

Таблица 2 - Распределение земельного фонда Базарно-Карабулакского района по угодьям

| Земельные угодья                    | Площадь, га |         |         |
|-------------------------------------|-------------|---------|---------|
|                                     | 2018 г.     | 2020 г. | 2024 г. |
| Сельскохозяйственные угодья, из них | 167727      | 167700  | 167935  |
| Пашня                               | 125963      | 126000  | 126155  |
| Залежь                              | -           | -       | -       |
| Многолетние насаждения              | 124         | 124     | 124     |
| Сенокосы                            | 2636        | 2636    | 2636    |
| Пастбища                            | 39004       | 39010   | 39020   |
| Итого:                              | 335454      | 335470  | 335870  |

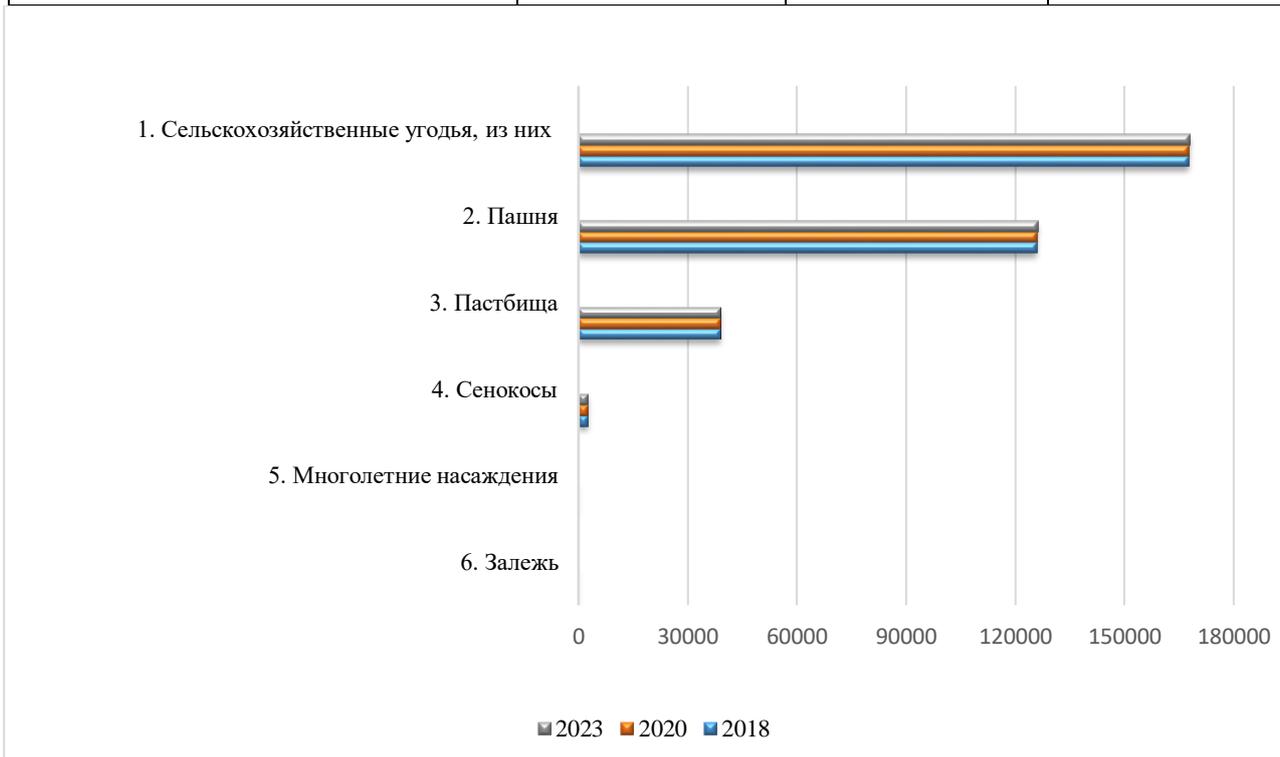


Рисунок 2 - Распределение земельного фонда Базарно-Карабулакского района по угодьям

Исходя из данных, представленных в таблице 2 и на рисунке 2, видно, что сельскохозяйственные угодья на территории Базарно-Карабулакского муниципального района занимают 50% всех земель района с 2018 по 2024 год, пашни-37,5%, многолетние насаждения- 0,04%, сенокосы-0,79%, пастбища- 11,6%.

В районе сохраняется к 2024 году около 168 тыс. га. сельхозугодий, из них 126 тыс. га. – пашня. Произведено 110 тыс. тонн зерна (в бункерном весе), с урожайностью – 23 ц/га. Технических культур произведено – 40,7 тыс. тонн, из них [3]: - подсолнечника – 40,3 тыс. тонн, с урожайностью – 13,3 ц/га; -

картофеля – 8,3 тыс. тонн, с урожайностью 145,9 ц/га; - овощей – 2,7 тыс. тонн, с урожайностью 188,6 ц/га. Посеяно 31,7 тыс. га озимых и полностью вспахана зябь на площади - 52 тыс. га, а также - 17,5 тыс. га паров. Полностью заготовлены семена для весеннего сева яровых культур в количестве 2,6 тыс. тонн.

Таблица 3 – Распределение земель Базарно-Карабулакского муниципального района по формам собственности на примере данных 2024 года

| Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю                               | Общая площадь | В собственности граждан | В собственности юридического лица | В государственной и муниципальной собственности |
|--|---------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. Земли сельскохозяйственного назначения  | 180004        | 126456                  | 17659                             | 35889   |
| 2. Земли населённых пунктов  | 8764          | 1917                    | 62                                | 6785  |
| 3. Земли промышленности, энергетики транспорта, связи, и иного специального назначения | 2012          | 1                       | 1                                 | 2010  |
| 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов  | 9             | 1                       | 7                                 | 1   |
| 5. Земли лесного фонда   | 38559         | –                       | –                                 | 38559   |
| 6. Земли запаса  | 35            | -                       | -                                 | 35  |
| Итого земель:  | 229383        | 128375                  | 17729                             | 83279   |

В соответствие со статистическими данными учета земель (форма 22-1), приведенных в таблице 3, в структуре земель предприятий, организаций и граждан на 2024 год в собственности граждан находится 128375 га земель, у юридических лиц 17729 га, в государственной и муниципальной собственности 83279 га.

Также мы видим, что наибольшая площадь земель сельскохозяйственного назначения в районе находится в собственности граждан, практически все земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения находятся в государственной и муниципальной собственности -2010 га, по 1 га в собственности юридических и физических лиц. Земли запаса, лесного и земли запаса находятся только в государственной и муниципальной собственности.

#### Список источников

1. База данных показателей муниципальных образований [Электронный ресурс] /

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики – Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/munst.htm](http://www.gks.ru/free_doc/munst.htm), свободный.

2. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Саратовской области [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://minagro.saratov.gov.ru/about/>, свободный.

3. Официальный сайт Администрации Базарно-Карабулакского муниципального района Саратовской области [Электронный ресурс]. Режим доступа : <http://admbk.ru/>, свободный.

Научная статья

УДК 347; 332.774

## **ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Лобанова Анастасия Васильевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье рассматривается характеристика генерального плана, отражена его стратегически важная роль, как для юридических лиц, так и для физических. Рассматривается порядок внесения изменений в документы территориального планирования на уровне Управления Росреестра по Саратовской области.

*Ключевые слова:* генеральный план, публичные слушания, застройщик, землепользователь, реестровая ошибка.

*Для цитирования:* Лобанова А.В., Царенко А.А. Порядок внесения изменений в документы территориального планирования Саратовской области //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 40-45

Original article

## **THE PROCEDURE FOR MAKING CHANGES TO THE DOCUMENTS OF TERRITORIAL PLANNING OF THE SARATOV REGION**

**Lobanova Anastasia V., Tsarenko Aksana A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article examines the characteristics of the master plan, reflects its strategically important role for both legal entities and individuals. Examines the procedure for making changes to territorial planning documents at the Management level of the Federal Register for the Saratov region.

*Keywords:* master plan, public hearings, developer, land user, registry error.

**For citation:** Lobanova A.V., Tsarenko A.A. The procedure for making changes to territorial planning documents // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 40-45

Глобальным заблуждением является то, что такой документ, как генеральный план, важен только лишь для крупных девелоперских или, например, строительных компаний, а для простых граждан нет. Опровергнуть данную теорию можно, рассмотрев пример из практики.

Совершается сделка по покупке большого частного дома в черте города, в спальном (тихом) районе города, отдаленном от общества или, как говорят, «человеческого муравейника», собственник не может нарадоваться на спокойствие и роскошный вид из окна. Но уже через пару лет красивый вид сменяется видом стройки многоэтажки или еще хуже - торгового центра. Для того чтобы не оказаться в данной ситуации, необходимо своевременно ознакомиться с генеральным планом городского округа (если предполагаются какие-то изменения в документ, то администрация должна обязательно об этом сообщить).

Генеральный план - это стратегически важный документ, разработанный на долгосрочный период, поэтому изменения вполне допустимы и логичны, хотя в законодательстве имеются специфические нюансы, которые необходимо учитывать.

В советское время внесение изменений в документы территориального планирования было недопустимым действием. Документ менялся, когда подходил к концу расчетный срок его реализации - один раз. Изменение носило название «корректурa генерального плана», что подразумевало под собой создание нового плана с новым сроком.

Время меняется, и изменение документов, лежащих в основе территориального развития, становится все более стандартной процедурой. 438-ФЗ вносит поправки в Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и иные федеральные законы, изменяя или устанавливая сведения о

территориальных зонах, границах населенных пунктов, а также уточняя порядок регистрации информации в ЕГРН.

Градостроительный кодекс Российской Федерации включает в себя дополнительные положения, которые дают возможность гражданам вносить изменения в территориальные документы планирования муниципальных образований, обеспечивающие изменение положение границ населенных пунктов в связи с ликвидацией пересечения границ населенных пунктов и земельных участков без проведения публичных слушаний или общественных суждений [1].

Устранение пересечения границ населенных пунктов и территориальных зон с границами различных земельных участков может производиться не на одном желании, а только на основании решения надлежащих органов ОГВС РФ без согласования с органами государственной власти субъектов Российской Федерации (ОГВС РФ) и органами местного самоуправления муниципальных образований на территории субъектов Российской Федерации.

Орган государственной власти или же орган местного самоуправления, который утвердил документ территориального планирования муниципального образования и установил границы населенного пункта, должен внести изменения, связанные с устранением выявленных пересечений границ населенного пункта. Лишь после этого схемы территориального планирования и генеральные планы могут быть опубликованы на официальных сайтах, в информационной системе территориального планирования, на региональных порталах государственных услуг или услуг органов местного самоуправления.

Земельный кодекс, включает в себя изменения, которые разрешают образование земельных участков, пересекающие границы лесов или территориальные зоны, но если такой участок образуется в целях использования для строительства, реконструкции, линейных объектов или их обязательных технических частей, содержания гидротехнических сооружений, для создания водохранилищ или иных искусственных водных объектов.

Препятствием для образования земельного участка не является пересечение границ участка с границами зон с особыми условиями использования территории, территорий с публичными сервитутами, культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, определенных экономических зон, угодий для охоты, зон высокой степени освоения, зон территориального развития Российской Федерации игорных зон, территории, которые были зарезервированы для государственных или муниципальных нужд, охранные природные территории и экологические зоны, в данном случае, Саратовской области.

При работе с документами территориального планирования нами проводились и дополнительные кадастровые работы, при которых были выявлена реестровая ошибка. Мы исправляли несоответствие в отношении изменения границ земельного участка с целью устранения реестровой ошибки рис.1.

Управление Росреестра по Саратовской области берет на себя полномочия по устранению реестровых ошибок, имеющих отношение к расположению на земельном участке зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства [4].

Росреестр не вправе отказывать во внесении корректировки сведений о местоположении границ земельных участков, если выявленное пересечение границ земельного участка было с границей населенного пункта, с границей земельного участка, например, соседа, особенно, если границы соседнего земельного участка подтверждены и установлены сведениями из Единого государственного реестра недвижимости.

Процесс устранения реестровой ошибки состоит из первоначальной проверки участков, которые между собой пересекаются, скачиваются необходимые координаты и добавляются в программу, где и планируется устранение пересечения. Участки либо объединяются точка в точку (если пересечение незначительное), либо движением объекта на свое место (местоположение определяется картой или же такими документами как межевой

план или описание границ земельного участка). После того, как пересечение было устранено- подготавливается новое описание местоположения границ земельного участка, в целях приведения сведений в соответствие с содержащимся в Едином государственном реестре прав описанием местоположения границ земельного участка.

Орган регистрации прав может вносить подобные изменения, если более половины площади (50%) указанного земельного участка находится в границах или за границами определенного населенного пункта, определенной территориальной зоны. (рис.1)

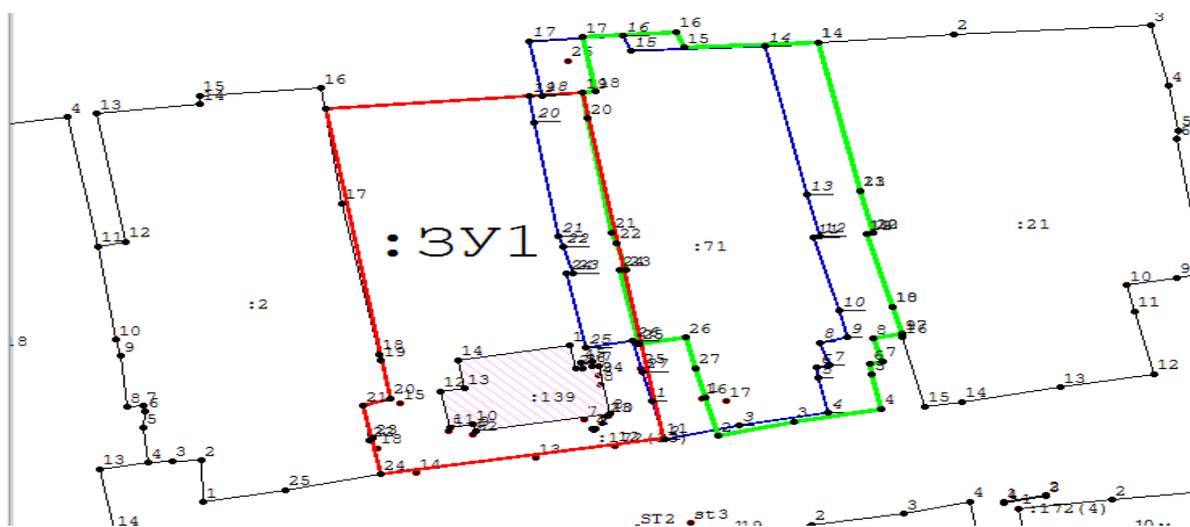


Рисунок 1. Изменение границ земельного участка с целью устранения реестровой ошибки

В данном случае Управление Росреестра утверждает документ территориального планирования или ПЗЗ (план землепользования и застройки) муниципального образования и составляет предложение об изменении описания местоположения границы населенного пункта в государственный орган или орган местного самоуправления, который, соответственно, и установил границу территориальной зоны или населенного пункта.

Аналогичные предложения направляются в личные кабинеты или на адрес электронной почты правообладателей земельных участков и зон с целью

приведения этих данных в соответствие со сведениями, содержащимися в Едином государственном информационном реестре.

Правообладателям земельных участков с выявленным и пересечениями также будет направлена информация о категории земель, к которой отнесен участок, и/или о региональной зоне, в которой находится участок.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 дек. 2004 г. № 190 - ФЗ: по состоянию на 30 апреля 2022 года]. - Консультант Плюс - Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Торгашвили, К. Г. Внесение сведений о границе населенного пункта имени Карла Маркса Энгельского муниципального района Саратовской области в ЕГРН с помощью программного обеспечения / К. Г. Торгашвили, А. А. Царенко // Научный альманах. – 2022. – № 12-3(98). – С. 59-61.

3. Царенко, А. А. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра [Текст]: учебное пособие / А.А. Царенко, И.В. Шмидт. — Москва: Альфа-М: ИНФРА-М, 2017. — 400 с.

4. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), свободный.

Научная статья

УДК: 551.586

## **АГРОЭКОЛОГИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ И ЕГО ЗНАЧЕНИЕ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**Гагина Ирина Сергеевна, Спицына Мария Александровна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,

биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Возрастающий интерес к экологическим проблемам в сельском хозяйстве серьезно ставит вопрос об организации агроэкологического мониторинга – систематического долгосрочного слежения за состоянием почв на землях сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан в целях обеспечения их охраны, контроля, предотвращения и устранения негативных процессов. Это одна из важнейших составляющих экологического мониторинга в целом. В статье рассматривается общая структура мониторинга земель и приводится важность применения агроэкологического мониторинга в области сельского хозяйства.

*Ключевые слова:* мониторинг, агроэкологический мониторинг, землепользование, GPS-мониторинг.

*Для цитирования:* Гагина И.С., Спицына М.А. Агроэкологический мониторинг и его значение при управлении земельными ресурсами //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 46-52

Original article

## **AGROECOLOGICAL MONITORING AND ITS IMPORTANCE IN LAND RESOURCES MANAGEMENT**

**Gagina Irina S., Spitsina Mariya A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**Annotation.** The growing interest in environmental problems in agriculture seriously raises the question of organizing agroecological monitoring - systematic long-term monitoring of the condition of soils on the lands of agricultural enterprises, organizations and citizens in order to ensure their protection, control, prevention and elimination of negative processes. This is one of the most important components of environmental monitoring in general. The article discusses the general structure of land monitoring and highlights the importance of applying agroecological monitoring in the field of agriculture.

**Keywords:** monitoring, agroecological monitoring, land use, GPS monitoring.

**For citation:** Gagina I.S., Spitsina M.A. Agroecological monitoring and its importance in land resources management // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 46-52

**Введение.** В современных экономических условиях принятию решений, связанных с реализацией действий на земле, обязательно должен предшествовать анализ множества различных достоверных и регулярно обновляемых данных о состоянии земли. С этой целью ведется мониторинг земель, представляющий собой систему наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Мониторинг земель является составной частью мониторинга окружающей природной среды.

Объектом мониторинга земель являются все земли Российской Федерации, независимо от формы собственности, целевого назначения и характера использования. При этом, в соответствии со статьей 67 Конституции Российской Федерации территория Российской Федерации включает территории ее субъектов, а также Российская Федерация осуществляет свою юрисдикцию на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне.

При ведении мониторинга земель выявляются следующие процессы:

- эволюционные (связанные с естественно-историческими процессами развития);

- циклические (связанные с суточными, сезонными, годовыми и иными периодами изменений природного характера);

- антропогенные (связанные с деятельностью человека);

- чрезвычайные ситуации (связанные с авариями, катастрофами, стихийными и экологическими бедствиями и др.).

Основными задачами мониторинга земель являются [3]:

- своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, их оценка, прогноз и выработка рекомендаций по предупреждению и устранению последствий негативных процессов;

- информационное обеспечение Государственного земельного кадастра, рационального землепользования и землеустройства, контроля за использованием и охраной земель;

- обеспечение информацией о состоянии окружающей среды, в части земель, физических и юридических лиц.

Содержание мониторинга земель составляют систематические наблюдения (съёмки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявление изменений и оценка:

- состояния землепользований, угодий, полей, участков;

- процессов, связанных с изменением плодородия почв (опустынивание, развитие процессов водной и ветровой эрозии, потери гумуса, ухудшение структуры почв, заболачивание и засоление), зарастания и закустаривания сельскохозяйственных угодий, загрязнения земель пестицидами, тяжелыми металлами, радиоактивными нуклидами, другими токсичными веществами;

- состояния береговых линий рек, озер, морей, заливов, водохранилищ, лиманов, гидротехнических сооружений;

- процессов, вызванных образованием оврагов, оползней, селевыми потоками, землетрясениями, карстовыми, криогенными и другими явлениями;

- состояния земель населенных пунктов, объектов нефте- и газодобычи, очистных сооружений, навозохранилищ, свалок, складов горюче-смазочных материалов, удобрений, стоянок автотранспорта, мест захоронения токсичных

промышленных отходов и радиоактивных материалов, а также других промышленных объектов.

Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных наблюдений (периодических, сезонных, суточных), направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей с нормативными. По результатам оценки состояния земель составляются оперативные сводки, доклады, научные прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер [4].

Так чтобы избежать большого количества утомительной работы, предприятие вводит спутниковый мониторинг. Мониторинг позволяет в реальном времени осуществлять GPS-слежение за положением сельхозтехники на карте, осуществляю контроль движения, и получая статистику (расходы на топливо, все возможные простои, реальный пробег), а также приучит водителей к дисциплине, что все вместе приведет к более эффективному использованию ресурсов предприятия. Применяя GPS/ГЛОНАСС мониторинг, есть возможность более наглядно осуществлять слежение за сельхозтехникой, где бы она ни находился. Помимо схематических карт, в системе мониторинга присутствуют фотографии карты со спутника, что зачастую более наглядно. Введенный в агропромышленном предприятии GPS-мониторинг окупается за месяцы, благодаря сокращению расходов на сельхозтехнику [2].

Основная цель агроэкологического мониторинга – это разработка методов создания эффективных и экологически сбалансированных агроценозов на основе воспроизводства почвенного плодородия, поддержания важнейших функций почвенного покрова, максимального использования природных и климатических ресурсов [1].

Он направлен на выявление антропогенных изменений почв, которые могут в конечном итоге нанести вред здоровью человека.

Основными принципами агроэкологического мониторинга являются:

- комплексность, то есть одновременный контроль различных групп показателей, отражающих наиболее существенные черты изменения агроэкосистемы;

- непрерывность контроля за агроэкосистемой. Четкое определение периодичности наблюдений по каждому показателю, определяемых темпами и интенсивностью его изменений;

- единство целей и задач исследований, проводимых разными специалистами (почвоведомы, агрохимиками, гидрологами, микробиологами и др.) по согласованной программе, под единым научно-методическим руководством;

- системность исследований, т.е. одновременное исследование всех блок-компонентов агроэкосистемы «почва - растение - вода - атмосфера - животное - человек»;

- достоверность исследований;

- совместимость наблюдений по системе объектов, расположенных в различных природных зонах [1].

Агроэкологический мониторинг позволяет выявить и дать комплексную характеристику источникам экологической опасности на основе локального наземного и аэрокосмического мониторинга, разработать новые методы и технологии дистанционного зондирования плодородия почв, уровня минерального питания, фосфатного состояния посевов сельскохозяйственных культур, определить нормативы предельно допустимой антропогенной нагрузки на различные типы агроландшафтов с учетом их биологической, геохимической и физической устойчивости [3].

Основными негативными факторами, под воздействием которых формируется современное землепользование являются:

- вовлечение в активное сельскохозяйственное использование земель без учета их качественных показателей;

- отрицательное воздействие промышленного и сельскохозяйственного производств (загрязнение сельскохозяйственных земель);

- отсутствие учета особенностей природного ландшафта при проведении крупномасштабного землеустройства сельскохозяйственных предприятий;

- отсутствие экономического стимулирования в рациональном использовании земельных ресурсов и в охране плодородия почв;

- несовершенство экономического механизма хозяйствования в агропромышленном комплексе, безответственность землепользователей за неправильной эксплуатацией земельных ресурсов, недостоверность учета, отсутствие контроля за состоянием угодий.

В связи с этим задачами агроэкологического мониторинга являются:

- организация широких научных наблюдений за изменением состояния агроэкосистем;

- получение объективной, систематической и оперативной информации по установленному набору обязательных показателей, характеризующих функционирование всех основных блок-компонентов;

- оценка получаемой информации;

- прогноз изменения состояния агроценоза на ближайшую и отдаленную перспективу;

- выдача решений, рекомендаций и консультаций на всех уровнях;

- предупреждение экстремальных ситуаций, выход из них, управление направленностью и эффективностью агроэкосистем.

Основными проблемами мониторинга на настоящий момент являются разнородность ведомственных систем наблюдения и несопоставимость полученных данных. Причиной возникновения этих проблем является то, что многие ведомства ведут наблюдения по разрозненным, несогласованным методикам, что не исключает возможности дублирования работ и ведет к потере ценности полученных результатов.

**Заключение.** Всё вышеизложенное убеждает нас в том, что основные задачи мониторинга земель заключаются в оперативном выявлении изменений в состоянии земель, их оценке, выработке рекомендаций и управленческих решений для предупреждения и устранения последствий негативных процессов,

а также в информационном обеспечении государственного земельного кадастра, рационального землепользования и землеустройства, и контроля за использованием и охраной земель.

Любое хозяйствующее предприятие в процессе пространственно-временного размещения сельскохозяйственных культур в севооборотах не всегда и не в полной мере учитывают почвенно-типологические особенности территории, что, по сути, является некорректным и малоэффективным способом использования почвенных ресурсов хозяйства. Следствием этого, как правило, являются низкая урожайность возделываемых культур и необходимость внесения дополнительных объемов минеральных веществ взамен выносимых с урожаем органических, когда дальнейшее использование почвенных ресурсов без внесения удобрений становится невозможным.

### **Список литературы**

1. Агрэкология [Текст] / В.А. Черников, Р.М. Алексахин, А.В. Голубев и др.; под ред. В.А. Черникова, А.И. Чекереса. – М.: Колос, 2000. – 536 с.
2. Абушаев, Р.Н. Внедрение цифровых технологий в практику управления региональным агропромышленным комплексом/ Абушаев Р.Н., Нейфельд В.В., Павлов М.С., Воронова Е.О - ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», 2021- С. 3-4
3. Варламов, А.А. Мониторинг земель [Текст]: учебное пособие / А. Л. Варламов, С.Н. Захарова. – М.: ГУЗ, 2016. – 158 с.
4. Разяпов, А. З. Методы контроля и системы мониторинга загрязнений окружающей среды [Текст]: монография / А. З. Разяпов. – М., 2011. – С. 167. ктивы современной науки». - М.: «ISI-journal», – 2016. – № 11. – С. 96-101.

## ПРАВА УЧАСТНИКОВ АУКЦИОНА ПРИ ОПОЗДАНИИ НА АУКЦИОН

**Хальзова Анастасия Сергеевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье рассматривается вопрос о соблюдении прав участников аукциона, о допуске или отмены участия участника аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения.

*Ключевые слова:* аукцион, земельный участок, извещение, Земельный Кодекс, договор, комиссия, решение, жалоба

*Для цитирования:* Хальзова А.С., Царенко А.А. Права участников аукциона при опоздании на аукцион //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 53-58

Original article

## THE RIGHTS OF AUCTION PARTICIPANTS IN CASE OF LATE ARRIVAL AT THE AUCTION

**Khalzova Anastasia S., Tsarenko Aksana A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article deals with the issue of respecting the rights of auction participants, allowing or canceling the participation of an auction participant in the right to conclude a contract for the purchase and sale of agricultural land.

*Keywords:* auction, land plot, notification, Land Code, contract, commission, decision, complaint.

*For citation:* Khalzova A.S., Tsarenko A.A. The rights of auction participants in case of late arrival at the auction // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference

При проведении аукциона, на право заключения договора купли продажи или договора аренды земельного участка важно не нарушить права участников аукциона.

Организация аукциона проводится в соответствии ст. 39.11, ст. 39.12 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и всегда сопровождается разработкой аукционной документации. Согласно ст. 39.11 ЗК РФ организатор торгов в обязательном порядке должен разместить на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). и телекоммуникационной сети интернет извещение о проведении аукциона на право заключения договора аренды или договора купли продажи земельного участка, не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона[1].

Пунктом 3 части 21 статьи 39.11 ЗК РФ гласит, что Извещение о проведение аукциона должно содержать сведения о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона, т.е. участники должны прибыть в назначенную дату и час проведения аукциона [1]. Но как поступить если участник опоздал на аукцион на 5 или 10 минут?

Решение о допуске участника к участию в аукционе должно быть принято аукционной комиссией в состав которой входит председатель комиссии, секретарь комиссии и его члены. Комиссия, должна принять решение, основываясь на Федеральный закон №135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 39.11. 39.12 ЗК РФ, ст. 447-448 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также взять во внимание причину опоздания участника [1,2,3].

Рассмотрим на примере алгоритм проведения аукциона, так 15 февраля 2021 года в 09 час. 00 мин. в Краснопартизанском районе, а именно в администрации Горновского муниципального образования (далее – МО) Краснопартизанского муниципального района (далее – МР) Саратовской области состоялся аукцион на право заключения договора купли-продажи земельного участка [4].

Предметом аукциона являлся земельный участок из земель

сельскохозяйственного назначения находящегося в муниципальной собственности площадью 2 160 000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, Горновское МО, в 4 км. по направлению на юго-восток от с. Сулак, кадастровый номер: 64:18:000000:2445, вид разрешенного использования: растениеводство, для ведения сельскохозяйственного производства.

Согласно извещению №120121/8224275/01 регистрация участников аукциона проводилась с 08 часов 30 минут до 08 часов 55 минут по Московскому времени. Участники аукциона под № 1, №2, №3 были зарегистрированы 15 февраля 2021 года до 8 часов 55 минут по Московскому времени, участник под №4 опоздал, и был зарегистрирован 15 февраля 2021 года в 09 часов 04 минут по Московскому времени. Участники аукциона были возмущены, что участника под № 4 зарегистрировали и допустили к участию в аукционе, ведь извещение трактовало, что регистрация участников проводится до 08 часов 55 минут по Московскому времени.

На основании сложившейся ситуации в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы Саратовской области поступила жалоба от участника аукциона под № 3 на действия администрации Горновского МО Краснопартизанского МР Саратовской области (далее – Организатор) при проведении аукциона по извещению №120121/8224275/01 по продаже земельного участка расположенного по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, Горновское МО, в 4 км. по направлению на юго-восток от села Сулак, кадастровый номер: 64:18:000000:2445, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: растениеводство, для ведения сельскохозяйственного производства, площадь земельного участка 2 160 000 кв. м.. На жалобу, администрация Горновского МО Краснопартизанского МР Саратовской области, в своей объяснительной сообщила, что в соответствии с распоряжением администрации Горновского МО Краснопартизанского МР Саратовской области от 11 января 2021 года №1 «О подготовке и проведение аукциона по продаже земельного участка» (далее –

распоряжение) объявлен аукцион по продаже земельного участка расположенного по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, Горновское МО, в 4 км. по направлению на юго-восток от с. Сулак, кадастровый номер: 64:18:000000:2445, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: растениеводство, для ведения сельскохозяйственного производства, площадь земельного участка 2 160 000 кв. м.. Проведение аукциона было назначено на 15 февраля 2021 года в 09 час. 00 мин. по Московскому времени. В извещении указана информация о регистрации участников аукциона, а именно регистрация участников аукциона проводится с 08 часов 30 минут до 08 часов 55 минут по Московскому времени, но не указана информация об отказе в допуске к участию в аукционе, в случае прибытия участника позже объявленного в извещении времени начала проведения аукциона.

Участник аукциона под № 1, №2, №3 были зарегистрированы 15 февраля 2021 года до 8 часов 55 минут по Московскому времени, участник под №4 был зарегистрирован 15 февраля 2021 года в 09 часов 04 минут по Московскому времени. На момент регистрации участника под №4 Организатором аукциона не проводились аукционные процедуры. За этот период Организатором торгов были приглашены участники в зал заседаний.

В связи с тем, что ЗК РФ конкретно не регламентирован порядок регистрации участников аукциона комиссия приняла решение зарегистрировать участника под №4 во избежание нарушений его прав в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Администрации Горновского МО Краснопартизанского МР Саратовской области при проведении аукциона по извещению №120121/8224275/01 просит признать необоснованной. Из объяснительной можно сделать вывод, что права участников аукциона не нарушены, в том числе участник под №3 не являлся победителем данного аукциона, также, как и участник под №4. Победитель аукциона являлся участник под №2.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по

Саратовской области по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – Комиссия), рассмотрев жалобу участника аукциона под № 3 на действия организатора торгов – администрации Горновского МО Краснопартизанского МР Саратовской области при проведении аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, Горновское МО, в 4 км. по направлению на юго-восток от с. Сулак (Лот № 1) руководствуясь ст. 18.1, п. 3<sup>1</sup> ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135–ФЗ «О защите конкуренции», изучив представленные документы и материалы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении жалобы, Комиссия решила признать жалобу участника под №3 по извещению №120121/8224275/01 необоснованной.

Учитывая вышеизложенное можно сделать вывод, что при проведении аукциона по продаже права аренды или купли продажи земельного участка, необходимо учитывать не только Земельный и Гражданский кодексы Российской Федерации, но и Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Опоздание участника аукциона не является существенным основанием для не допущения, его в проведении торгов, ведь не допущение участника аукциона под № 4 к торгам могло повлечь отмену результатов торгов и как следствие потерю доходной части муниципалитета от продажи земельного участка.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г., одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 года., № 136 ФЗ., по состоянию на 4 августа 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г., одобр. Советом

Федерации по состоянию на 24 ноября 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru.>, свободный.

3. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон О защите конкуренции [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 8 июля 2006 г., одобр. Советом Федерации 14 июля 2006 года., № 135 ФЗ., по состоянию на 1 января 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru.>, свободный.

4. Официальный сайт Администрации Краснопартизанского муниципального района [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://adminkmr.ru/>, свободный.

## **ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНОВ ПО КУПЛИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Хальзова Анастасия Сергеевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В статье рассматриваются положительные аспекты перехода от бумажных торгов в молотковой системе к электронным торгам. Подробно рассмотрен вопрос организации и проведения электронного аукциона.

*Ключевые слова:* электронный аукцион, земельный участок, извещение, задаток, Земельный Кодекс, договор.

*Для цитирования:* Хальзова А.С., Царенко А.А. Порядок организации и проведения аукционов по купле продажи земель сельскохозяйственного назначения // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 59-65

Original article

## **THE PROCEDURE FOR ORGANIZING AND CONDUCTING AUCTIONS BY PURCHASE AND SALE AGRICULTURAL LANDS**

**Khalzova Anastasia S., Tsarenko Aksana A.**

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I.  
Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article discusses the positive aspects of the transition from paper trading in the hammer system to electronic trading. The issue of organizing and conducting an electronic auction is considered in detail.

*Keywords:* electronic auction, land plot, notification, deposit, Land Code, contract.

*For citation:* Khalzova A.S., Tsarenko A.A. The procedure for organizing and conducting auctions by purchase and sale agricultural lands // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 59-65

Земельные участки, не находящиеся в частной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам по правилам разграничения собственности, исходя из уровней власти, федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления. В соответствии ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – ЗК РФ) отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими. Земельные участки, находящиеся на территории городских поселений, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляются органами местного самоуправления. На основании ч. 1 ст. 39.3 и ЗК РФ продажа земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона. Процедура проведения аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, проводится в соответствии ст.ст. 39.11-39.13 ЗК РФ [1].

До 1 марта 2024 года аукционы по предоставлению земельных участков проводились в «молотковой форме». Заявки заявителей регистрировались в бумажном журнале, участники аукциона регистрировались путем личного присутствия или присутствия их заявителей по доверенности.

С 1 марта 2024 года подготовка и проведение электронного аукциона осуществляются в порядке, предусмотренном ст.39.11 и 39.12 ЗК РФ, с учетом особенностей, установленных статьей 39.13[1].

По поступлению заявления о проведении аукциона по продаже права заключения договора купли продажи земельного участка сельскохозяйственного

назначения в администрацию Краснопартизанского муниципального района Саратовской области, в месячный срок принимается решение о проведении электронного аукциона [3].

Орган местного самоуправления издает распоряжение «О подготовке и проведении электронного аукциона по продаже земельного участка» на основании Федеральных законов от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», в соответствии со ст. 39.3, 39.11, 39.12 и 39.13 Земельного Кодекса Российской Федерации [1,2,3].

Администрация Краснопартизанского муниципального района Саратовской области (далее - Организатор) также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона содержит следующие сведения:

1) об организаторе аукциона; 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с

основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения); 5) о начальной цене предмета аукциона; 6) о «шаге аукциона»; 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка.

В качестве места подачи заявок и места проведения аукциона указывается адрес электронной площадки в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которой проводится электронный аукцион. Извещение о проведении электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и подлежит размещению Администрацией Краснопартизанского муниципального района Саратовской области на официальном сайте.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи. Заявка на участие в электронном аукционе с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа с приложением документов, указанных в п.п 2 - 4 п. 1, п. 1.1 статьи 39.12 ЗК РФ. Заявка на участие в электронном аукционе, а также прилагаемые к ней документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона по продаже земельного участка, срок рассмотрения заявок на участие в аукционе не может превышать три рабочих дня с даты окончания срока приема документов.

В день рассмотрения заявок на участие в аукционе оператор электронной площадки открывает доступ к файлам заявок заявителей. Заявки на участие в аукционе рассматриваются аукционной комиссией администрации

Краснопартизанского муниципального района Саратовской области. Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте [3].

Заявителям, признанным участниками электронного аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в электронном аукционе, оператор электронной площадки направляет в электронной форме уведомления о принятых в отношении их решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола.

В день и час проведения аукциона, оператор электронной площадки открывает доступ участникам аукциона, к участию в торгах. Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

Протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона. На основании данного протокола

организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке. Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договора аренды такого участка ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

Администрация Краснопартизанского муниципального района в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного п. 11 статьи 39.13, направляет победителю электронного аукциона подписанный проект договора купли-продажи земельного участка.

По результатам проведения электронного аукциона договор купли-продажи земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

Одним из главных преимуществ, которые вступили в силу с 1 марта 2024 года является полная ликвидация бумажной документации и переход на полный формат при проведении электронных аукционов на земельные участки, а также:

- Упрощение процесса: переход на электронный формат позволил упростить процесс аукционов, устранить многочисленные бюрократические процедуры и сократить временные затраты.
- Экономия ресурсов: отказ от бумажной документации снижены

расходы на печать, хранение и переработку бумаги.

- Увеличение доступности: электронный формат позволил увеличить доступность аукционов для широкого круга участников, так как подача и обработка документов осуществляется удаленно.
- Улучшение прозрачности: электронный формат обеспечивает прозрачность процесса проведения аукциона, устраняя возможность коррупции и вмешательства посредников.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г., одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 года., № 136 ФЗ., по состоянию на 4 августа 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru>., свободный.

2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 26 июня 2002 г., одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 года., № 101 ФЗ., по состоянию на 1 января 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru>., свободный.

3. Официальный сайт Администрации Краснопартизанского муниципального района [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://adminkmr.ru/>, свободный.

Научная статья

УДК 332.774

## ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

**Хальзова Анастасия Сергеевна, Царенко Аксана Анатольевна**

ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

**Аннотация.** В статье приведена положительная динамика пополнения местного бюджета, путем проведения аукциона на право заключения договора купли-продажи путем проведения аукциона.

**Ключевые слова:** Земельный участок, договор купли-продажи, аукцион, местный бюджет, не налоговые доходы, земли сельскохозяйственного назначения.

**Для цитирования:** Хальзова А.С., Царенко А.А. Основные аспекты экономической эффективности проведения торгов //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 66-70

Original article

### THE MAIN ASPECTS OF THE ECONOMIC EFFICIENCY OF BIDDING

***Khalzova Anastasia S., Tsarenko Aksana A.***

Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

**Annotation.** The article shows the positive dynamics of replenishment of the local budget by holding an auction for the right to conclude a purchase and sale agreement by holding an auction.

**Keywords:** Land plot, purchase and sale agreement, auction, local budget, non-tax revenues, agricultural land.

**For citation:** Khalzova A.S., Tsarenko A.A. The main aspects of the economic efficiency of bidding// Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 66-70

Местный бюджет имеет важное значение в социально-экономическом развитии района и характеризуется следующим:

- сосредоточением финансовых ресурсов в бюджете муниципального образования или района позволяет местным органам власти иметь финансовую базу для реализации своих полномочий в соответствии с Конституцией Российской Федерации;

- проявление муниципалитетом финансово-хозяйственной самостоятельности в расходовании средств на социально-экономическое развитие района: на развитие учреждений образования, медицинского обслуживания, культуры, жилищного фонда и дорожного хозяйства;

- осуществляется выравнивание уровней экономического и социального развития территорий через реализацию региональных программ экономического и социального развития регионов по благоустройству сел, развитию сети дорог, возрождению культурных памятников, используя в необходимых случаях межбюджетные отношения;

- увеличение или уменьшение нормативов финансовых затрат на оказание муниципальных услуг в учреждениях непромышленной сферы (школах, больницах и др.);

- оказание воздействия на образование оптимальных пропорций в финансировании капитальных и текущих затрат, стимулирование эффективного использования материальных и создание новых местных производств и промыслов.

Местный бюджет муниципального района и муниципального образования складывается из налоговых и не налоговых доходов. К не налоговым доходам относятся доходы от использования и продажи имущества, находящегося в муниципальной собственности. Одним из главных ресурсов пополнения не налоговых доходов, является предоставление земель сельскохозяйственного назначения в аренду или собственность [1,2].

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности регулируется Земельным Кодексом Российской

Федерации.

Существует два способа предоставления земельных участков: без проведения торгов и путем проведения торгов. Заключение договора аренды и договора купли продажи путем проведения аукциона является одним из распространённых способов у муниципалитета, так как начальная стоимость земельного участка может возрасти в разы.

В первую очередь проведение аукционов направлено на эффективное использование земельного фонда. Во втором случае на пополнении бюджета муниципалитета.

Важным вопросом при проведении аукциона является начальная стоимость земельного участка. Начальная цена продажи земельного участка определяется уполномоченным органом путем рыночной оценки или же в размере кадастровой стоимости.

Определение начальной цены предмета аукциона является важной частью процедуры. Бывают случаи, когда аукцион признается не состоявшимся по различным причинам, одна из такой, является подача единственной заявки на участие в аукционе. В этом случае уполномоченный орган заключается договор купли продажи с единственным участником участвовавшим в аукционе по начальной цене предмета аукциона. Так же распространены случаи конкуренции при проведении процедуры аукциона, условно говоря происходит взлёт повышения первоначальной цены.

При продаже земельного участка путем проведения аукциона важно помнить, что законодательством запрещено продавать земельные участки, которые подразумевают строительство, поэтому необходимо перед продажей земельного участка удостовериться что, вид разрешенного использования земельного участка, строительства не подразумевает [1,2].

В Краснопартизанском муниципальном районе администрация Горновского муниципального образования провела 15 февраля 2021 года аукцион по продаже права заключения договора купли продажи земельного участка находящегося, в муниципальной собственности. Предметом аукциона

был земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения площадью 2160000 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, Краснопартизанский район, Горновское МО, в 4 км. по направлению на юго-восток от с. Сулак, кадастровый номер: 64:18:000000:2445, вид разрешенного использования: растениеводство [3].

Согласно извещению, размещенного в телекоммуникационных сети интернет и официального сайта Горновского муниципального образования Краснопартизанского муниципального района Саратовской области начальная цена продажи земельного участка составляла 2017800 (два миллиона семнадцать тысяч восемьсот) рублей, размер задатка в размере 20% от начальной цены предмета аукциона составлял 403560 (четыреста три тысячи пятьсот шестьдесят) рублей, шаг аукциона три процента начальной цены предмета аукциона 60534 (шестьдесят тысяч пятьсот тридцать четыре) рубля.

На участие в аукционе было подано 6 заявок, на процедуру проведения аукциона зарегистрировались 4 участника. Перед началом проведения аукциона всем участникам раздали карточки с соответствующими номерами регистрации.

Торги начались в 9 час. 05 мин, при проведении аукциона претенденты выражали свое согласие повышение цены путем поднятия карточки. В ходе проведения аукциона было сделано 59 шагов, начальная цена предмета аукциона возрасла от 2017800 рублей до 5528772 рублей. Договор купли продажи, был заключён с победителем аукциона предложивший наиболее высокую цену за земельный участок [3].

Повышение начальной стоимости предмета аукциона обладает положительной динамикой пополнения бюджета как муниципального образования, так и муниципального района, ведь это дает возможность муниципалитетам пополнить финансовую базу для реализации своих полномочий в соответствии с Конституцией Российской Федерации и расширить свои возможности в участии региональных и федеральных программ.

## Список литературы

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г., одобр. Советом Федерации 10 октября 2001 года., № 136 ФЗ., по состоянию на 4 августа 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru>., свободный.
2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 26 июня 2002 г., одобр. Советом Федерации 10 июля 2002 года., № 101 ФЗ., по состоянию на 1 января 2024 года]. – Консультант Плюс – Информационно-правовой портал. - Режим доступа. <https://www.consultant.ru>., свободный.
3. Официальный сайт Администрации Краснопартизанского муниципального района [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://adminkmr.ru/>, свободный.

**ПРОБЛЕМЫ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД НА ПРИМЕРЕ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД САРАТОВ»**

**Гагина Ирина Сергеевна<sup>1</sup>, Шевцова Анастасия Андреевна<sup>2</sup>, Долгирев  
Артем Владимирович<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup>ФГБОУ ВО Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова, г. Саратов, Россия

<sup>3</sup>ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет имени  
Гагарина Ю.А.», г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена проблемам, возникающим при изъятии земельных  
участков, содержит предложения по усовершенствованию этой процедуры.

*Ключевые слова:* земельные ресурсы, изъятие, имущество, оценка недвижимости.

*Для цитирования:* Гагина, И.С. Проблемы изъятия земельных участков для  
государственных и муниципальных нужд на примере муниципального образования «Город  
Саратов»/ И.С. Гагина, А.А. Шевцова, А.В. Долгирев //Материалы VI Международной научно-  
практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий».  
2024. С. 71-78

Original article

**PROBLEMS OF SEIZURE OF LAND PLOTS FOR STATE AND  
MUNICIPAL NEEDS ON THE EXAMPLE OF THE MUNICIPAL  
FORMATION "CITY OF SARATOV"**

**Gagina Irina S.<sup>1</sup>, Shevtsova Anastasia A.<sup>2</sup>, Dolgirev Artem.V.<sup>3</sup>**

<sup>1,2</sup>Saratov State University of Genetics, Biotechnology and Engineering named after  
N.I. Vavilov, Saratov, Russia

<sup>3</sup>Saratov State Technical University named after Yuri Gagarin, Saratov.

*Annotations.* This article is devoted to the problems that arise when land plots are seized, and contains proposals for improving this procedure.

*Keywords:* land resources, seizure, property, real estate valuation.

*For citation:* Gagina I.S. Problems of seizure of land plots for state and municipal needs on the example of the municipal formation «City of Saratov» / I.S. Gagina, A.A. Shevtsova, A.V. Dolgirev // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 71-78

Прекращение права собственности на земельный участок – особая процедура в системе земельного права. Одним из случаев прекращения права собственности на землю является изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд путем выкупа у собственника государством. Данный вопрос регулируется нормами земельного права, Конституцией РФ, Гражданским Кодексом, а также федеральными законами. Пункт 3 ст. 35 Конституции РФ определил, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения [5].

Глава VII.1 Земельного кодекса РФ полностью посвящена процедуре изъятия земельных участков. Так, в статье 56.5 данной главы описан порядок выявления лиц, земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества которых подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд. Отмечается, что если в ЕГРН отсутствуют данные о правообладателях земельных участков и зданий, расположенных на них, то орган власти осуществляет поиск правообладателей через запросы архивных сведений, публикацию извещений в официальных СМИ, размещение информации на сайте органа власти, муниципального образования, на информационных досках. В случае, если правообладатели изымаемой недвижимости не были выявлены, орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, обращаются в суд с заявлением о признании права собственности Российской Федерации,

субъекта Российской Федерации или муниципального образования на эти объекты [1].

Одним из главных вопросов, волнующих правообладателей изымаемой недвижимости, является размер полагающегося им возмещения. Земельным законодательством установлено, что в размер возмещения включаются: рыночная стоимость, убытки, причинённые таким отчуждением, включая такие убытки, которые возникают у правообладателя в связи с невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами, в том числе вытекающие из договоров, таких как аренда, и упущенная выгода. В соответствии со ст. 279 ГК РФ и ст. 56.8 ЗК РФ возмещение полагается не только собственникам, но и правообладателям на иных правах (аренды, безвозмездного пользования, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения). Главным условием принудительного отчуждения земельного участка для государственных и муниципальных нужд является предварительное и равноценное возмещение стоимости земельного участка. Это положение очень часто не соблюдается в полной мере, что является причиной увеличения судебной практики в данной части. В ранее действующих редакциях ЗК РФ и ГК РФ использовалось понятие «выкупная

цена», содержание которого было неоднозначным: если собственники в качестве «выкупной цены» за изымаемый участок получали компенсацию рыночной стоимости и иных убытков, то лица, владеющие земельным участком на ином праве, могли рассчитывать только на возмещение убытков. В текущей редакции ЗК РФ указанные лица согласно п. 3 ст. 56.8 ЗК РФ имеют возможность компенсации рыночной стоимости принадлежащего им права на изымаемый земельный участок, что отчасти компенсирует их потери практически наравне с собственниками участков [1, 3, 6].

Сложность в реализации процедуры изъятия земельного участка в том, что возникает конфликт интересов между правообладателем и представителем власти по поводу размера возмещения, связанного с изъятием земельного

участка. Земельный кодекс предусматривает обязанность органа, принявшего решение об изъятии земельного участка, уведомить правообладателя участка о принятом решении, направить ему проект соглашения об изъятии недвижимости с приложением, отчета об оценке. Как правило, если сторонами не достигнуто соглашение о выкупной цене, данный спор рассматривается в суде, суд определяет стоимость объекта исходя из его рыночной стоимости на момент рассмотрения спора [4].

Ярким примером изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на территории муниципального образования «Город Саратов» являются объекты в районе «Стрелки» и Предмостовой площади.

Так, постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 21 сентября 2021 № 2607 внесены изменения в проект планировки территории для размещения линейного объекта – транспортной развязки на пересечении просп. им. 50 лет Октября, ул. Тракторной и ул. Большой Горной в границах территории: ул. Рябиновская, просп. им. 50 лет Октября, ул. Молочная, ул. Мельничная, ул. Соколова, Мурманский проезд, ул. Тракторная в Кировском районе г. Саратова с проектом межевания в его составе, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 12 апреля 2016 года № 886». 26 апреля 2022 года издано постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» № 1492 об изъятии объектов недвижимости для размещения дорожной развязки «Стрелка». Данным постановлением предусмотрено изъятие 41 земельного участка, а также образование и изъятие частей четырех земельных участков. Также изъятию подлежат 220 объектов недвижимости. В настоящее время проводятся мероприятия по оценке 148 объектов недвижимости, подлежащих изъятию и расположенных на земельных участках, необходимых для осуществления первого этапа строительства развязки «Стрелка».

Постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» № 225 от 28.01.2022 утвержден проект планировки территории для

реконструкции линейного объекта - автомобильной дороги по ул. Большой Горной, ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. им. Рогожина В.А., ул. Большой Затонской, 1-му Мало-Северному проезду, ул. им. Хвесина Т.Е., ул. им. Лермонтова М.Ю., Славянской площади, ул. Малой Горной, ул. Малой Затонской, ул. Соколовой и ул. Весенней в Волжском районе города Саратова с проектом межевания в его составе, которым предусмотрено изъятие объектов недвижимости. Администрацией муниципального образования «Город Саратов» издано постановление от 28.02.2022 № 562 об изъятии 84 объектов недвижимости для муниципальных нужд.

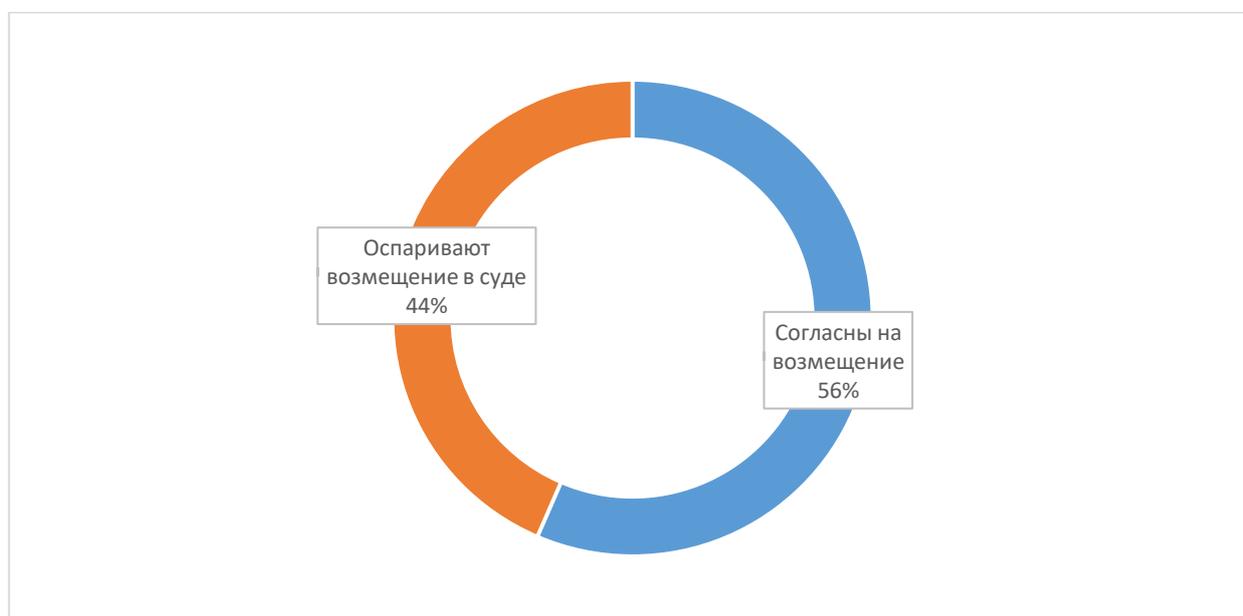


Рисунок 1. Соотношение случаев соглашения на предложенное возмещение и оспаривания возмещения в суде

На основании данного постановления подготовлено 131 соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд. В настоящее время между администрацией муниципального образования «Город Саратов» и собственниками изымаемой недвижимости заключено 35 соглашений, из них по 22 соглашениям произведена выплата возмещения, предъявлено 57 исковых заявлений в суд.

Как видно из рисунка 1, почти половина правообладателей изымаемой недвижимости в нашем примере не согласилась с предложенным возмещением

и обратилась в суд. На наш взгляд проблема кроется в отсутствии единой методики определения рыночной цены и размера ущерба при изъятии. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» и «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» содержат общие инструкции по порядку расчета компенсации. В связи с этим возникают ошибки при учете индивидуальных особенностей участков при расчете их рыночной стоимости [2].

В указанном примере администрация муниципального образования «Город Саратов» обратилась в суд для изъятия земельных участков. На примере дела №2-3669/2022, рассматриваемого Волжским районным судом города Саратова, видим, что гражданам на праве долевой собственности принадлежало здание, земельный участок под ним был в аренде. Проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных и муниципальных нужд предусматривал сумму возмещения на двоих за объект недвижимости 1046949 рублей, сумму возмещения за право аренды земельного участка - 482797,34 рублей. Общая сумма компенсации составила 1529746,34 рублей. В Комитет по управлению имуществом города Саратова поступили заявления от данных граждан, в которых они сообщили, что с суммой компенсации изымаемого имущества не согласны. Суд назначит по делу судебную оценочную экспертизу, согласно выводам которой размер возмещения за объект недвижимости с учетом рыночной стоимости, а также с учетом всех убытков, причиненных собственникам, включая убытки, которые они несут в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенной выгоды, на момент проведения экспертизы составляет 1874400 руб. Суд 28.11.2022 г. вынес решение об изъятии у граждан их недвижимости и права аренды на земельный участок, выплате

компенсации за это в размере 1874400 руб., а также о взыскании с администрации муниципального образования «Город Саратов» расходов, связанных с производством судебной оценочной экспертизы в размере 26 000 рублей. Таким образом, граждане увеличили размер компенсации на 344653,66 руб., то есть на 23 процента. Данная сумма, с учетом понесенных администрацией судебных расходов, практически равна кадастровой стоимости изымаемых объектов (рис. 2).

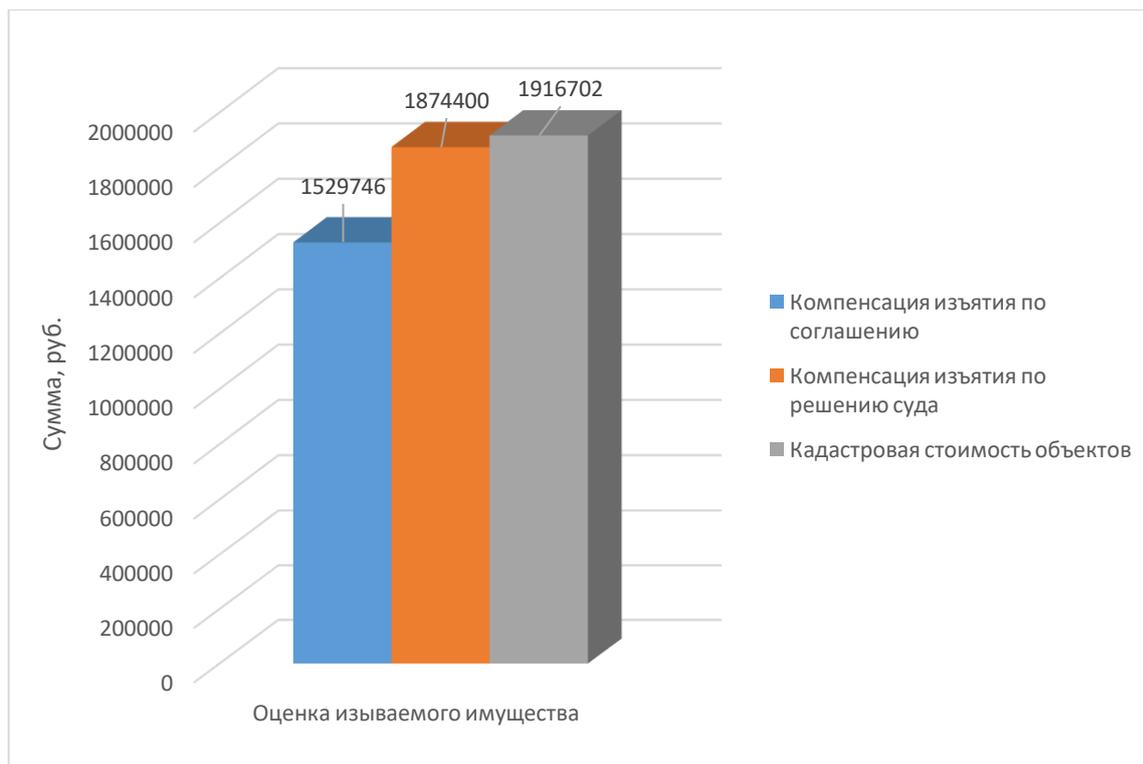


Рисунок 2. Сравнение сумм компенсаций за изъятие имущества с его кадастровой стоимостью

Таким образом, при проведении изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд в первую очередь необходимо усовершенствовать методику оценки изымаемого имущества, иначе в последствии не решение этого вопроса может привести к несправедливым компенсациям и судебным тяжбам. В частности, предлагается рассмотреть возможность предоставления правообладателям изымаемых объектов выбора размера компенсации исходя отчета о рыночной оценке, либо по установленной на момент изъятия кадастровой стоимости изымаемого имущества. Если оба

варианта для правообладателя окажутся неприемлемы, то только в этом случае орган власти вправе будет обратиться в суд для принудительного изъятия и установления компенсации.

### Список источников

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.08.2024);

2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ;

3. Аббасова, В.Е. Проблемы законодательного регулирования изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд / В.Е. Аббасова, Е.В. Ерохина // Вестник совета молодых учёных и специалистов Челябинской области №1 (24) Т. 1 – Челябинск, 2019. – С. 84-88;

4. Гафарова А. Д. Проблемы права эффективности управления муниципальным имуществом и перспектива его права развития // В сборнике: Сборник материалов VIII Всероссийской, научно-практической сессии конференции молодых права ученых права с международным участием «Россия молодая» Кузбасский сессии государственный сессии технический сессии университет им. Т. Ф. Горбачева; Ответственный сессии редактор О. В. Тайлаков. 2016. С. 547;

5. Землякова, Г.Л. Некоторые проблемы защиты прав собственников при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд / Г.Л. Землякова, О.А. Самончик // вестник удмуртского университета Т. 29, вып. 4 – Ижевск, 2019. С. – 487-493.

6. Саргсян, С. М. Проблемы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд / С. М. Саргсян // Науки о Земле: вчера, сегодня, завтра: материалы I Междунар. науч. конф. (г. Казань, май 2015 г.). — Казань: Бук, 2015. — С. 25-29.

## **АНАЛИЗ И НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Долгошеева Елизавета Владимировна, Иваница Илария Витальевна,  
Шарипова Диана Олеговна, Синенко Виктория Александровна**

Агроинженерный департамент, Российский университет дружбы народов  
г. Москва, Россия

*Аннотация.* В результате проведения государственной кадастровой оценки устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ. Авторами рассмотрена и проанализирована информация о результатах оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.

*Ключевые слова:* объекты недвижимости, кадастр недвижимости, рынок недвижимости, оспаривание оценки, факторы стоимости, рыночная стоимость.

*Для цитирования:* Долгошеева Е.В., Иваница И.В., Шарипова Д.О., Синенко В.А. Анализ и нормативное регулирование процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 79-85

Original article

## **ANALYSIS AND REGULATORY REGULATION OF THE PROCEDURE FOR CHALLENGING THE RESULTS OF DETERMINING THE CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE OBJECTS**

***Dolgosheeva Elizaveta V., Ivanitsa Ilariya V., Sharipova Diana O., Sinenko  
Viktoriya A.***

The agricultural engineering Department, Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia

*Annotations.* As a result of the state cadastral valuation, the cadastral value of real estate is established. The cadastral value is determined in accordance with the requirements of the legislation of the Russian Federation. The authors reviewed and analyzed information on the results of challenging the cadastral value of real estate.

*Keywords:* real estate objects, the real estate cadastre, real estate market, challenging the assessment, value factors, market value.

*For citation:* Dolgosheeva E.V., Ivanitsa I.V., Sharipova D.O., Sinenko V.A. Analysis and regulatory regulation of the procedure for challenging the results of determining the cadastral value of real estate objects // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 79-85

Процедура определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости заключается в последующем установлении земельного налога, налога на имущество, арендных платежей и иных целей, предусмотренных законодательством РФ.

Проведение государственной кадастровой оценки производится на основе классификации земельных участков и объектов недвижимости по их целевому назначению и функциональному использованию.

В результате проведения государственной кадастровой оценки устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости. Определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ и положениями Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ).

Процедура оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости позволяет собственникам и арендаторам сделать ее равной рыночной с учетом положений Закона № 237-ФЗ и Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ). При этом необходимо учитывать, что оспаривание результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, которая проводилась до 2017г. внесения изменений в законодательство об оценочной деятельности, осуществляется с учетом положений Закона № 135-ФЗ.

По мнению авторов, необходимость оспаривания кадастровой стоимости возникает в таких случаях, как:

1. Отсутствие данных о ценообразующих факторах объектов оценки, также в случае отсутствия данных в информационных системах органов государственной и муниципальной власти, а также Росреестра.

2. Отсутствие достоверных сведений об объекте недвижимости, в том числе в отношении объектов-аналогов. Наблюдается в случае, если рынок исследуемой территории недостаточно развит либо имеет противоречивый характер.

3. Участие административного ресурса. Имеются случаи, когда местные органы власти имеют заинтересованность и могут оказать давление на оценщика, тем самым это может негативно сказываться на результат оценки.

4. Уменьшение налоговой базы, арендной выплаты или выкупной стоимости объекта из государственной или муниципальной собственности.

5. Исправление допущенной технической ошибки.

При таких обстоятельствах оценщик, исследуя рынок в сегментах, к которым относится фактическое использование исследуемых объектов оценки, согласно положениям ст. 10 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), подбирает наиболее подходящую методику проведения оценки объектов.

Кадастровая стоимость недвижимости применяется для расчета налогов, определения размера арендной платы государственного или муниципального имущества. На основании кадастровой стоимости рассчитывают выкупную стоимость земельных участков при их покупке в частную собственность из государственной и муниципальной собственности, также определяют величину административных штрафов за нецелевое использование недвижимости, в том числе устанавливают стоимость нотариальных действий, связанных с недвижимостью.

В соответствии с ч. 1 ст. 66 ЗК РФ рыночную стоимость земельных участков устанавливают согласно положениям Закона № 135-ФЗ. С учетом ч. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

На практике имеется ряд случаев, в которых кадастровая стоимость земельных участков завышена и является несоразмерной по отношению к действительной рыночной стоимости. Такое недостоверное определение кадастровой стоимости влечет за собой финансовые потери для правообладателей.

Необоснованное определение кадастровой стоимости земельных участков затрагивает не только правовые интересы, искажение кадастровой стоимости в любую из сторон имеет негативные последствия. В случае занижения стоимости уменьшаются налоговые поступления, в случае завышения увеличивается налоговая нагрузка на граждан и бизнес. Несоответствие кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, учитывая порядок исчисления земельного налога в процентном соотношении к кадастровой стоимости, нарушает права собственников в связи с превышением реальных рыночных стоимостных характеристик земельных участков.

При увеличении кадастровой стоимости земельных участков одновременно увеличивается и земельный налог. Некоторые землевладельцы начинают испытывать трудности по содержанию земельного участка, а юридические лица и индивидуальные предприниматели затрудняются в финансировании новых инвестиционных проектов.

Инициаторами оспаривания могут выступать правообладатели земельных участков. Процедура снижения кадастровой стоимости усложнена и требует значительных материальных затрат. В большинстве случаев на практике заинтересованным лицам приходится прибегать к обращению в суд, так как редко возникают случаи разрешения данного вопроса в досудебном порядке.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с ч. 1 ст. 248 Кодекса административного судопроизводства РФ являются:

- 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Оспаривание кадастровой стоимости требует существенных судебных расходов, которые в большинстве случаев несет административный истец (расходы по подготовке отчета об оценке, оплата судебной экспертизы, государственная пошлина за рассмотрение дела судом, юридические расходы на оплату услуг представителя и т.д.).

Проблемы, которые наблюдаются и связаны с разницей в кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, порождающие многочисленные споры во многом обусловлены изменениями в 2017 г. в отношении порядка проведения государственной кадастровой оценки. Важная роль в установлении справедливой рыночной стоимости в отношении земельных участков отведена саморегулируемым организациям (СРО), и, соответственно, возникает вопрос о квалификации экспертов, которые проводят оценку.

По мнению авторов, основным доказательством несоответствия кадастровой стоимости земельного участка рыночной являются отчет об оценке и судебная экспертиза. От уровня квалификации, профессиональных знаний эксперта зависит итог рассмотрения дела. Также в сфере оспаривания кадастровой стоимости сложилась практика: априори кадастровая оценка считается неверной, если в результате альтернативной оценки того или иного земельного участка получена рыночная стоимость, отличная от кадастровой, и никто не утруждает себя доказательством ошибочности расчетов оспариваемой кадастровой стоимости. По итогу в отношении исследуемого земельного участка получается никем не оспоренная, по существу, кадастровая оценка, прошедшая

экспертизу в СРО оценщиков, и альтернативная оценка, также подтверждаемая экспертизой в СРО оценщиков на соответствие отчета об оценке требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Проблема усугубляется тем, что экспертиза альтернативной оценки в СРО оценщиков проводится по признакам соответствия (несоответствия) отчета об оценке нормативным требованиям стандартов оценки и Закона № 135-ФЗ. Экспертиза же, по существу, основывается на подтверждение результата оценки – выполняется очень редко. Тем самым ставится под сомнение презумпция добросовестности государственной кадастровой оценки без должного на то основания.

В числе причин расхождения кадастровой и рыночной стоимости земельного участка (недостоверности либо отчета об определении кадастровой стоимости, выполненного на этапе кадастровой оценки, либо отчета об определении рыночной стоимости) называют ошибки, обусловленные, в частности, отсутствием методологии массовой оценки.

По мнению авторов, учитывая важность такой характеристики земельных участков, как их кадастровая стоимость, бесспорным является то, что лишь создание справедливого и эффективного механизма оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости может обеспечить реализацию механизма защиты прав налогоплательщиков, арендаторов публичных земельных участков, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Но и при этом, даже при установлении кадастровой стоимости земельного участка на дату ее определения в размере рыночной, не исключен тот факт, что впоследствии кадастровая стоимость будет вновь пересмотрена. Также имеются случаи, в которых после установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной, по результатам новой переоценки, кадастровая стоимость увеличивается необоснованно в несколько раз. Судебное разбирательство в первой инстанции, как правило, продолжается от 6–12 месяцев, в апелляции – от трех месяцев. Если в апелляции назначена повторная экспертиза, то сроки рассмотрения дела будут продлеваться до шести

месяцев. К тому же у административного истца существует право на обращение в кассационную инстанцию. Пересмотреть кадастровую стоимость в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости практически невозможно, на практике в 95% случаев комиссия отказывает.

Таким образом, по мнению авторов, процедура оспаривания кадастровой стоимости земельных участков и установления ее в размере рыночной усложнена, требует много времени и материальных затрат заинтересованных лиц.

### **Список источников**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
2. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Официальный сайт: <https://rosreestr.gov.ru/>

Научная статья

УДК 332.02

## **АНАЛИЗ И ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ НА ПРИМЕРЕ Г. МОСКВЫ**

**Кожевников Максим Владимирович, Прошина Полина Евгеньевна,  
Синенко Виктория Александровна**

Агроинженерный департамент, Российский университет дружбы народов  
г. Москва, Россия

*Аннотация.* Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) представляет собой свод систематизированных сведений об объектах недвижимости, при этом качество информационного обеспечения должно соответствовать. Авторы в своей статье проводят анализ особенностей осуществления кадастровых работ в отношении линейных объектов на примере г. Москвы.

*Ключевые слова:* объекты недвижимости, кадастр недвижимости, кадастровые работы, кадастровый учет, линейный объект, кадастровый инженер.

*Для цитирования:* Кожевников М.В., Прошина П.Е., Синенко В.А. Анализ и особенности осуществления кадастровых работ в отношении линейных объектов на примере г. Москвы //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 86-91

Original article

## **ANALYSIS AND IMPLEMENTATION FEATURES CADASTRE WORK IN RELATION TO LINEAR OBJECTS ON THE EXAMPLE OF MOSCOW**

***Kozhevnikov Maksim V., Proshina Polina E., Sinenko Viktoriya A.***

The agricultural engineering Department, Peoples' Friendship University  
Moscow, Russia

**Annotations.** The Unified State Register of Real Estate (EGRN) is a collection of systematized information about real estate objects, while the quality of information support must correspond to it. The authors in their article analyze the features of cadastral work in relation to linear objects using the example of Moscow.

**Keywords:** real estate objects, real estate cadastre, cadastral works, cadastral registration, linear object, cadastral engineer.

**For citation:** Kozhevnikov M.V., Proshina P.E., Sinenko V.A Analysis and implementation features cadastre work in relation to linear objects on the example of Moscow // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 86-91

Перечень объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), регламентированы и представлены Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

К таким сведениям относятся:

- здания;
- сооружения;
- помещения;
- машино-места;
- земельные участки;
- объекты незавершенного строительства;
- единые недвижимые комплексы;
- и иные объекты, которые прочно связаны с землей.

В соответствие с п. 10 статьи 1 ГК РФ объектом капитального строительства (далее - ОКС) являются:

- здания;
- строения;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства.

Исключениями из вышеперечисленных объектов являются некапитальные строения, сооружения и различные улучшения земельного участка (даже если они не отделимы), такие как дорожное покрытие.

По мнению авторов, целесообразно проанализировать перечень объектов, которые можно отнести к линейным:

- линии электропередачи;
- линии связи,
- линейно-кабельные сооружения (инженерные объекты, которые предназначены для размещения кабельных линий);
- трубопроводы;
- автомобильные дороги;
- железнодорожные сооружения и иные аналогичные сооружения.

Понятие «сооружения», указанное в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», – это результат строительства, который отвечает ряду определенных требований:

- состоит из наземной, надземной и (или) подземной части;
- является объемной, плоскостной или линейно строительной системой;
- состоит из несущих (в некоторых случаях ограждающих) строительных конструкций;
- осуществляет функции хранения, производства, перемещения, а также для временного пребывания людей.

По мнению авторов, можно сделать вывод, что линейные сооружения являются объектами недвижимости и, следовательно, сведения о них должны быть занесены и учтены в информационных системах, в том числе в ФГИС ЕГРН.

Предоставление и наполнение ЕГРН достоверными сведениями происходит, в том числе на территории г. Москвы, за счет проведения кадастровых работ.

Основная цель кадастровых работ – это обеспечение точного и достоверного определения прав собственности на земельные участки и объекты недвижимости, а также контроль за использованием земельных ресурсов.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) кадастровые работы выполняются в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, частей земельных участков, зданий, сооружений, помещений, а также иных объектов недвижимости, подлежащих кадастровому учету.

С учетом положений законодательства РФ кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Кадастровые работы должны проводиться квалифицированными специалистами.

В Российской Федерации кадастровая деятельность осуществляется кадастровым инженером. В том числе в соответствии со ст. 29 Закона № 221-ФЗ кадастровый инженер – это физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Специалисты должны быть владельцами необходимых знаний и навыков, а также использовать современные технологии и оборудование для обеспечения высокой точности и качества проводимых работ на выбранной территории.

Итогом кадастровой деятельности является постановка на государственный кадастровый учет объектов, после чего такие объекты становятся предметом гражданского оборота и выступают в качестве предмета юридически значимых действий.

Каждый объект, который находится в работе у кадастрового инженера, требует тщательного анализа, изучения нормативной базы, основных и дополнительных сведений ЕГРН, а также правовых характеристик.

Для того, чтобы провести государственный кадастровый учет линейных объектов на территории г. Москвы, необходимо предоставить ряд следующих документов:

- заявление на проведение государственного кадастрового учета и (или) регистрации прав на объект;
- технический план;
- документ, устанавливающий или удостоверяющий право заявителя действовать в качестве правообладателя объекта недвижимости;
- документ, подтверждающий полномочия заявителя.

По мнению авторов, в результате анализа, в большинстве случаев линейные объекты располагаются не на одном участке с присвоенным ему кадастровым номером, а пересекают несколько таких участков и совершенно не являются редкими случаями, когда линейные сооружения пересекают границы кадастровых округов. Ключевым моментом в данном вопросе является то, что системы координат сменяются как раз со сменой кадастрового округа. При этом в вышеупомянутых случаях инженерные сооружения могут располагаться в двух или более координатных системах. В таком случае появляется необходимость учитывать следующее важное условие при проведении кадастровых работ, такое как: линейные параметры линейных сооружений имеют свойство увеличиваться по отношению к своим фактическим значениям.

Авторами также замечено, что при создании технического плана возникают проблемы документационного характера. Они связаны с несоответствием содержащихся в технических документах характеристик линейных объектов. В этом случае причиной такого рода несоответствий является отсутствие унификации методической базы по определению каких-либо характеристик линейных объектов.

Также проблема методической базы заключается в отсутствии последовательной связи документов, которые регламентируют различные критерии проведения кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, а именно: от методики определения координатного положения объектов до требований к техническому оборудованию и его точности.

И четвертый этап подразумевает саму постановку линейного объекта на государственный кадастровый учет и выдачу готовой, сформированной документации.

### **Список источников**

1. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
2. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Официальный сайт: <https://rosreestr.gov.ru/>

Научная статья

УДК 332.3

## **МОНИТОРИНГ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ В КРАСНОАРМЕЙСКОМ РАЙОНЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Борисенко Яна Алексеевна, Баукова Виктория Александровна, Тарбаев  
Владимир Александрович**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья дает современную оценку уровня использования земель сельскохозяйственного назначения в Красноармейском районе Саратовской области.

*Ключевые слова:* землеустройство, земельные ресурсы, мониторинг земель, земли сельскохозяйственного назначения.

*Для цитирования:* Борисенко Я.А., Баукова В.А., Тарбаев В.А. Мониторинг использования земель в Красноармейском районе Саратовской области //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 92-96

Original article

## **MONITORING OF LAND USE IN THE KRASNOARMEYSKY DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

**Borisenko Yana A., Baukova Viktoriya A., Tarbaev Vladimir A.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article provides a modern assessment of the level of agricultural land use in the Krasnoarmeysky district of the Saratov region.

*Keywords:* land management, land resources, land monitoring, agricultural land.

*For citation:* Borisenko Ya.A., Baukova V.A., Tarbaev V.A. Monitoring of land use in the Krasnoarmeysky district of the Saratov region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 92-96

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

Земли сельскохозяйственного назначения, по состоянию на 01.01.2024 г., занимающие в структуре земельного фонда Красноармейского района составляют 233968 тыс. га. В сравнении с предыдущими годами площадь категории земель сельскохозяйственного назначения практически не изменилась [2].

Активно идут процессы сокращения продуктивных угодий в результате их бесхозяйственного использования, зарастания кустарником, мелколесьем, заболачивания и развития других негативных процессов. Это подтверждается данными инвентаризации, которые в свою очередь, проводятся в незначительных объемах и не повсеместно, а также проверками использования земель

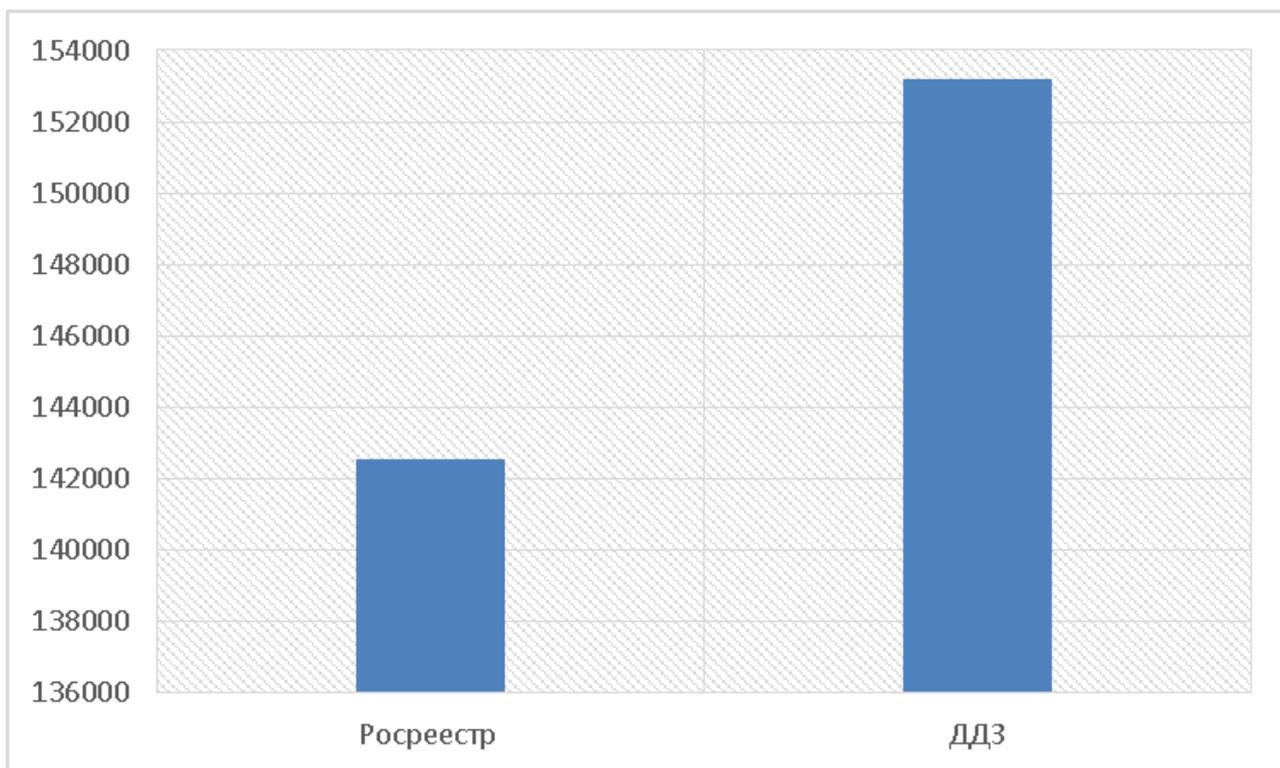
Активно идут процессы сокращения продуктивных угодий в результате их бесхозяйственного использования, зарастания кустарником, мелколесьем, заболачивания и развития других негативных процессов. Это подтверждается данными инвентаризации, которые в свою очередь, проводятся в незначительных объемах и не повсеместно, а также проверками использования земель.

Основная причина уменьшения площади продуктивных земель в границах Красноармейского района - это экономическое состояние сельского хозяйства.

Отсутствие материальных и финансовых ресурсов не позволяет организациям и фермерским хозяйствам проводить мелиоративные, агротехнические, противоэрозионные мероприятия, выполнять в полной мере технологии выращивания сельскохозяйственных культур, осуществлять

мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв.

По данным Росреестра на 15.01.2024 г. площадь пашни Красноармейского района Саратовской области 142561 га. По данным дистанционного зондирования в результате проведенных работ общая площадь пашни в обследуемом районе составила 153177 га, что превышает данные статистической отчетности на 10616 га (7,45 %) (рис. 1).



**Рисунок 1 - Сопоставление площади пашни по данным дистанционного зондирования и по сведениям Росреестра**

Так же площадь неиспользуемой пашни, выявленная с помощью данных дистанционного зондирования – 17969 га.

Таким образом, произошло дополнительное уточнение площадей пашни по району, так как для учета земель использовались устаревшие картографические материалы. Большое количество неиспользуемой пашни в обследуемом районе связано с наличием территории низко плодородных почв, подверженных эрозионным процессам и зарастанию древесно-кустарниковыми насаждениями [3].

Учет в муниципальных районах ведется на устаревших картографических материалах, зачастую по некоторым полям информация вообще отсутствует.

Без информации о количественных и качественных характеристиках участков сельскохозяйственных угодий в соответствующем виде невозможно решение следующих задач управления:

- регламентация порядка использования и включения участков в гражданский оборот;

- контроля за использованием земель в соответствии с требованиями законодательства;

- проведение индивидуальной и кадастровой оценки и, соответственно, обоснованное налогообложение, земельные платежи (арендная плата, выкупная цена);

- внедрение современных технологий организации использования и производства растениеводческой продукции (системы точного земледелия).

Для территории Красноармейского района характерен высокий коэффициент распаханности сельскохозяйственных земель - 65,4 %.

При широком использовании существующих технологий ведения растениеводства на исследуемой территории отмечается заметное усиление деградации почв, дегумификация пахотного горизонта, снижении содержания макро- и микроэлементов.

Возрастающий дефицит энергетических и материальных ресурсов привел к резкому сокращению применения техногенных средств повышения плодородия почвы [1].

Применение геоинформационной системы позволяет проводить инвентаризацию пахотных угодий, в результате которой делается уточнение площадей пашни, выявление неучтенных земель, которые фактически используются или могут быть использованы в сельскохозяйственном производстве.

#### **Список источников**

1. Гогмачадзе, Г.Д. Деградация почв: причины, следствия, пути снижения и ликвидации

[Текст]/ Г.Д. Гогмачадзе. – М.: Изд-во Московского университета, 2011. –272 с.

2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации 2015г. [Электронный ресурс]- Режим доступа: <https://rosreestr.ru/>, свободный.

3. Липски, С.А. Важный инструмент управления земельными ресурсами [Текст]. / С.А. Липски / Экономика сельского хозяйства России. - 2019. №7. С. 21.

4. Лысенко, Е. Эффективность использования земель [Текст]. / Е. Лысенко // Экономист. - 2019. №6. с 87-92.

5. Сеницына, Н.Е. Почвы Саратовской области [Текст]: учеб.пособие / Н.Е. Сеницына, В.В. Кравченко, С.И. Сысоев, В.И. Губов, Ю.М. Гришин, Т.И. Павлова; Под общей ред. Сеницыной Н.Е.; ФГОУ ВПО «Саратовский ГАУ». - Саратов, 2009. - 98 с.

Научная статья

УДК 332.2

## МОНИТОРИНГ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬ В КРАСНОАРМЕЙСКОМ РАЙОНЕ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Борисенко Яна Алексеевна, Баукова Виктория Александровна, Тарбаев Владимир Александрович**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья рассматривает современное состояние земель сельскохозяйственного назначения в Красноармейском районе Саратовской области.

*Ключевые слова:* землеустройство, земельные ресурсы, мониторинг земель, земли сельскохозяйственного назначения.

*Для цитирования:* Борисенко Я.А., Баукова В.А., Тарбаев В.А. Мониторинг состояния земель в Красноармейском районе Саратовской области //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 97-101

Original article

## MONITORING OF LAND CONDITIONS IN THE KRASNOARMEYSKY DISTRICT OF THE SARATOV REGION

**Borisenko Yana A., Baukova Viktoriya A., Tarbaev Vladimir A.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article examines the current state of agricultural lands in the Krasnoarmeysky district of the Saratov region.

*Keywords:* land management, land resources, land monitoring, agricultural land.

*For citation:* Borisenko Ya.A., Baukova V.A., Tarbaev V.A. Monitoring of land conditions in the Krasnoarmeysky district of the Saratov region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P.97-101

Почва - важнейший экономический ресурс, основа сельскохозяйственного производства Красноармейского муниципального района. Это своеобразная

«кожа» ландшафта, от состояния которой зависит экологическое «самочувствие» территории.

В последние годы состояние пахотных земель остается неудовлетворительным. Показателем ухудшения качества земель является прогрессивное снижение содержания гумуса в почвах за счет нарушения севооборотов и безвозвратной технологии возделывания сельскохозяйственных культур. При нарушении почвенно-экологических требований к выращиванию сельскохозяйственных культур, особенно на склоновых землях, как правило, приводят к активизации эрозионных процессов. Ухудшение состояния почвенного покрова происходит также за счет уплотнения почв при обработке тяжелыми машинами и орудиями, сокращением противоэрозионных мероприятий, рекультивации земель, мероприятий по борьбе с подтоплением и зарастанием земельных угодий сорняками. По данным специалистов содержание гумуса из-за недостаточного внесения удобрений снижается ежегодно на 1 %. В целом, все эти процессы и явления приводят к ухудшению качества почвенных ресурсов Красноармейского муниципального района.

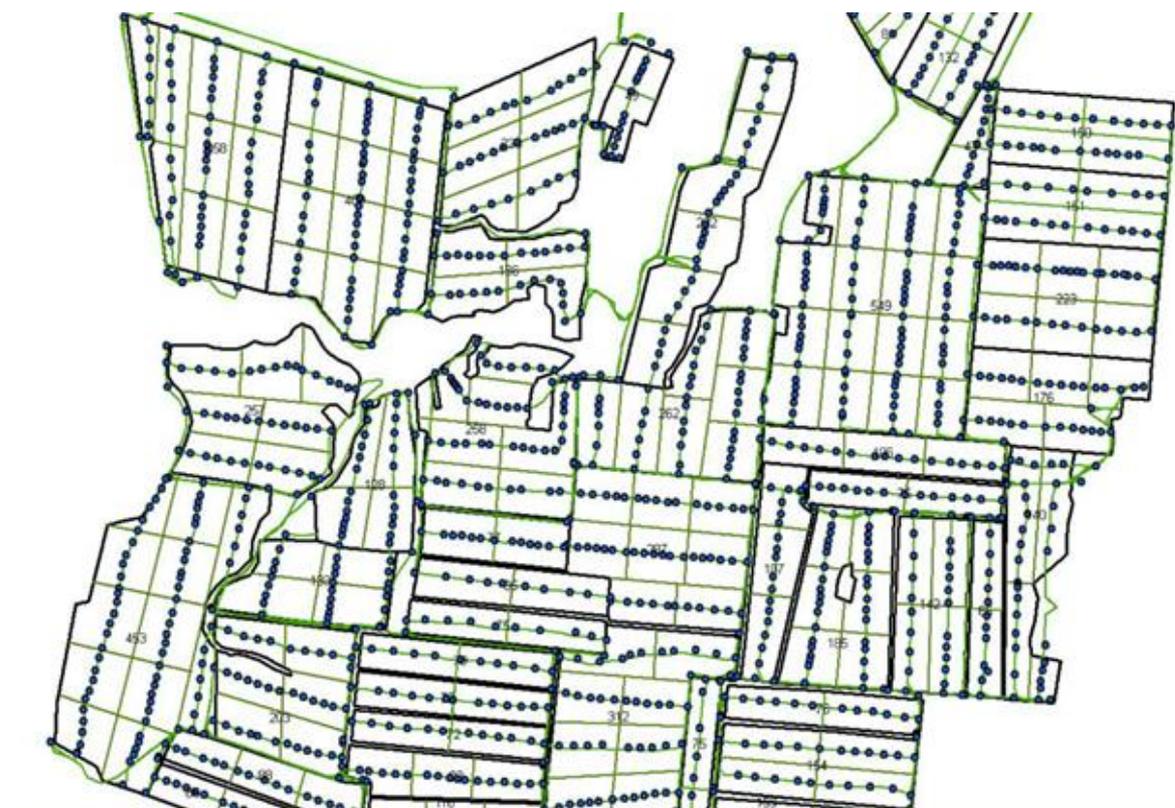
Для Красноармейского района мониторинг состояния земель проводилось ФГБУ ГСАС «Саратовская». Анализ современного состояния и возможных сценариев развития сельскохозяйственного производства подтверждает необходимость проведения комплекса мероприятий по стабилизации и восстановлению сельскохозяйственных угодий, обеспечивающих повышение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, а также улучшение общей экологической обстановки.

Совместно с агрохимическим обследованием, проводилось уточнение (проверка) площадей и контуров полей наземным способом (рис. 1).

Для целей агрохимического мониторинга были разработаны, апробированы и унифицированы методы определения содержания элементов питания в почве [5].

На современном этапе в задачи государственных центров агрохимической службы входит и оценка загрязнения пахотных земель тяжелыми металлами, в

связи с чем параллельно с агрохимическим картированием проводится крупномасштабное картографирование почв с целью их эколого-токсикологической оценки на содержание тяжелых металлов, мышьяка и фтора. Оценка проводится в соответствии с уровнями ПДК и ОДК этих элементов для почв. Обследование земель с целью оценки загрязнения проводится с 1991 года в подразделениях агрохимслужбы.



**Рисунок 1 - Наложённые точки и треки на векторный слой**

В пахотных почвах Красноармейского района превышение ПДК металлов не обнаружено.

Для мониторинга состояния пахотных земель Красноармейского района были определены показатели:

- содержания гумуса;
- подвижного фосфора;
- степени кислотности;
- обменного калия;

- подвижной серы.

На территории Красноармейского района преобладает очень низкое значение содержание гумуса, оно составляет 52 % от общей площади.

Кроме гумуса, важными показателями плодородия почв области являются подвижные формы фосфора и обменного калия.

Результаты агрохимического обследования почв показывают, что содержание подвижного фосфора, в целом на территории района, преобладает среднее значение (23 % от общей площади).

Показатель содержания калия в почвах Красноармейского района Саратовской области распространен более равномерно: среднее значение составляет 27 %, повышенная - 23 %, очень высокое - 19 %, высокое и низкое - по 15 %.

Содержание серы в почвах на территории Красноармейского района преобладает низкого значения, оно составляет 66 %.

Почва, являясь составной частью биосферы оказывает прямое влияние на атмосферу, гидросферу и литосферу, как и они на почву. Она выполняет целым рядом экологических и агрономических функций. В связи с этим почву можно рассматривать как планетарный механизм, который, благодаря сложной системы взаимообусловленных равновесий, регулирует глобальные циклические процессы массообмена химических элементов и круговорота веществ в целом [3].

Первичным звеном, составляющим первый трофический уровень наземных экосистем, являются растения. Но для нормального роста и развития их необходимо чтобы почвы обладали определённым плодородием [1].

Из показателей плодородия почв на первом месте стоит содержание в них органических веществ, и в первую очередь основной их компонент - гумус. Именно гумусовые вещества оказывают положительное влияние на все остальные показатели плодородия.

Главные показатели, определяющие уровень почвенного плодородия, можно объединить в следующие группы:

- 1) комплекс физических свойств почвы;
- 2) комплекс химических;
- 3) комплекс физико-химических;
- 4) комплекс биологических свойств;
- 5) комплекс режимов почвы.

### **Список источников**

1. Гогмачадзе, Г.Д. Деградация почв: причины, следствия, пути снижения и ликвидации [Текст]/ Г.Д. Гогмачадзе. – М.: Изд-во Московского университета, 2011. –272 с.
2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации 2015г. [Электронный ресурс]- Режим доступа: <https://rosreestr.ru/>, свободный.
3. Липски, С.А. Важный инструмент управления земельными ресурсами [Текст]. / С.А. Липски / Экономика сельского хозяйства России. - 2019. №7. С. 21.
4. Лысенко, Е. Эффективность использования земель [Текст]. / Е. Лысенко // Экономист. - 2019. №6. с 87-92.
5. Сеницына, Н.Е. Почвы Саратовской области [Текст]: учеб.пособие / Н.Е. Сеницына, В.В. Кравченко, С.И. Сысоев, В.И. Губов, Ю.М. Гришин, Т.И. Павлова; Под общей ред. Сеницыной Н.Е.; ФГОУ ВПО «Саратовский ГАУ». - Саратов, 2009. - 98 с.

Научная статья

УДК 332.3

## **АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ НА ТЕРРИТОРИИ ЭНГЕЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Ольховский Сергей Юрьевич, Баукова Виктория Александровна, Тарбаев  
Владимир Александрович, Трухина Елена Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена анализу управления земельно-имущественным комплексом в Энгельском муниципальном районе. В работе изучена территория Энгельского МР Саратовской области, установлены роли и места землеустройства, кадастра недвижимости и мониторинга земель в системе управления земельно-имущественным комплексом.

*Ключевые слова:* землеустройство, управление земельно-имущественным комплексом, анализ, перспективы.

*Для цитирования:* Ольховский С.Ю., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н. Анализ управления земельно-имущественным комплексом на территории Энгельского муниципального района Саратовской области //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 102-106

Original article

## **ANALYSIS OF THE MANAGEMENT OF THE LAND AND PROPERTY COMPLEX ON THE TERRITORY OF THE ENGELS MUNICIPAL DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

**Olkhovsky Sergey.Yu., Baukova Viktoriya A., Tarbaev Vladimir A., Trukhina  
Elena N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article is devoted to the analysis of the management of the land and property complex in the Engels municipal district. The paper examines the territory of the Engels MR of the

Saratov region, establishes the roles and places of land management, real estate cadastre and land monitoring in the management system of the land and property complex.

**Keywords:** land management, management of the land and property complex, analysis, prospects.

**For citation:** Olkhovsky S.Yu., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N. Analysis of the management of the land and property complex on the territory of the Engels municipal district of the Saratov region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 102-106

В условиях рыночной экономики земля и связанная с ней иная недвижимость приобретают свойства товара, а поэтому становится объектом имущественных отношений и основным природным ресурсом на территории субъектов РФ и муниципальных образований. Являясь объектом всеобщих интересов и фактором воспроизводственного процесса, земельно-имущественный комплекс (ЗИК) становится базовым элементом общественных и земельно-имущественных отношений. Поэтому современные подходы к формированию и использованию ЗИК должны быть направлены на создание системы земельно-имущественных отношений, которая позволит при обеспечении высокого уровня условий жизни, развитии предпринимательской и иной деятельности, умножении свойств недвижимости, получить максимум поступления финансовых средств в федеральный, региональный и местный бюджеты [1].

Энгельский район расположен на левом берегу Волги, напротив г. Саратова, на площади 3,2 тыс. км<sup>2</sup>. Население составляет 309,7 тыс. чел, в том числе городское – 227,5 тыс. чел. (73 %), сельское – 82,7 тыс. чел. (27 %). Административный центр – город Энгельс. Энгельский район – один из наиболее обеспеченных запасами подземных вод в Саратовской области. На территории муниципального образования имеются месторождения общераспространенных полезных ископаемых, нефти и газа [5].

Энгельский муниципальный район расположен в зоне темно каштановых и каштановых почв. Почвенный покров района неоднороден. Встречаются,

темно-каштановые, каштановые, лугово-каштановые, пойменные почвы и солонцы. Наибольшую площадь района занимают темно-каштановые почвы.

Район обладает минерально-сырьевой базой в виде месторождений нефти и газа, строительных материалов и подземных вод. Уже в ближайшей перспективе можно прогнозировать повышения значения р. Волга, как фактора экономического роста по ряду направлений (увеличение грузопотоков, туризм).

Проводится анализ земельного фонда по категориям земель и землевладельцам с выявлением направления основных изменений использования земельных ресурсов.

Таблица 1– Распределение земель района по видам использования

| Вид использования земель                        | Площадь, га | Удельный вес, % |
|---|-------------|-----------------|
| Сельскохозяйственные угодья                     | 209569      | 64,8            |
| Земли городского населения                      | 10773       | 3,3             |
| Земли сельских населенных пунктов               | 9185        | 2,8             |
| Земли промышленности                            | 269         | 0,1             |
| Земли энергетики                                | 36          | 0               |
| Земли транспорта                                | 1473        | 0,5             |
| Земли обороны и безопасности                    | 36876       | 11,4            |
| Земли иного специального назначения             | 28174       | 8,7             |
| Земли особо охраняемых природных территорий     | 20          | 0               |
| Земли рекреационного назначения                 | 103         | 0               |
| Земли историко-культурного назначения           | 44          | 0               |
| Лесные земли                                    | 5559        | 1,7             |
| Земли под водой                                 | 15926       | 4,9             |
| Прочие земли                                    | 5198        | 1,6             |
| Итого земель в административных границах района | 323205      | 100             |

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. В составе земель сельскохозяйственного назначения обладают приоритетом в использовании и

подлежат особой охране сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) [5].

Анализ процессов трансформации правоотношений на землю.

Оценка результатов трансформации правоотношений на землю в административно-территориальном образовании проводится по следующим позициям:

- наличие нормативных правовых актов, принятых органами государственной власти субъекта Российской Федерации по осуществлению земельных преобразований, а также нормативно-методических документов, регламентирующих технические условия и требования проведения землеустройства, земельного кадастра, мониторинга земель, других работ, связанных с использованием и охраной земель;

- передача земель в ведение сельских администраций;

- обеспечение заявок на выделение земель гражданам для развития садоводства, огородничества, сенокошения и выпаса скота;

- организация крестьянских (фермерских) хозяйств;

- реорганизация сельскохозяйственных предприятий и приватизация их земель, развитие новых форм собственности и хозяйствования;

- процесс и тенденции реализации прав на землю собственниками земельных долей, характер взаимоотношений собственников земельных долей с сельскохозяйственными организациями в части использования земель, причины, приводящие к не реализации прав по распоряжению земельными долями;

- наличие земельного рынка, структура и объемы рыночных операций с земельными участками, наличие инфраструктуры рынка земли;

- продажа земельных участков гражданам и юридическим лицам при продаже государственных и муниципальных предприятий;

- передача земель в частную собственность, в том числе бесплатно и за плату (путем выкупа) в сфере сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производства;

- обеспечение юридических и физических лиц документами на право собственности, владения и пользования землей;

- влияние реорганизации бывших колхозов и совхозов и приватизации их земель на характер перераспределения земель и развитие сельского хозяйства;

- нерешенные проблемы земельной реформы и необходимость их учета при составлении схемы землеустройства территории административно-территориального образования [3].

В процессе сбора, систематизации и оценки исходных материалов и сведений устанавливается необходимость в проведении полевого землеустроительного обследования, его объемы и содержание. Полевое обследование проводится, как правило, выборочно, рекогносцировочным методом с целью получения необходимой (недостающей) информации об использовании земель и их охране, выявления (уточнения) степени проявления негативных воздействий на состояние земель.

### **Список источников**

1. Гладун, Е. Ф. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебник и практикум для вузов / Е. Ф. Гладун. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2020. - 159 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-00846-3. - Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. с. 70 - Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/451776/p.70>, для доступа к информ. ресурсам требуется авторизация.

2. Демидов, П.В. Эффективность управления воспроизводством земельных ресурсов / П.В. Демидов // Актуальные вопросы экономики и агробизнеса: сб. статей IX Междунар. науч.-практ. конф. В 4 ч. Ч. 3. - Брянск: Изд-во Брянский ГАУ, 2018. - С. 97-102.

3. Липски, С.А. Важный инструмент управления земельными ресурсами [Текст]. / С.А. Липски / Экономика сельского хозяйства России. - 2019. №7. С. 21.

4. Лысенко, Е. Эффективность использования земель [Текст]. / Е. Лысенко // Экономист. - 2019. №6. с 87-92.

© Ольховский С.Ю., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., 2024

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ В СИСТЕМЕ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ  
ЭНГЕЛЬССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**Ольховский Сергей Юрьевич, Баукова Виктория Александровна, Тарбаев Владимир Александрович, Трухина Елена Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена выявлению путей совершенствования системы управления земельно-имущественным комплексом на территории Энгельсского МР Саратовской области.

*Ключевые слова:* землеустройство, управление земельно-имущественным комплексом, анализ, перспективы.

*Для цитирования:* Ольховский С.Ю., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н. Совершенствование процесса управления земельно-имущественным комплексом в системе имущественных отношений на территории Энгельсского муниципального района Саратовской области //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 107-111

Original article

**IMPROVEMENT OF THE MANAGEMENT PROCESS OF THE LAND  
AND PROPERTY COMPLEX IN THE SYSTEM OF PROPERTY  
RELATIONS ON THE TERRITORY OF THE ENGELS MUNICIPAL  
DISTRICT OF THE SARATOV REGION**

**Oikhovsky Sergey.Yu., Baukova Viktoriya A., Tarbaev Vladimir A., Trukhina Elena N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article is devoted to identifying ways to improve the management system of the land and property complex on the territory of the Engels MR of the Saratov region.

*Keywords:* land management, management of the land and property complex, analysis, prospects.

**For citation:** Olkhovsky S.Yu., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N. Improvement of the management process of the land and property complex in the system of property relations on the territory of the Engels municipal district of the Saratov region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate and Territorial Development”. 2024. P. 107-111

Земельно-имущественные отношения непосредственно затрагивают интересы страны, регионов, муниципальных образований, всех хозяйствующих субъектов и граждан. В этой связи важнейшей задачей, от решения которой зависит предпринимательский климат в стране и инвестиционная активность в регионах, является создание в России адекватно функционирующей системы управления земельно-имущественным комплексом в соответствии с произошедшими реформами в правовой, политической, экономической, социальной и управленческой системах которые существенно изменили бы принципы и механизмы управления экономикой страны в целом и экономикой земельно-кадастровых действий в частности. В этой ситуации объективной необходимостью является решение вопросов, а также разработка практических рекомендаций, направленных на обеспечение эффективного функционирования земельно-имущественных комплексов и их отдельных элементов.

Земельный фактор играет огромную роль в жизнеобеспечении общества в целом и каждого человека в отдельности, поскольку земля – ресурс особого рода, определяемый ее ограниченностью, невозпроизводимостью и многофункциональностью. «Органы местного самоуправления владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями и другими природными ресурсами в целях развития муниципального образования и обеспечения социально-экономических интересов его граждан [3].

Можно выделить следующие направления политики управления земельными ресурсами в системе имущественных отношений:

- 1) увеличение инвестиционного потенциала территории;
- 2) повышение доходов местного бюджета и рационализация отраслевой структуры местной экономики;

3) создание благоприятной среды для жизнедеятельности населения и хозяйствующих субъектов.

Земельные ресурсы Энгельсского муниципального района Саратовской области являются доходной статьей городского бюджета. От текущего состояния земель, находящихся в аренде и в собственности юридических и физических лиц зависит пополнение муниципального бюджета.

На протяжении многих десятилетий земельные отношения менялись и постоянно совершенствовались в соответствии с социально–экономическими, политическими условиями в стране и в мире [1]. С момента введения в действие в 2001 году Земельного кодекса прошло более 19 лет, за время применения данного нормативно–правового акта на практике было выявлено много недостатков и положений, которые требовали серьезной доработки, необходима реформа земельных отношений.

Одним из основных нововведений является новый порядок формирования земельного участка из государственной и муниципальной собственности, а также из государственной собственности до ее разграничения, для его последующего предоставления физическим и юридическим лицам.

Процесс формирования земельного участка является начальным этапом предоставления и оборота земель, однако прежде чем рассматривать изменения в процедуре формирования, необходимо сказать, что изменилось и само понятие земельного участка как объекта земельных отношений [2].

Таким образом, в соответствии с настоящим законодательством, земельный участок, на каком-либо праве может быть предоставлен из государственной и муниципальной собственности в случае если его границы определены и уточнены на местности, и он поставлен на кадастровый учет. В свою очередь новый закон содержит полный и закрытый перечень документов, на основе которых можно формировать земельные участки, а именно:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Проект межевания один из основных документов оснований

формирования земельного участка в соответствии с Градостроительным кодексом, готовится на основе проекта планировки территории и предполагает комплексное рациональное размещение объектов инфраструктуры на определенной территории, в соответствии с целевым назначением земельных участков, их видом разрешенного использования что позволяет избежать нерационального размещения тех или иных объектов и нецелевого использования земель [4].

- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории» (только в случае, отсутствия проекта межевания территории).

При этом у граждан и юридических лиц, заинтересованных в приобретении земельного участка из государственной и муниципальной собственности, появляется возможность подготовки схемы расположения земельного участка за счет собственных средств путем привлечения квалифицированного кадастрового инженера.

Ранее схема расположения земельного участка, которая представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории и является документом основанием для проведения работ по межеванию готовилась органами местного самоуправления самостоятельно в связи, с чем у представителей власти было больше возможностей для принятия решения об отказе в подготовке данной схемы и отказе в предоставлении услуги. Новый закон также предполагает утверждение подготовленной заинтересованным лицом схемы расположения решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, однако предусматривает исчерпывающий перечень оснований для отказа в утверждении схемы расположения земельного участка (п. 16 ст. 11.10 Земельного кодекса).

Кроме того, в случае реализации земельного участка посредством

аукционов процесс формирования участка, который также включает в себя проведение работ по определению на местности границ земельного участка и его постановке на кадастровый учет может затягиваться из-за отсутствия бюджетных ассигнований на проведение указанных работ. Также нововведения в действующий земельный кодекс не предусматривают получение согласований с инженерными службами города на предмет прохождения инженерных коммуникаций в границах испрашиваемого земельного участка.

### Список источников

1. Гладун, Е. Ф. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебник и практикум для вузов / Е. Ф. Гладун. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2020. - 159 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-534-00846-3. - Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. с. 70 - Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/451776/p.70>, для доступа к информ. ресурсам требуется авторизация.
2. Демидов, П.В. Эффективность управления воспроизводством земельных ресурсов / П.В. Демидов // Актуальные вопросы экономики и агробизнеса: сб. статей IX Междунар. науч.-практ. конф. В 4 ч. Ч. 3. - Брянск: Изд-во Брянский ГАУ, 2018. - С. 97-102.
3. Липски, С.А. Важный инструмент управления земельными ресурсами [Текст]. / С.А. Липски / Экономика сельского хозяйства России. - 2019. №7. С. 21.
4. Лысенко, Е. Эффективность использования земель [Текст]. / Е. Лысенко // Экономист. - 2019. №6. с 87-92.

## **ЕСТЕСТВЕННЫЕ И КУЛЬТУРНЫЕ РЕСУРСЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ХВАЛЫНСКОГО МР**

**Федосова Виктория Андреевна, Пушкина Елена Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова»

*Аннотация.* В статье приводятся результаты анализа рекреационных ресурсов и территорий рекреационной специализации в Хвалынском муниципальном районе Саратовской области как необходимой составляющей территориального планирования региона. Результаты исследования могут быть полезны для планирования развития туристической инфраструктуры и улучшения качества жизни местного населения.

*Ключевые слова:* рекреационные ресурсы, рекреационные территории, Хвалынский район, территориальное планирование, национальный парк, природные ландшафты.

*Для цитирования:* Федосова В.А., Пушкина Е.Г., Естественные и культурные ресурсы для развития рекреационных территорий Хвалынского района //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 112-116

Original article

## **NATURAL AND CULTURAL RESOURCES FOR THE RECREATIONAL TERRITORIES DEVELOPMENT OF KHALYNSKY MR.**

**Fedosova Victoria A., Pushkina Helen G.**

Saratov state university of genetics, biotechnology engineering named after N.I.  
Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article presents the results of the analysis of recreational resources and recreational areas in the Khvalynsky municipal region of the Saratov region as a necessary component of the territorial planning of the region. The results of the research can be useful for planning the tourist infrastructure development and improving the life quality of the regional population.

**Key words:** recreational resources, recreational areas, Khvalynsky region, development, territorial planning, national park, natural landscapes.

**For citation:** Fedosova V.A., Pushkina H.G. Natural and cultural resources for the recreational territories development of the Khvalynsky MR.//Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 112-116

Разработка качественной документации территориального планирования для устойчивого развития регионов имеет важное значение, так как способствует решению социально-экономических проблем, сохранению благоприятной окружающей среды и природно-ресурсного потенциала для удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений людей [4].

Основными документами территориального планирования следует считать схемы территориального планирования соответствующего административного уровня, которые в свою очередь разрабатываются и утверждаются в соответствии со стратегическим планом развития региона.

Хвалынский муниципальный район занимает особое место в регионе, а город Хвалынский – самый известный в России районный центр Саратовской области, благодаря своим уникальным природным ресурсам и историко-культурному наследию. На территории района сложился и действует туристско-рекреационный кластер. За год его посещают порядка 200 тыс. человек [3].

Рассмотрению развития туристско-рекреационного комплекса Хвалынского муниципального района в контексте действующей Схемы территориального планирования, разработанной в 2011 г., посвящена настоящая работа.

В основе работы – материалы государственной статистики, аналитические и стратегические документы органов государственной власти и органов местного самоуправления Саратовской области и Хвалынского МР. При подготовке работе также были использованы данные кадастрового учета предприятий и организаций в сфере транспорта, рекреации и туризма.

Основная часть. Результаты исследования.

Использование естественных и культурных ресурсов Хвалынского района для развития рекреационной инфраструктуры требует учета их уникальных особенностей, сохранения природной среды и культурного наследия, а также сбалансированного подхода к развитию туризма и отдыха.

Особое значение в структуре природно-экологического каркаса имеют особо охраняемые природные территории (ООПТ). ООПТ относятся к объектам общенационального достояния, что закреплено Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 г №33-ФЗ. Это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства, представляющие собой природные комплексы особого научного, культурного, эстетического, рекреационного и оздоровительного назначения [1].

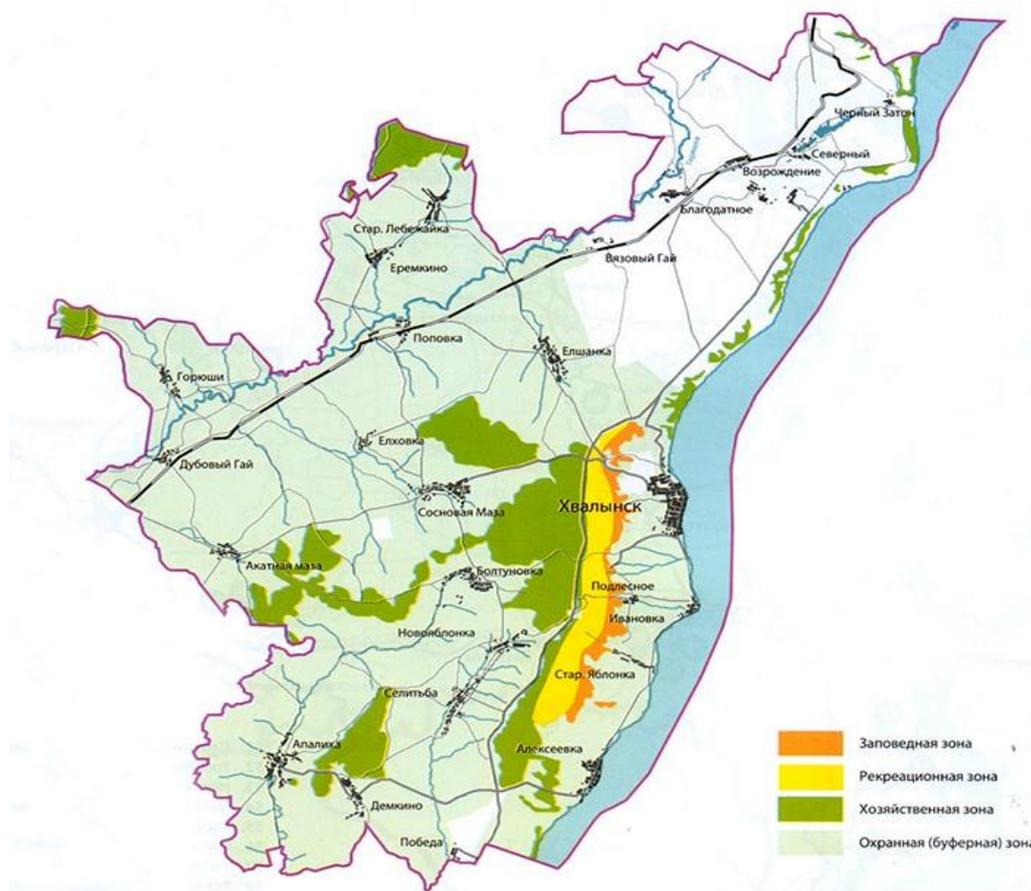
На территории Хвалынского района в настоящее время действует несколько ООПТ: федерального уровня – ФГУ «Национальный парк «Хвалынский»; регионального уровня – охранный зона ФГУ «Национальный парк «Хвалынский» и памятник природы «Приусадебный парк Воронцовых-Дашковых».

Хвалынский национальный парк, располагаясь на северо-востоке Саратовского Правобережья, занимает самые приподнятые участки всей Приволжской возвышенности (до 370 м абсолютной высоты). Площадь парка составляет около 26 тыс. га. Землеустройство ФГУ «Национальный парк «Хвалынский» оформлен в 2007 году. Расположен парк на территории двух районов Саратовской области: Хвалынского и Вольского (рис.1).

Правовой статус земельного участка: собственность Российской Федерации. При проектировании границ земельного участка использовались сведения государственного земельного кадастра (кадастровый план), планово-картографический материал масштаба 1:100000.

На территории Национального парка с учетом местных природных, историко-культурных и социальных особенностей выделены следующие функциональные зоны: Заповедная зона (1359 га), Рекреационная (3551 га), Хозяйственная зона (20604 га) [3]. Управление природными комплексами

национального парка осуществляется на основе функционального зонирования территории в соответствии с установленным режимом охраны каждого участка. В состав природных комплексов парка входят леса, луга, геологические объекты, животный мир, создающие не только природные ландшафты, но и эстетические ценности.



**Рисунок 1 - ФГУ «Национальный парк «Хвалынский»**

Национальный парк «Хвалынский» является основным поставщиком туристической информации в районе. Одной из главных целей – экологическое просвещение населения. В парке организовано 11 туристических маршрутов общей протяженностью более 20 км.

Практически весь Хвалынский район занимает Охранная зона ФГУ «Национальный парк «Хвалынский», основной задачей которой является резервирование территории для расширения, а также исключение и уменьшение влияния на заповедную и рекреационную функциональные зоны.

В Хвалынском районе насчитывается более 10 рек и речек, однако не все из них могут быть использованы для рекреационных целей. Залегание грунтовых вод в Хвалынском районе колеблется от 9 до 15-16 метров. Эта уникальная природная особенность позволила создать единственный в Саратовской области открытый термальный бассейн с чистой родниковой водой и системой бактерицидной очистки на основе ионов серебра и меди – Хвалынские термы. Комплекс функционирует на территории горнолыжного курорта «Хвалынь», который был открыт в августе 2004 года. Широко представлен лечебно-оздоровительный потенциал района: ГАУ СО «Социально-оздоровительный центр Пещера Монаха», Парк-отель «Хвалынский», ООО Гостиничный комплекс «Ривьера», ООО «Хвалынская жемчужина», ЗАО санаторий «Родник».

Территория Хвалынского района обладает уникальными природными ландшафтами, богатой фауной и флорой, уникальными геологическими объектами. Эти ресурсы являются основой для развития регионального туризма на долгосрочную перспективу взаимосвязано с вопросом территориального планирования всего субъекта.

### Список источников

1. Российская Федерация. Законы. Об особо охраняемых природных территориях № 33-ФЗ. [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 15 февраля 1995 г.: по состоянию на 10 июля 2024 г.]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный.
2. Багратуни, К.Ю., Региональное управление и территориальное планирование: учеб. пособие /К.Ю. Багратуни, М.В. Данилина, В.Б. Терновсков. - М: Русайнс, 2021. - 169 с. Текст: электронный - URL: <https://book.ru/book/941024>
3. Официальный сайт ФБГУ «Национальный парк «Хвалынский» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://nphvalynskiy.ru/>, свободный.
4. Щерба, В.Н. Территориальное планирование: учеб. пособие/ В.Н. Щерба, Т.А. Филиппова. - Омск: Омский ГАУ, 2022. - Текст: электронный//Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/240785>

Научная статья

УДК 711.0

## **ТЕОРЕТИКО-НОРМАТИВНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ В МО «ГОРОД САРАТОВ»**

**Гагина Ирина Сергеевна, Чиженькова Виктория Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В настоящей статье рассматривается нормативно-правовая основа, содержание, порядок и технология подготовки градостроительной документации при размещении автомобильной дороги.

*Ключевые слова:* градостроительная документация, проект планировки, проект межевания территории, автомобильная дорога, земельные участки, территориальные зоны, красные линии.

*Для цитирования:* Гагина, И.С. Теоретико-нормативные аспекты разработки проекта планировки и проекта межевания территории при строительстве автомобильной дороги в МО «Город Саратов»/ И.С. Гагина, В.Н. Чиженькова //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 117-124

Original article

## **THEORETICAL AND REGULATIVE ASPECTS OF THE DEVELOPMENT OF A PLANNING PROJECT AND A TERRITORY LANDING PROJECT DURING THE CONSTRUCTION OF A HIGHWAY IN THE MUNICIPAL MUNICIPALITY «CITY OF SARATOV»**

**Gagina Irina S., Chizhenkova Victoria N.**

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Vavilov University, Saratov, Russia

*Annotations.* This article discusses the regulatory framework, content, procedure and technology for preparing urban planning documentation for the placement of linear objects.

*Keywords:* urban planning documentation, planning project, territory surveying project,

highway, land plots, territorial zones, red lines.

*For citation:* Gagina, I.S. Theoretical and normative aspects of the development of a planning project and a territory surveying project during the construction of a highway in the Municipal Municipality "City of Saratov" / I.S. Gagina, V.N. Chizhenkova //Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate Objects and Territory Development”. 2024. P. 117-124

Территория МО «Город Саратов» в последние годы стремительно развивается, как в количественном отношении - расширяясь по площади, так и в качественном – строя новые инфраструктурные объекты, в том числе автомобильные дороги. Автомобильные дороги выступают связующим звеном всей городской агломерации, обеспечивая мобильность населения по всей её территории [2,4].

Строительство и реконструкция автомобильных дорог начинается с разработки градостроительной документации. Ввиду того, что автомобильные дороги имеют особый статус, обусловленный их значением для устойчивого развития территории для выдачи разрешения на строительство линейного объекта требуется разработанный и утвержденный проект планировки и межевания территории. До 2010 года нужно было подготовить лишь градостроительный план земельного участка в отношении земельных участков при размещении линейных объектов. Именно проект планировки определяет в конечном счете местоположение линейного объекта- автомобильной дороги [8].

Проект планировки и проект межевания территории относятся к градостроительной документации и документам территориального планирования [8].

Необходимость подготовки документации по планировке территории линейных объектов заключается в: 1) обеспечении устойчивого развития территорий; 2) выделении элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов); 3) установлении границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов [1].

Разработка проекта планировки линейных объектов – важный процесс,

целью которого является развитие территории определенного района или страны в целом. Документация по планировке территории выявляет самое удачное местоположение проектируемого объекта, не нарушающее действующую, на данный момент, структуру землепользования [7].

Перед началом разработки ПМТ нужно получить разрешение органа местного самоуправления (ОМСУ) о подготовке документации по планировке территории, или иметь распоряжение Минстроя субъекта Российской Федерации.

Работы по разработке проекта планировки начинаются с обращения в уполномоченный орган власти заинтересованного лица с ходатайством о принятии решения по подготовке данной документации. При этом прежде всего необходимо определить уровень (значение) проектируемого линейного объекта и, соответственно, уполномоченный орган, ответственный за принятие решения о подготовке проекта планировки, предусматривающего размещение линейного объекта. В зависимости от значения линейного объекта и вида административно-территориального образования выделяют следующие уровни: 1) федерального значения; 2) регионального значения; 3) муниципального района; 4) местного значения городского округа или поселения [8].

На следующем этапе разработки проекта планировки необходимо получить решение уполномоченного органа исполнительной власти о начале разработки документации по планировке территории (ДПТ). Затем на основании решения получают техническое задание на разработку ДПТ, утвержденное уполномоченным органом. Далее происходит сбор исходных данных, необходимых для подготовки и оформления ДПТ в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, решениями и актами соответствующих исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решение о разработке такой документации [9].

Проект планировки территории для строительства автомобильной дороги в МО «Город Саратов», выполняется в соответствии с техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами: Градостроительным

кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ; Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ; Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ; ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ; Законом Саратовской области «О внесении изменений в Закон Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области» от 05.10.2006 г. N 96-ЗСО (в ред. от 02.06.2021 г.); Генеральным планом города Саратова, утвержденный решением Саратовской городской Думы от 27.12.2022 г. № 30-319, Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденный решением Саратовской городской Думы от 16 декабря 2022 года № 28-292; Решением Саратовской городской думы «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов» от 28 мая 2020 года N 67-536; Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Утверждены приказом Минстроя России от 30.12.2016 г. N 1034/пр); региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденные постановлением правительства Саратовской области от 25 декабря 2017 года № 679-П; местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской думы от 28 мая 2020 года № 67-536; Постановлением Правительства РФ от 3 октября 1998 г. № 1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне» (с изменениями и дополнениями от 12.08.2017); СНиПом 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»; Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 17.09.2018) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»; Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; РДС 30-201-98 Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации; и другими строительными нормами и правилами и

действующими нормативными актами Российской Федерации.

Проект планировки территории (ППТ) представляет собой документ, устанавливающий границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и параметры развития территорий указанных зон с учетом имеющихся объектов и территорий.

Состав проектных материалов планировки территории представлен ниже.

Том 1 «Основная часть проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории и его очередности» включает разделы: 1 Общая часть, 1.1 Исходно-разрешительная документация, 1.2 Цели и задачи проекта планировки территории, 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, 3 Положение о характеристиках развития систем транспортного обслуживания, 3.1 Категории и расчетные параметры улиц и дорог, 3.2 Предусмотренное проектом количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей, 4. Характеристика красных линий, 4.1 Каталог координат поворотных точек «Красных линий».

«Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть» включает разделы: 1. Чертеж красных линий, 2. Чертеж планировки территории, 3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Том 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка» включает разделы: 1. Характеристика проектируемой территории, 2. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, 3. Информация о территориальных зонах, 4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий и особо охраняемых природных территорий, 5. Информация об объектах культурного наследия, 6. Обоснование положений по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть» включает разделы: 1. Схема расположения элемента планировочной структуры, 2. Схема организации улично-дорожной сети, 3. Схема вертикальной планировки территории, 4. Схема конструктивных и планировочных решений, 5. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, 6. Схема существующих земельных участков и объектов капитального строительства.

Важно разработать проект межевания территории (ПМТ) для определения расположения границ и площади образуемого (изменяемого) земельного участка.

Состав проектных материалов проекта межевания территории.

«Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть» включает разделы: 1. Положения проекта межевания территории, 2. Цели и задачи проекта межевания территории, 3. Способы образования земельных участков, 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, 5. Сведения об изымаемых земельных участках и объектах капитального строительства, 6. Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков и их площадей.

«Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории» включает разделы: 1. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков; 2. Границы изымаемых земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласование проектной документации выполняет заказчик самостоятельно в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ. Утверждается ПМТ органом местного самоуправления после проведения публичных слушаний, на которых может присутствовать любое заинтересованное лицо, участники публичных слушаний имеют право вносить предложения по изменению ППТ и ПМТ. После утверждения ПМТ орган местного самоуправления направляет проект в Росреестр для его внесения в реестр границ ЕГРН в течение 5 рабочих дней с даты его утверждения [9].

## Список источников

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [офиц. текст]: [федер. закон: принят Гос.Думой 22дек.2004 г. № 190-ФЗ по состоянию на 25 декабря 2024 г.] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный
2. Гагина, И. С. Концепция и перспективы строительства "Нового шёлкового пути" / И. С. Гагина, С. С. Смирнова // Конференция профессорско-преподавательского состава и аспирантов агрономического факультета ФГБОУ ВО Вавиловский университет по итогам научно-исследовательской, учебно-методической и воспитательной работы за 2021 год: Сборник статей конференции, Саратов, 28 февраля – 04 2022 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2022. – С. 11-15. – EDN FBUMPX.
3. Гагина, И. С. Понятие и виды линейных объектов в системе землеустройства и кадастра недвижимости / И. С. Гагина, Д. И. Васильев // Вавиловские чтения - 2019: Международная научно-практическая конференция, посвященной 132-ой годовщине со дня рождения академика Н.И. Вавилова, Саратов, 25–26 ноября 2019 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2019. – С. 307-308. – EDN MICKXV.
4. Гагина, И. С. Роль территориального планирования в управлении земельными ресурсами Аркадакского муниципального района Саратовской области / И. С. Гагина, А. А. Агаева // Конференция по итогам научно-исследовательской и производственной работы студентов агрономического факультета ФГБОУ ВО Вавиловский университет за 2021 год: Сборник статей конференции, Саратов, 28 марта – 01 2022 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2022. – С. 15-18. – EDN CHXNIB.
5. Гагина, И. С. Строительство и реконструкция автомобильных автодорог на территории Саратовской области / И. С. Гагина, Э. Д. Мариевская // Конференция профессорско-преподавательского состава и аспирантов агрономического факультета ФГБОУ ВО Вавиловский университет по итогам научно-исследовательской, учебно-методической и воспитательной работы за 2021 год: Сборник статей конференции, Саратов, 28 февраля – 04 2022 года. – Саратов: Общество с ограниченной ответственностью "Амирит", 2022. – С. 6-11. – EDN CNUMXB.
6. Иртакова, С. С. Порядок подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории / С. С. Иртакова // Избранные доклады 69-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых, Томск, 20 апреля 2024 года. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2024. – С. 848-850. – EDN ENOTKP.
7. Лазарев, Д. Г. Теоретические и методические аспекты отвода земель для строительства линейных объектов / Д. Г. Лазарев, И. С. Гагина // Правовые, экономические и

экологические аспекты рационального использования земельных ресурсов: Сборник статей VII Международной научно-практической конференции, Саратов, 27 мая 2022 года / Под редакцией В.А. Тарбаева. – Саратов: ООО "Центр социальных агроинноваций СГАУ", 2022. – С. 37-40. – EDN LAWDNH.

8. Смирнова, Д. О. Некоторые вопросы подготовки проекта планировки и проекта межевания территории в кадастровой деятельности / Д. О. Смирнова, А. Л. Ильиных // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2022. – Т. 7, № 1. – С. 122-129. – EDN JVXMKВ.

9. Тихонова, К. В. Разработка градостроительной документации (проекта планировки) при размещении линейных объектов / К. В. Тихонова, В. Я. Ксенз // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – № 3. – С. 39-44. – EDN WMTJZH.

## **ОРГАНИЗАЦИЯ И ПЛАНИРОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МАГАЗИНА В Г. МАРКСЕ МАРКСОВСКОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Гагина Ирина Сергеевна, Эль Хашими Аюб**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена инженерно-геодезическим изысканиям при строительстве магазина в г. Марксе Марксовского района Саратовской области. Приведен состав, порядок, технология выполнения инженерно-геодезических работ и основные результаты.

*Ключевые слова:* инженерно-геодезические изыскания, организация, планирование, строительство, магазин, проектная документация, технический отчет.

*Для цитирования:* Гагина, И.С. Организация и планирование инженерно-геодезических работ при строительстве магазина в г. Марксе Марксовского района Саратовской области / И.С. Гагина, А. Эль Хашими //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 125-132

Original article

## **ORGANIZATION AND PLANNING OF ENGINEERING AND GEODESIC WORK DURING CONSTRUCTION OF A STORE IN THE CITY OF MARKS, MARKSOVSKY DISTRICT, SARATOV REGION**

**Gagina Irina S., El Hashimi Ayoub**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotations.* This article is devoted to engineering and geodetic surveys during the construction of a store in the town of Marks, Markskovsky district, Saratov region. The composition, procedure, technology for performing engineering and geodetic work and the main results are given.

**Keywords:** engineering and geodetic surveys, organization, planning, construction, shop, design documentation, technical report.

**For citation:** Gagina, I.S. Organization and planning of engineering and geodetic work during the construction of a store in the town of Marks, Marksovsky district, Saratov region / I.S. Gagina, A. El Hashimi // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate Objects and Territorial Development”. 2024. P. 125-132

Изыскания – это комплекс проблемных, экономических и технических исследований района предполагаемого строительства, с целью получения данных, необходимых для решения основных вопросов проектирования, строительства и эксплуатации сооружений [1].

В состав инженерно-геодезических изысканий входят: сбор и анализ имеющихся на район строительства топографо- геодезических материалов прошлых лет; создание планово-высотных съемочных геодезических сетей; топографические съемки (наземные и аэрокосмические) в масштабах 1:500- 1:10000, включая съемки подземных и наземных сооружений; обновление топографических планов прошлых лет в масштабах 1:500- 1:10000; подготовка цифровых моделей местности; трассирование линейных сооружений и закрепление трассы и ее сооружений на местности; привязка инженерно-геологических выработок, геофизических точек; геодезические работы при производстве гидрометеорологических изысканий; геодезические работы для изучения опасных геологических процессов (например, оползни, карсты, осыпи, переработка берегов водохранилищ); геодезические работы для проектирования реконструкции и технического перевооружения существующих предприятий, зданий и сооружений, включая съемки наземных и подземных сооружений, съемки существующих автомобильных дорог, гидромелиоративных систем и т. д.; оформление и тиражирование материалов инженерно-геодезических изысканий [1, 2].

Основные геодезические изыскания зависят от этапов строительства зданий и сооружений по схеме. Инженерно-геодезическое проектирование: геодезическая подготовка проекта для выноса его в натуру в плане и по высоте,

решение задач вертикальной планировки, проект производства геодезических работ. Разбивочные работы: разбивочные сети, основные разбивочные работы, детальная разбивка сооружений по этапам строительства. Выверка конструкций и технологического оборудования: в плане, по высоте, по вертикали. Наблюдение за деформациями: оседание оснований и фундаментов, горизонтальное смещение, крен сооружений башенного типа и др. [3].

Для выявления общих перспектив строительства в намеченном районе проводят проблемные изыскания для составления технико-экономического доклада о перспективах развития данного района и технико-экономических обоснований строительства отдельных объектов. Состав, объемы и точности геодезических работ при строительстве инженерных объектов должны обеспечивать соответствие их геометрических параметров содержанию проектной документации, требованиям строительных норм и государственных стандартов.

Геодезические изыскания выполняют в соответствии с техническим заданием, в котором отражают общую характеристику объекта; стадии его проектирования; данные о местоположении и границах участков работ; сведения о видах и объемах геодезических и топографических работ; данные о площадях и масштабах съемок, высотах сечения рельефа по отдельным участкам; указания об очередности производства работ и сроках выдачи материалов; особые требования к выполнению работ [3].

Инженерно-геодезические изыскания проводились для разработки проектной документации под строительство магазина.

Наименование объекта: земельный участок с кадастровым номером 64:44:120104:4650.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Саратовская область, муниципальный район Марковский, городское поселение город Маркс, город Маркс, улица Мичуринская, з/у 2а.

Цель инженерных изысканий - получение топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности, существующих

коммуникациях и сооружениях (наземных и подземных) в цифровой и графической формах, позволяющих оценить условия проектирования и строительства.

Задачи инженерно-геодезических изысканий:

- создание топографических планов М 1:500 и сечением рельефа через 0,5 м, отображающих современное состояние территории в границах и объеме, достаточном для обеспечения проектной документации строительства;

- сбор сведений и согласование полноты съемки с собственниками (обслуживающими организациями) инженерных сетей и сооружений, (в части правильности нанесения на план, диаметры, напряжения, режим эксплуатации (действующие или недействующие) и т.д.).

Основанием для проведения изысканий явился договор между заказчиком и исполнителем и техническое задание на проведение инженерно-геодезических изысканий, согласованное с заказчиком.

Стадия проектирования – проектная документация.

Вид градостроительной деятельности – новое строительство.

Сведения об этапе выполнения инженерно-геодезических изысканий – одностадийная разработка.

Сроки выполнения установлены согласно календарному плану.

Идентификационные сведения об объекте:

1. Функциональное назначение объекта – жилой дом.
2. Уровень ответственности - нормальный в соответствии с ФЗ № 384-ФЗ от 30.12.2009;
3. Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
4. Возможность опасных природных процессов: а) район строительства: не сейсмически опасный (СП 14.13330.2014 изм. 1). б) опасные природные геологические процессы - согласно табл. В.1 СП 116.13330.2012;

Работы выполнялись в ноябре 2024 г., геодезистами ООО «Геопункт» г. Саратов.

Технический контроль осуществлялся начальником отдела инженерных изысканий того же предприятия.

Работы выполнены в местной системе координат МСК-64 (зона-2), Балтийской системе высот (1977 г).

Виды и объемы выполненных работ на объекте приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Виды и объемы выполненных работ на объекте

| Наименования видов работ   | Един. изм. | Объем |
|--|------------|-------|
| 1. Подготовительные работы   |            |       |
| 1.1 Составление программы изысканий  | шт.        | 1     |
| 1.2 Анализ имеющихся картографических материалов и данных по подземным и надземным сетям коммуникаций                    | шт.        | -     |
| 1.3 Анализ топографо-геодезической изученности исходных пунктов ГГС  | шт.        | 5     |
| 2. Полевые топографо-геодезические изыскания   |            |       |
| 2.1 Рекогносцировочное обследование на местности   | га         | 0.7   |
| 2.2 Создание планово-высотного обоснования Съёмочной геодезической сети GPS оборудованием                                | шт.        | 2     |
| 2.3 Топографическая съёмка в масштабе 1:500 с сечением горизонталями через 0.5 м примыкания к дорогам общего пользования | га         | 0.6   |
| 3. Камеральные работы  |            |       |
| 3.1 Составление топографического плана в масштабе 1:500 с сечением горизонталями через 0.5 м на застроенной территории   | га         | 0.6   |
| 3.2 Согласование полноты планов надземных и подземных коммуникаций с эксплуатирующими организациями                      | кол-во     | 1     |
| 3.3 Составление технического отчета и передача материалов заказчику  | шт.        | 2     |

Инженерно – геодезические изыскания произведены в масштабе 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м в МСК-64(зона-2) и Балтийской системе высот 1977 г., с точек планово – высотного съёмочного обоснования, электронным тахеометром Geotax Zoom тахеометрическим методом в сочетании с высотной съёмкой [4]. Пикеты набирались согласно требованиям СП 11- 104-97, не реже чем через 15 метров и на характерных точках рельефа. Перед началом работ используемый инструмент поверялся. Количество отметок высот на плане

составляет от 5 до 15 на дм<sup>2</sup> с включением всех наиболее характерных точек данной территории.

По окончании полевых работ, выполнена камеральная обработка полевых измерений в два этапа. Первый, предварительный этап включал в себя увязку измерений с применением персонального компьютера. Камеральная обработка полевых материалов производилась в программном обеспечении. Второй, основной этап, включал в себя составление топографического плана. Составление плана топографической съёмки выполнено в соответствии с требованиями условных знаков для планов топографической съёмки масштабов 1:5000 – 1:500 в цифровом и графическом виде в формате dwg программы GstarCAD.

В процессе выполнения инженерно-геодезических работ проверялась полнота знаний исполнителей, правильность понимания и исполнения требований нормативных документов, соблюдение установленных технологических допусков, техническое состояние применяемых приборов и оборудования. Полевой контроль качества выполненных работ произведен с применением GPS приемников EFT M3 GNSS, EFT M1 Plus GNSS и электронного тахеометра Geomax Zoom 30-2.

Положение подземных коммуникаций определялось по внешним признакам, результатам обследования коммуникаций комплектами трассопоискового оборудования SeekTech SR-20 компании "RIDGID", а также по средствам передачи на согласования с организациями, эксплуатирующими инженерные сети.

В результате выполненных работ составлен план участка в виде цифровой модели местности в масштабе 1:500 в МСК-64 (зона-2) и Балтийской системе высот 1977 г. на бумажном и электронном носителе.

Полнота съёмки и технические характеристики согласованы с эксплуатирующими организациями и отображены на геодезических планах и представлены заказчику. Оригиналы согласований отданы заказчику, согласно его требованиям, а копии хранятся в архиве ООО «Геопункт».

По окончании камеральных работ составлен технический отчёт в 2-х экземплярах на бумажном носителе и 1 экземпляр на электронном оптическом носителе, в состав которого вошли: текстовая часть (отчет с приложениями) и планово-картографический материал на бумажном носителе. Выполненные работы соответствуют техническим требованиям, строительным нормам и правилам СП 47.13330.2016, своду правил СП 11-104-97, заданию заказчика. Точность, детальность топографического плана соответствует положениям СП 317.1325800.2017.

Топографический план распечатывается на бумажном носителе в масштабе 1:500 на одном листе.

Таким образом, все топографо-геодезические работы, как полевые, так и камеральные, выполнены в соответствии с действующими нормативными документами: СП 47.13330.2016, СП 11-104-97 и с использованием современных геодезических и спутниковых приборов.

#### **Список источников**

1. Загретдинов Р.В. Основные инженерно-геодезические изыскания при строительстве сооружений / Р.В. Загретдинов, Р.В. Комаров, А.Е. Сапронов, М.Г.Соколова. - Казань: Казан. ун-т, 2020. – 98 с.
2. Гагина, И. С. Проведение инженерно-геодезических изысканий при строительстве очистных сооружений в г. Саратове / И. С. Гагина, Ю. Заари // Правовые, экономические и экологические аспекты рационального использования земельных ресурсов: VIII Международная научно-практическая конференция, Саратов, 26 мая 2024 года. – Саратов: ООО "Центр социальных агроинноваций СГАУ", 2024. – С. 61-67.
3. Гагина, И. С. Организация и планирование геодезических работ при строительстве очистных сооружений в г. Саратове / И. С. Гагина, Ю. Заари // Правовые, экономические и экологические аспекты рационального использования земельных ресурсов: VIII Международная научно-практическая конференция, Саратов, 26 мая 2024 года. – Саратов: ООО "Центр социальных агроинноваций СГАУ", 2024. – С. 68-75.
4. Остапенко, М. А. Способы ориентирования тахеометра для проведения топографического изыскания / М. А. Остапенко, И. С. Гагина // Правовые, экономические и экологические аспекты рационального использования земельных ресурсов: VIII

Международная научно-практическая конференция, Саратов, 26 мая 2024 года. – Саратов:  
ООО "Центр социальных агроинноваций СГАУ", 2024. – С. 125-129.

© И.С. Гагина, А. Эль Хашими, 2024

Научная статья

УДК 332.33+332.54

## **ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В ХВАЛЫНСКОМ РАЙОНЕ: АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВЫ.**

**Федосова Виктория Андреевна, Пушкина Елена Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный университет генетики, биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова»

*Аннотация.* Статья посвящена анализу экономики землеустройства Хвалынского муниципального района Саратовской области. В работе рассмотрены основные проблемы и перспективы развития землеустройства в данном регионе. Используются методы анализа литературных источников, статистических отчетов и опроса среди представителей сельскохозяйственных предприятий.

*Ключевые слова:* землеустройство, экономика, Хвалынский район, анализ, перспективы.

*Для цитирования:* Федосова, В.А., Пушкина, Е.Г. Экономика землеустройства в Хвалынском районе: анализ и перспективы // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 133-137

Original article

## **LAND MANAGEMENT ECONOMY IN KHALYNSK DISTRICT: ANALYSIS AND PROSPECTS.**

**Fedosova Victoria A., Pushkina Helen G.**

Saratov state university of genetics, biotechnology and engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article is devoted to the analysis of land management economy in the Khvalynsky municipal region of the Saratov region. The main problems and prospects for the development of land management in this region are considered in the work. The methods of analyzing

literary sources, statistical reports and surveys among representatives of agricultural enterprises were used.

**Keywords:** land management, economy, Khvalynsky region, analysis, prospects

**For citation:** Fedosova, V.A., Pushkina, H.G. Land management economy in Khvalynsk district: analysis and prospects.//Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 133-137

Земля является ценнейшим природным ресурсом, материальным условием и основой жизнедеятельности людей, это мощнейшая база для размещения и развития всех отраслей экономики. Для эффективной организации использования земель, необходима единая система землеустройства, которая охватывает весь земной фонд и обеспечивает сбалансированную программу регулирования земельных отношений на перспективу [2, 3]. В соответствии со ст. 68. Земельного кодекса РФ и Федеральным законом от 18.06.2001 г. № 78–ФЗ «О землеустройстве» землеустройство представляет собой мероприятия по планированию и организации рационального использования земель и их охраны.

Землеустройство является сложным и многогранным процессом, требующим учета множества факторов: климатические условия, геологические особенности, социально-экономические факторы и другие. В Хвалынском районе Саратовской области система землеустройства имеет свои особенности, связанные с традиционным направлением развития сельского хозяйства. Преобладающими направлениями в сельском хозяйстве является растениеводство, в промышленности – пищевая и перерабатывающая, в сфере услуг – торговля и санаторно-оздоровительные услуги. За районом закреплено 192 тыс. га земель, из них сельхозугодья составляют 126,8 тыс. га. (табл. 1).

По данным Саратовстата [5] проведен анализ экономических показателей землеустройства в Хвалынском районе (табл. 2). Район имеет значительный потенциал для развития сельского хозяйства, благодаря большой площади земельных угодий и высокой доле пашни, которая составляет почти 60%. При этом урожайность зерновых культур ниже среднего значения, что может быть

связано с недостаточной эффективностью использования земельных ресурсов или низким уровнем технологической оснащенности аграрных предприятий.

Таблица 1 - Структура земель Хвалынского района

| Вид угодий   | Площадь, га | Удельный вес, % |
|--|-------------|-----------------|
| Общая площадь земель   | 192033      | 100             |
| в том числе:   |             |                 |
| земли сельскохозяйственного назначения - всего                         | 136560      | 71,1            |
| из них сельскохозяйственные угодья                                     | 126804      | 66,0            |
| земли населенных пунктов   | 6282        | 3,3             |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного назначения | 2509        | 1,3             |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов                           | 25488       | 13,3            |
| Земли лесного фонда  | 485         | 0,3             |
| Земли водного фонда  | 18610       | 9,7             |
| Земли запаса   | 2099        | 1,1             |

Производительность труда в сельском хозяйстве и среднегодовой доход на душу населения в сельской местности района ниже средних значений. Это может быть связано с низким уровнем доходов аграрных предприятий и малым количеством рабочих мест в сельской местности, указывает на необходимость улучшения организации труда и повышения квалификации работников.

Таблица 2 - Экономические показатели землеустройства в Хвалынском районе

| Показатель   | Значение          |
|--|-------------------|
| Площадь сельскохозяйственных угодий                        | 126804 га         |
| Доля пашни   | 58,5 %            |
| Урожайность зерновых культур                               | 25 ц/га           |
| Производительность труда в сельском хозяйстве              | 38164,4 руб./чел. |
| Среднегодовой доход на душу населения в сельской местности | 200 тыс. руб.     |

Неэффективность использования и воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, может быть преодолена двумя способами: либо передачей земель эффективному собственнику или пользователю, либо изменением отношения государства ко всему аграрному сектору. В современных условиях необходима реализация первого и второго способов в комплексе [1, 4].

Оценка экономической эффективности землеустройства в Хвалынском МР показала, что текущая система не обеспечивает полного использования земельных ресурсов и не способствует развитию аграрного сектора. Одна из причин – недостаточная координация между органами управления земельными ресурсами и сельскими предприятиями.

В результате проведенного анализа предлагаются следующие меры по оптимизации землепользования и повышению эффективности использования земельных ресурсов:

- разработка единой стратегии развития сельского хозяйства на основе учета климатических, геологических и социально-экономических факторов;
- улучшение координации между органами управления земельными ресурсами и сельскохозяйственными предприятиями;
- повышение квалификации кадров в области землеустройства;
- обеспечение финансовой поддержки со стороны государства.

Для повышения эффективности использования земельных ресурсов Хвалынского муниципального района Саратовской области требуется улучшение инфраструктуры, внедрение новых технологий и методов управления, поддержка со стороны государства и других заинтересованных сторон.

### **Список источников**

1. Гилёва, Л. Н. Современные проблемы землеустройства, кадастра и рационального землепользования: учеб. пособ. / Л. Н. Гилёва. — Тюмень: ТИУ, 2020. — Текст: электронный // Лань: ЭБС. — URL: <https://e.lanbook.com/book/188810>
2. Губанова Е.А., Степанова О.В., Титова Н.А. Экономический анализ использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве // Экономика и управление: проблемы, решения. - 2018. - № 4 (18). - С. 56-60.
3. Основы землеустройства: учебно-методическое пособие / составители А. В. Дмитриева [и др.]. — Улан-Удэ: БГУ, 2021. — Текст: электронный // Лань : ЭБС. — URL: <https://e.lanbook.com/book/171786>.
4. Пашута, А.О., Солодовникова, М.П., Черных, М.А. Экономический аспект

использования земельных ресурсов [Текст] / Пашута, А.О., Солодовникова, М.П., Черных, М.А. // Региональные проблемы преобразования экономики. — 2022. — № 4. — С. 64-70.

5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Саратовской области (Саратовстат). URL: <https://64.rosstat.gov.ru/> .

Научная статья

УДК 332.54+528.44

## **О РАЗРАБОТКЕ КАДАСТРОВОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД САДОВОДСТВО**

**Чиженкова Виктория Николаевна, Пушкина Елена Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова»

*Аннотация.* Статья посвящена процессу разработки кадастровой документации для земельных участков под садоводство на примере садового земельного участка с кадастровым номером 64:38:086801:142, расположенного по адресу: Саратовская обл., р-н Энгельсский, СНТ Маяк-2, уч. 40. Исследование ориентировано на решение практических задач, таких как повышение эффективности работы кадастровых инженеров и сокращение числа ошибок при подготовке кадастровых документов.

*Ключевые слова:* кадастровая документация, садовый земельный участок, садоводство, кадастровые работы, межевание.

*Для цитирования:* Чиженкова, В.Н., Пушкина, Е.Г. О разработке кадастровой документации для земельных участков под садоводство.// Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 138-145

Original article

## **ON THE ELABORATION OF CADASTRAL DOCUMENTATION FOR GARDENING LAND PLOTS**

**Chizhenkova Victoria N., Pushkina Helen G.**

Saratov state university of genetics, biotechnology and engineering named after N.I.  
Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The article is devoted to the elaboration cadastral documentation process for gardening land plots using the example of a garden land plot with cadastral number 64:38:086801:142, located at: Saratov region, Engelsky district, GIA Mayak-2, site 40. The research

is focused on solving practical problems, such as improving the efficiency of cadastral engineers and decreasing the errors in the preparation of cadastral documents

**Keywords:** cadastral documentation, garden land, gardening, cadastral works, surveying.

**For citation:** Chizhenkova, V.N., Pushkina, H.G. On the elaboration of cadastral documentation for gardening land plots.//Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 148-145

Актуальность исследования обусловлена изменениями, которые произошли в законодательстве в связи с принятием Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 217-ФЗ [1]. Данные изменения внесли значительные преобразования в систему формирования и функционирования садовых и огородных участков. В настоящее время Правительство РФ осуществляет мероприятие «дачной амнистии» (№478-ФЗ от 30.12.2021), позволяющей зарегистрировать права на садовые и индивидуальные жилые дома, находящиеся на земельных участках, предназначенных для садоводства и огородничества, а также ранее учтенные земельные участки, в упрощенном порядке.

Разработка кадастровой документации для земельных участков под садоводство является важным этапом в процессе учёта и регулирования земельных отношений в данной категории земель. Процедура разработки указанной документации подразумевает выполнение ряда определенных шагов и учет специфики земель, предназначенных для садоводства. Кадастровые работы по образованию объектов недвижимости для садоводства представляют собой целую последовательность этапов.

Первый этап включает в себя подготовительные мероприятия и сбор исходной документации. Путем самостоятельного запроса информации у соответствующих ведомств или через получение исходных данных от заказчика работ осуществляется накопление разнообразной планировочной, реестровой, картографической и технической документации, содержащей информацию о территории, на которой планируется провести комплексные кадастровые

работы, а также об объектах на этой территории [4].

Перед началом работ необходимо получить выписки из Государственного кадастра недвижимости, выписки из Единого государственного реестра прав, каталога координат пунктов опорной межевой сети (ОМС), списка лиц, права которых могут быть затронуты при межевании, их адреса. Исходные данные должны быть актуальными и достоверными. Картографическая основа, используемая при проведении кадастровых работ, должна обладать достаточным масштабом и точностью для определения местоположения границ недвижимости согласно требованиям действующего законодательства.

Перейдем к характеристике непосредственного объекта исследования – это земельный участок, расположенный по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, СНТ Маяк-2. Товарищество зарегистрировано 14 апреля 2003 года. Основным видом деятельности является управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, всего зарегистрировано 1 вид деятельности по ОКВЭД. Председатель правления - Просьянников Василий Николаевич. Членами СНТ являются граждане РФ в возрасте от 18 до 70 лет, которые владеют земельными участками в пределах территории СНТ размером от 300 до 1000 квадратных метров.

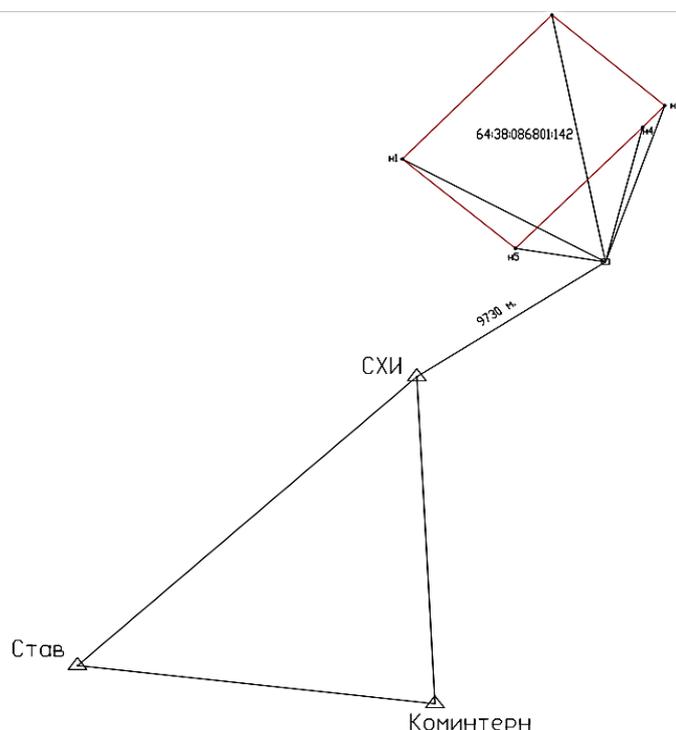
На первом этапе процесса землеустроительного формирования заключается договор на осуществление межевания, после чего собирается вся необходимая информация о земельном участке. Для подготовки землеустроительного дела по межеванию использовались следующие исходные материалы и документы:

- 1) топографический план, который был разработан на основе проведенных топографо-геодезических работ;
- 2) кадастровый план территории (квартал 64:38:086801).

Второй этап – организация спутниковых геодезических измерений и обработка результатов полевых работ. В исследовании использованы материалы внутренних обмеров и геодезической съемки ОКС.

Третий этап – составление схемы расположения земельного участка на

кадастровом плане территории, которая может быть представлена в виде графического файла или сопровождаться текстовым (табличным) документом (рис. 1.). Этот этап необходим для систематизации полученной информации о территории, объединения пространственных и юридических данных, и получения полной информации об объекте недвижимости.



**Рисунок 1 - Схема расположения земельного участка**

После подготовки схемы необходимо проанализировать каждый объект отдельно и несколько смежных объектов. Это позволит выявить дефекты в системе землепользования и землевладения, такие как отсутствие информации о фактически используемых земельных участках и объектах капитального строительства в ЕГРН, наличие кадастровых ошибок в местоположении границ объектов и их площади, а также случаи незаконного захвата земельных участков владельцами и несоответствие данных о границах земельных участков в ПМТ и

данными, содержащимися в ЕГРН.

Согласно №217-ФЗ размещение земельного участка устанавливается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, которые имеют право предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, схема фактического использования территории, которая является сводом информации о недвижимости, помогает кадастровому инженеру принимать правильные решения при подготовке межевого плана земельного участка.

Следующий шаг - подготовка межевого плана земельного участка, который основан на кадастровом плане соответствующей территории или выписке из ЕГРН о данном земельном участке. В документе воспроизводятся определенные данные из ЕГРН и указываются сведения о формируемых земельных участках, частях земельного участка или новых данных, необходимых для внесения их в ЕГРН.

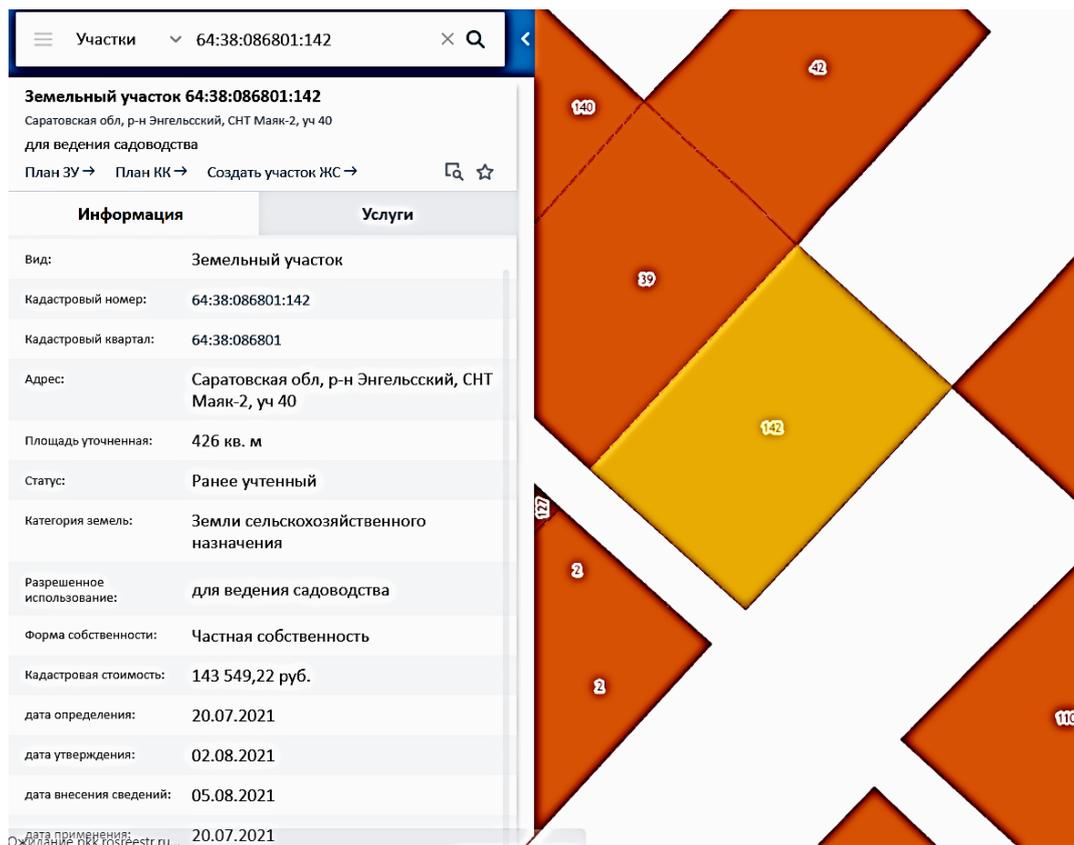
Межевание земельного участка происходит в соответствии с техническим заданием, основанным на техническом проекте. Специалисты с оборудованием выезжают на место, где будет располагаться участок, чтобы провести съемочные изыскания. Для обозначения участка на местности используется тахеометр, а GPS оборудование – для определения координат опорных точек.

Полученные геодезистами координаты передаются в специальный отдел, где операторы готовят часть карты с указанием координат и соответствующего квартала, после чего передают эту информацию землеустроителям. Землепользователь обращается в кадастровую палату, чтобы получить выписку из государственного земельного кадастра для своего участка. После получения выписки он обращается к землеустроителю, который готовит проект границ земельного участка на основе предоставленной информации.

Применительно к нашему объекту исследования в пояснительной записке указываются: адресный ориентир (Саратовская обл, р-н Энгельсский, СНТ Маяк-2, уч 40); землепользователь (ФИО); документы, подтверждающие право на

землю; режим использования земельного участка (земли населенных пунктов); общая площадь (426 м<sup>2</sup>); описание изменения земельных границ (проведено разделение на два самостоятельных участка).

После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка, его границы устанавливаются и засвидетельствуются с помощью межевых знаков. Границы закреплены долговременными межевыми знаками Н1, Н2, Н3, Н4. В нашем случае межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 64:38:086801:142, расположенного по адресу: Саратовская обл., р-н Энгельсский, СНТ Маяк-2, уч. 40. Графическая часть межевого плана оформляется в отношении всех одновременно образуемых земельных участков и частей земельных участков (рис. 2).



**Рисунок 2 - Земельный участок в результате кадастровых работ с кадастровым номером 64:38:086801:142 на публичной кадастровой карте**

Выводы, сделанные в результате проведенного исследования, показывают,

что кадастровые работы играют важную роль в подготовке документов, содержащих необходимые сведения о недвижимом имуществе для кадастрового учета. В современных условиях органы управления регионами должны управлять территориями на основе учета, анализа и оценки земельных ресурсов. Эффективность управленческих решений зависит от экономической ситуации, законодательной базы и уровня информационного обеспечения. Поэтому необходимо решать теоретические и методические вопросы по совершенствованию организационного механизма формирования объектов кадастрового учета и разрабатывать практические рекомендации. Одной из важных задач является совершенствование механизма организации кадастровой деятельности и технологии разработки проектов межевания.

Таким образом, процесс разработки кадастровой документации для земельных участков под садоводство представляет собой последовательный ряд мероприятий, строго регламентированных законодательством и направленных на упорядочение земельных отношений в данной категории земель.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации от 29.07.2017 №217-ФЗ. [Электронный ресурс]: [принят Гос.Думой 20 июля 2017 г. по состоянию на 14 апреля 2024 г.] – Режим доступа: <https://www.consultant.ru/>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. от 30.12.2021 №478-ФЗ [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 17 декабря 2021 г. по состоянию на 28 июня 2022 г.] - Режим доступа <https://www.consultant.ru/>. свободный.

3. Варламов, А. А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., доп. — Москва: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2021. - 279 с. — [Текст: электронный.] - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1234132>

4. Жукова, Н. В. Анализ и решение проблем, возникающих при выполнении комплексных кадастровых работ на территории муниципального образования / Н. В. Жукова

// Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. – 2020. – № 1.  
– С. 285-289.

© Чиженкова В.Н., Пушкина Е.Г., 2024.

Научная статья

УДК 631.164

## **АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПРАВОБЕРЕЖЬЯ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Евтушенко А.А.**  
ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена анализу состояния земельных ресурсов правобережья Саратовской области. Статья характеризует современное состояние, тенденции и оценку уровня использования земель сельскохозяйственного назначения на территории западной микрзоны Саратовской области.

*Ключевые слова:* мониторинг земель, земли сельскохозяйственного назначения, оценка, Балашовский муниципальный район.

*Для цитирования:* Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Евтушенко А.А. Анализ состояния земельных ресурсов правобережья саратовской области // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 146-150

Original article

## **ANALYSIS OF THE STATE OF LAND RESOURCES OF THE RIGHT BANK OF THE SARATOV REGION**

**Bagdalov R.I., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N., Yevtushenko A.A.**  
Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article is devoted to the analysis of the state of land resources of the right bank of the Saratov region. The article characterizes the current state, trends and assessment of the level of agricultural land use in the western microzone of the Saratov region.

*Keywords:* land monitoring, agricultural land, assessment, Balashovsky municipal district.

*For citation:* Bagdalov R.I., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N., Evtushenko A.A. Analysis of the state of land resources on the right bank of the Saratov region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate Objects and Territorial Development”. 2024. P. 146-150

Балашовский муниципальный район занимает территорию - 2,9 тыс. км<sup>2</sup>, в западной части Правобережья. Район граничит с 4 районами Саратовской области: Романовским на западе, Самойловским на юге, Аркадакским на севере и Калининским на востоке. Также район граничит с Воронежской и Волгоградской областями. Административный центр муниципального района - г. Балашов.

Наибольшее распространение (около 77 %) на территории района получили чернозёмы обыкновенные залегающие, как правило, на слабоволнистых и равнинных плато, межовражных водоразделах, слабопологих водораздельных склонах.

Чернозёмы обыкновенные обладают достаточно высоким плодородием. Содержание гумуса в них на естественных угодьях составляет от 6 до 8,5 %. Мощность гумусного слоя 49-56 см. Содержание гумуса в пахотном слое 4,9-8,1 %, реже 3-3,5 %.

Черноземы типичные распространены в северной части района и занимают около 3 % земельной площади района.

Типичные черноземы являются по своим агрономическим свойствам лучшими в Саратовской области. Почвы в основном тяжелого, а на выходах коренных пород легкого гранулометрического состава. Сформированы они в подзоне лугово-злаково-разнотравной степи. Почвенный профиль у них глубокогумусированный с хорошо выраженной комковато-зернистой структурой. Мощность гумусового горизонта среднемошных разновидностей от 60 до 80 см. Преобладают среднемошные среднегумусные и слабосмытые глинистые разновидности.

СПК «Ветельный» Балашовского района Саратовской области находится на западе Саратовской области. Центральная усадьба - пос. Первомайский расположен в 12 км от районного центра г. Балашова при железнодорожной станции. С районным и областным центром связан железной дорогой и автомобильной дорогой с твердым покрытием.

Эффективность использования земли в хозяйстве в определенной степени характеризуется структурой сельскохозяйственных угодий. Пашня и многолетние насаждения наиболее продуктивны, поэтому их высокий удельный вес способствует лучшему использованию земли. В значительной степени это зависит от зональных особенностей территории.

Главным средством производства является земля. Земельный фонд и его структуру рассмотрим в таблице 1.

**Таблица 1 - Земельный фонд и его структура в 2020-2022 гг.**

| Виды земельных угодий           | 2020 г. |      | 2021 г. |      | 2022 г. |      | В среднем за 3 года |      |
|---------------------------------|---------|------|---------|------|---------|------|---------------------|------|
|                                 | га      | %    | га      | %    | га      | %    | га                  | %    |
| Общая земельная площадь-всего   | 4448    | 100  | 4382    | 100  | 4382    | 100  | 4404                | 100  |
| В том числе с.-х. угодья        | 4332    | 97,4 | 4266    | 97,4 | 4266    | 97,4 | 4288                | 97,4 |
| Из них:                         |         |      |         |      |         |      |                     |      |
| пашня                           | 3490    | 78,5 | 3471    | 79,2 | 3471    | 79,2 | 3477                | 79,0 |
| пастбища                        | 842     | 18,9 | 795     | 18,1 | 795     | 18,1 | 811                 | 18,4 |
| Древесно-кустарниковые растения | 3       | 0,1  | 3       | 0,1  | 3       | 0,1  | 3                   | 0,1  |
| Пруды и водоёмы                 | 39      | 0,9  | 39      | 0,9  | 39      | 0,9  | 39                  | 0,9  |
| Прочие земли                    | 50      | 1,1  | 50      | 1,1  | 50      | 1,1  | 50                  | 1,1  |

Анализируя структуру земельного фонда за исследуемый период необходимо отметить, что за последние 2 года площадь земельных угодий не изменялась. В среднем за 3 года площадь пашни составила 3477 га или 79 % в структуре земельного фонда.

Наряду с динамикой землепользования произошло изменение структуры посевных площадей.

Структура посевных площадей является одним из наиболее гибких элементов системы земледелия хозяйства, а также важнейшим показателем организационно-экономической характеристики хозяйства. Структура посевов

оказывает влияние на урожайность, общую продуктивность земли, состояние кормовой базы и на развитие животноводства. Под структурой посевных площадей понимается соотношение площадей, занятых отдельными сельскохозяйственными культурами. Рассмотрим структуру посевных площадей сельскохозяйственных культур в таблице 2.

**Таблица 2 - Динамика размера и структуры посевных площадей сельскохозяйственных культур**

| Наименование культур     | 2020 г. |      | 2021 г. |      | 2022 г. |      | В среднем за 3 года |      |
|--------------------------|---------|------|---------|------|---------|------|---------------------|------|
|                          | га      | %    | га      | %    | га      | %    | га                  | %    |
| Зерновые                 | 2140    | 79,7 | 2150    | 79,9 | 2131    | 80,8 | 2140                | 79,7 |
| Кукуруза на зерно        | 100     | 3,7  | -       | -    | -       | -    | 33                  | 1,2  |
| Подсолнечник на зерно    | 450     | 16,7 | 540     | 20,1 | 540     | 20,2 | 510                 | 19,0 |
| Итого по растениеводству | 2690    | 100  | 2690    | 100  | 2671    | 100  | 2684                | 100  |

Анализируя динамику размера и структуру посевных площадей сельскохозяйственных культур, можно сказать, что наибольший удельный вес в структуре с.-х. культур занимают посевы зерновых - 79,7 % в среднем за 3 года. Размер посевной площади подсолнечника на зерно был увеличен в 2021 г. на 90 га и составил 540 га.

Темпы развития экономики в решающей мере зависят от обеспеченности хозяйства трудовыми ресурсами и эффективности их использования. Эффективное использование рабочей силы служит одним из важнейших условий повышения экономической эффективности использования земли и трудовых ресурсов. Для характеристики хозяйства необходимо иметь данные о трудоспособном населении, так как трудовые ресурсы - основной элемент производства сельскохозяйственной продукции и главная производительная сила.

Фондообеспеченность представляет собой отношение среднегодовой стоимости основных производственных фондов сельскохозяйственного назначения к площади сельскохозяйственных угодий, руб. на 1 га.

Фондовооруженность труда определяется отношением среднегодовой

стоимости основных производственных фондов сельскохозяйственного назначения к численности среднегодовых работников, занятых в сельском хозяйстве, руб. на 1 чел. Состав и структура основных производственных фондов в анализируемом хозяйстве рассмотрим в таблице 3.

**Таблица 3 - Показатели использования ресурсного потенциала СПК «Ветельный»**

| Показатели   | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. |
|--|---------|---------|---------|
| Среднегодовая стоимость производственных основных средств основной деятельности, тыс. руб. | 20873   | 20870   | 21117   |
| Фондообеспеченность, тыс.руб.  | 481,8   | 489,2   | 495,0   |
| Фондовооруженность, тыс.руб.   | 213,0   | 239,9   | 281,6   |
| Всего энергетических мощностей в хозяйстве, л.с.   | 7572    | 7572    | 6495    |
| Энергообеспеченность, л.с.   | 217,0   | 218,2   | 187,1   |
| Энерговооруженность, л.с.  | 77,3    | 87,0    | 86,6    |

Анализируя показатели использования ресурсного потенциала СПК «Ветельный», необходимо отметить, что среднегодовая стоимость основных производственных фондов с каждым годом увеличивается. Поэтому произошло увеличение показателей их использования - фондообеспеченности и фондовооруженности. Энергообеспеченность в 2022 году составила 187 л. с., а энерговооруженность - 87л. с.

### Список источников

1. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс] - Режим доступа: [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru), свободный.
2. Рекомендации по повышению эффективности использования земельных ресурсов муниципальных районов Саратовской области в разрезе пахотных земель [Текст]: сост. Воротников И.Л., Бутырин В.В., Нарушев В.Б., Тарбаев В.А., Корчагина О.А., Гафуров Р.Р., Туктаров Р.Б.– Саратов: Издательство Саратовского ГАУ, 2014 – 30 с.
3. Управление земельными ресурсами: [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов высших учебных заведений / сост. А.А. Варламов и др. Электрон. текст. дан. – Москва: ГУЗ, 2014. – ISBN: 978-5-9215-0150-8. – Режим доступа: локальный.
4. ФГИС «Атлас земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://atlas.mcx.ru>, свободный.

Научная статья

УДК 332.334.4

## **ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ АГРОЛАНДШАФТОВ ЗАПАДНОЙ ЗОНЫ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Данная статья посвящена вопросам повышения эффективности использования агроландшафтов западной зоны Саратовской области, также характеризует современное экологическое состояние рассматриваемой территории.

*Ключевые слова:* мониторинг земель, земли сельскохозяйственного назначения, оценка, Балашовский муниципальный район.

*Для цитирования:* Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Повышение эффективности использования агроландшафтов западной зоны Саратовской области // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 151-155

Original article

## **IMPROVING THE EFFICIENCY OF THE USE OF AGRICULTURAL LANDSCAPES IN THE WESTERN ZONE OF THE SARATOV REGION**

**Bagdalov R.I., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article is devoted to the issues of increasing the efficiency of using agricultural landscapes of the western zone of the Saratov region, and also characterizes the current ecological state of the territory under consideration.

*Keywords:* land monitoring, agricultural land, assessment, Balashovsky municipal district.

*For citation:* Bagdalov R.I., Baukova V.A., Tarbaev V.A., Trukhina E.N., Improving the efficiency of the use of agricultural landscapes in the western zone of the Saratov region // Materials

Среди существующих проблем на территории Саратовской области и Балашовского муниципального района, в частности, экологические проблемы становятся одними из наиболее важных.

Стратегической целью государственной политики в области экологии является сохранение природных систем, поддержание их целостности и жизнеобеспечивающих функций для устойчивого развития общества, повышение качества жизни, улучшение здоровья населения и демографической ситуации, обеспечение безопасности страны.

Состояние окружающей среды, наряду с природными факторами, определяется величиной техногенной нагрузки на неё, состоянием геологической среды, почвенного покрова, подземных и поверхностных вод, атмосферного воздуха, лесных ресурсов и т.д.

Основными видами техногенной нагрузки, оказывающей негативное воздействие на природную среду Балашовского района, являются:

- селитебный комплекс;
- автомобильный, железнодорожный, трубопроводный транспорт;
- промышленное производство
- сельскохозяйственное производство;
- разработка месторождений полезных ископаемых;
- добыча пресных подземных вод.

Общее состояние природной среды определяется состоянием геологической среды, почвенного покрова, поверхностных и подземных вод, воздуха, растительности и т.д.

Почва - важнейший экономический ресурс, основа сельскохозяйственного производства Балашовского муниципального района. Это своеобразная «кожа» ландшафта, от состояния которой зависит экологическое «самочувствие» территории.

К деградации почв (земель) ведут и другие причины, преимущественно антропогенного характера: эрозия, загрязнение, вторичное засоление, заболачивание, опустынивание. В наибольшей степени деградируют почвы агроэкосистем, причина неустойчивого состояния которых в их упрощенном фитоценозе, не обеспечивающем оптимальную саморегуляцию.

Балашовский район - сельскохозяйственный. Доля сельскохозяйственных угодий в районе составляет 223738,6 га (95,5 %) от общей земельной площади района, из них 173683,7 га или 82,1 % приходится на пахотные земли. Из общей площади сельскохозяйственных угодий фактически используется 196581,3 га. (87,9 %). На залежные земли приходится более 3507,4 га. Сенокосы и пастбища составляют 35376,9 га.

В последние годы состояние сельскохозяйственных земель (пахотных) Балашовского района, находящихся в сфере хозяйственной деятельности имеет тенденцию к снижению своих качественных показателей.

Показателем ухудшения качества земель является прогрессивное снижение содержания гумуса и недостаток питательных веществ в почвах за счет нарушения севооборотов и безвозвратной технологии возделывания сельскохозяйственных культур.

Сплошная распашка лугово-степных ценозов, уничтожение травянистого покрова, нарушение почвенно-экологических требований к выращиванию сельскохозяйственных культур, бессистемный выпас скота привели к значительной активизации эрозионных процессов.

Преимущественное распространение на территории района получила линейная эрозия, которая отмечается на участках территории с развитой овражно-балочной сетью и склоновых землях с большей степенью распаханности. Тенденции активного проявления эрозии наблюдаются в долинных комплексах малых рек Мелика и Тростянки. Наиболее интенсивно водная эрозия проявляется в период весеннего снеготаяния; меньше - в период ливневых осадков.

Плоскостной смыв, имеет в пределах района ограниченное

распространение. В основном отмечается на поверхности надпойменных террас р. Хопёр.

По степени устойчивости к ветровой эрозии территория района благоприятная. Коэффициент дефляционной опасности равен 90 %, что характеризует слабую нарушенность почвенного покрова ветровой эрозией.

Однако на склонах водоразделов тяготеющих к долине р. Хопёр и на песчаных террасах р. Хопёр по линии Пинеровка–Репное–Котоврас отмечается активизация процессов ветровой эрозии.

Площадь эродированных почв средней и сильной степени на рассматриваемой территории составляет чуть более 5 % к площади района, слабых около 40 %. В целом эрозионно-активные площади занимают менее 30 %.

Правильное хранение, транспортировка и применение минеральных удобрений и ядохимикатов - одно из важнейших мероприятий по охране почв.

Однако степень загрязнения почв пестицидами и ядохимикатами из-за отсутствия данных по району определить нельзя. При этом необходимо отметить, что в настоящее время массового применения пестицидов и ядохимикатов во всех хозяйствах района (как и области) ограничено.

Что касается применения минеральных и органических удобрений, то по Балашовскому району посевная площадь сельскохозяйственных культур, с внесёнными органическими и минеральными удобрениями в последние годы не превышала 13-15 % к общей посевной площади.

Ухудшение состояния почвенного покрова происходит также за счет уплотнения почв при обработке тяжелыми машинами и орудиями, сокращением противоэрозионных мероприятий, отсутствием рекультивации земель. В целом, при отсутствии комплекса почвозащитных мероприятий все эти процессы и явления приводят к ухудшению качества почвенных ресурсов Балашовского муниципального района.

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть

средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности. Требования законодательства (ст. 12-14 Земельного кодекса №136-ФЗ от 25.10.2001 г.) направлены на:

- предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;
- обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Для защиты почв от ветровой эрозии предусмотрены посадки полевых защитных лесополос, от водной эрозии посадки прибалочных и приовражных лесополос. Кроме того, предусмотрен комплекс агротехнических, мелиоративных, гидротехнических и организационно-хозяйственных мероприятий, направленных на предотвращение процессов эрозии, охрану почв и поднятие их плодородия.

### **Список используемых источников**

1. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс] - Режим доступа: [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru), свободный.
2. Рекомендации по повышению эффективности использования земельных ресурсов муниципальных районов Саратовской области в разрезе пахотных земель [Текст]: сост. Воротников И.Л., Бутырин В.В., Нарушев В.Б., Тарбаев В.А., Корчагина О.А., Гафуров Р.Р., Туктаров Р.Б.– Саратов: Издательство Саратовского ГАУ, 2014 – 30 с.
3. Управление земельными ресурсами: [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов высших учебных заведений / сост. А.А. Варламов и др. Электрон. текст. дан. – Москва: ГУЗ, 2014. – ISBN: 978-5-9215-0150-8. – Режим доступа: локальный.
4. ФГИС «Атлас земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://atlas.mcx.ru>, свободный.

© Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Евтушенко А.А., 2024

## **КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ КАК ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ЭЛЕМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ПЕТРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Зайцева Анастасия Сергеевна, Пушкина Елена Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Саратовский государственный университет генетики,  
биотехнологии и инженерии имени Н.И. Вавилова»

*Аннотация.* В статье анализируется отдельная функция государственного управления земельным фондом – кадастровый учет земельных участков. Автор подробно излагает состояние вопроса о ведении кадастрового учета объектов недвижимости в Петровском муниципальном районе Саратовской области, а также отмечает недостатки, влияющие на эффективность государственного управления в сфере земельных отношений.

*Ключевые слова:* кадастровый учет, кадастровый район, кадастровый квартал, земельный участок, Петровский район.

*Для цитирования:* Зайцева, А.С., Пушкина, Е.Г. Кадастровый учет как обязательный элемент управления земельными ресурсами Петровского муниципального района // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 156-160

Original article

## **CADASTRAL RECORD-KEEPING AS A REQUIRED ELEMENT OF LAND MANAGEMENT IN PETROVSKY MUNICIPAL DISTRICT**

**Zaitseva Anastasia S., Pushkina Helen G.**

Saratov state university of genetics, biotechnology and engineering named after N.I. Vavilov, Saratov, Russia

*Annotation.* The function of state land fund management – cadastral registration of land plots is analyzed in the article. The author describes in detail the state of cadastral records for real estate in the Petrovsky municipal district of the Saratov region, and also notes the shortcomings that affect the effectiveness of public administration in land relations.

**Keywords:** cadastral registration, cadastral district, cadastral quarter, land plot, Petrovsky district.

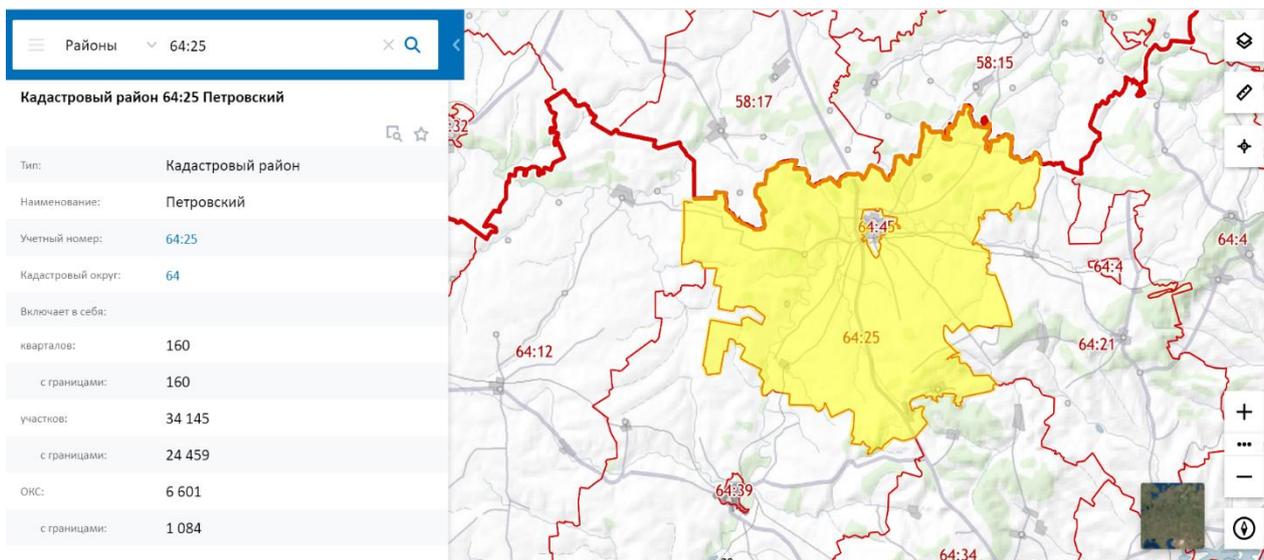
**For citation:** Zaitseva, .A.S., Pushkina, H.G. Cadastral record-keeping as a required element of land management in Petrovsky municipal district.// Materials of the VI International Scientific and Practical Conference «Management of Real Estate and Territorial Development». 2024. P. 156-160

Земля является объектом управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях. Она, как правило, имеет установленные границы и обладает определенными характеристиками: площадь, месторасположение, земельные участки, территориальные зоны, земельные доли (паи) и права на них. Деятельность по ведению государственного кадастрового учета объектов недвижимости приобрела особое значение и рассматривается в качестве государственного информационного ресурса, концентрирующего данные обо всех земельных участках и иной недвижимости на территории Российской Федерации.

Согласно федерального закона «О кадастровой деятельности» №221-ФЗ кадастровому учету подлежат земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства и другие, прочно связанные с землей объекты.

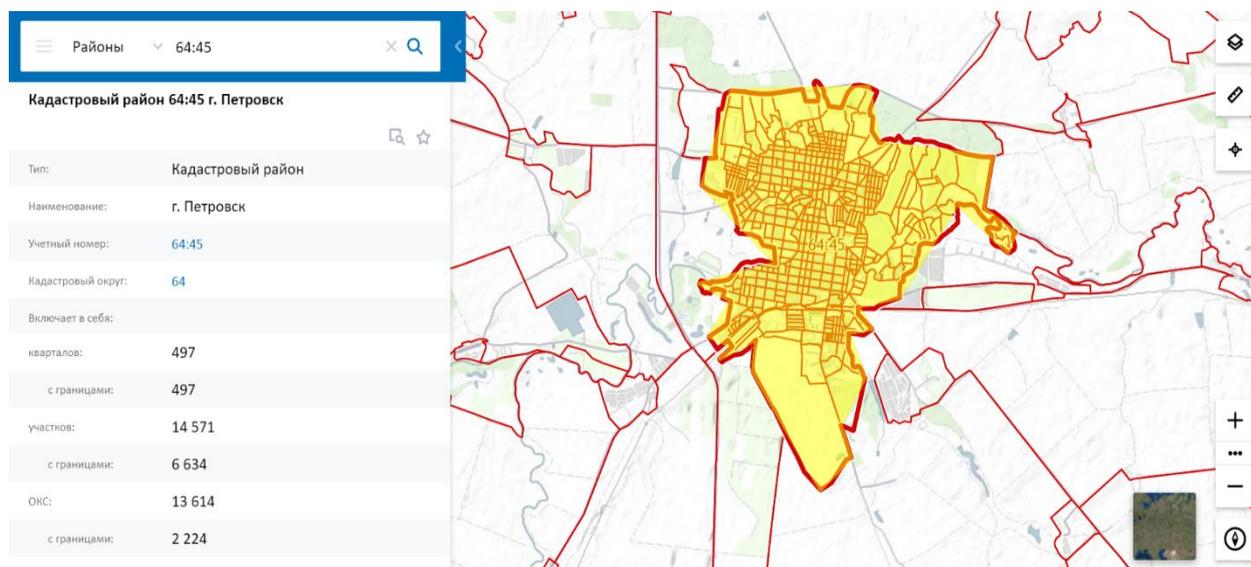
Петровскому муниципальному району присвоен номер 64:25, который включает в себя 160 кварталов, 34 145 земельных участков, объектов капитального строения 6 601 (рис. 1).

В районе к настоящему времени определены границы и поставлены на кадастровый учет только по 24463 земельным участкам или 72%. Под объектами капитального строительства ОКС эта доля существенно ниже и составляет 11%. Из 6602 ОКС Петровского муниципального района в кадастровом квартале 64:25 границы определены только для 1085.



**Рисунок 1 – Петровский кадастровый район Саратовской области**

Городу Петровск присвоен номер кадастрового района 64:45. Город включает в себя 497 кварталов. Из 14 571 земельных участков границы определены для 6634 ЗУ, что составляет 46%, и 13614 объектов капитального строительства (рис. 2).



**Рисунок 2 – Кадастровый район г. Петровска**

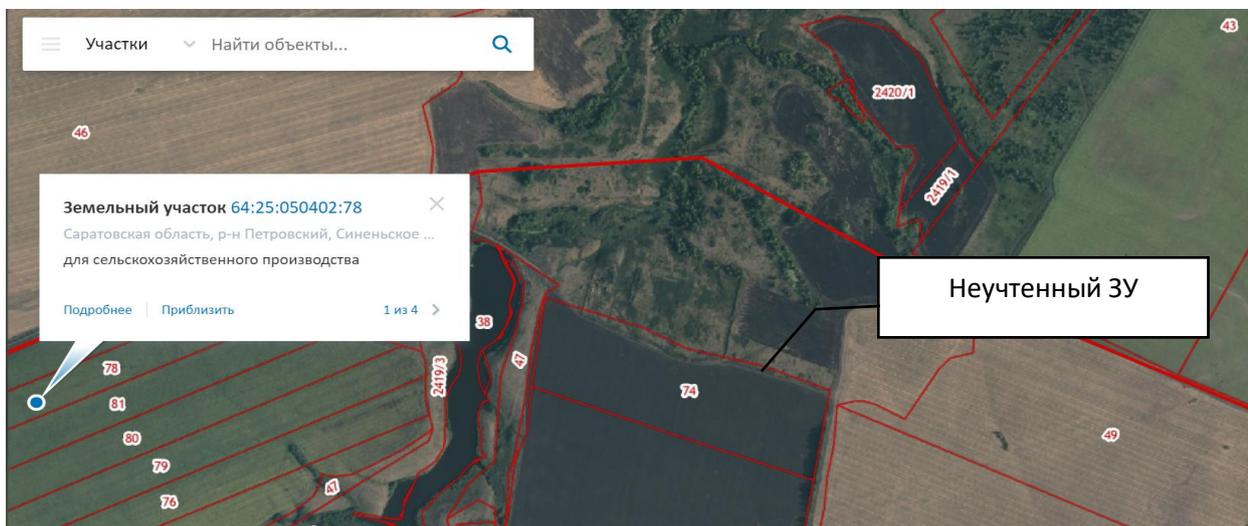
Результаты проведенного анализа показывают, что в кадастровом районе 64:25 преимущественно расположены земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: «для сельскохозяйственного производства».

В кадастровом районе 64:45 как правило кадастровые кварталы, например, с кадастровым номером 64:45:050125, с преимущественно производственным

строениями, участками для размещения производственной базы, гаражей.

Анализ данных публичной кадастровой карты показывает, что в районе в пределах квартала 64:25 значительные площади занимают земельные участки единого землепользования (ЕЗП), для которых ещё не определены координаты, а значит границы подлежат уточнению. Например, ЗУ с кадастровым номером 64:25:170201:4, который находится на территории Березовского МО, в границах бывшего СХТОО «Жерновское». По документам это земли для сельскохозяйственного производства и форма собственности – частная.

Есть в районе участки, статус которых не определен, и это работа в перспективе (рис. 3).



**Рисунок 3 – Фрагмент кадастрового квартала 64:25:050402**

Постановка на учет фиксирует факт создания новых объектов недвижимости. Процедура применяется при строительстве и вводе в эксплуатацию частных и многоквартирных домов, прочих зданий и сооружений. Постановке на учет также подлежат вновь образованные земельные участки.

Снятие с учета объекта недвижимости осуществляется, например, если дом был снесен, разрушен стихийным бедствием; также подлежат исключению из ЕГРН записи об объектах, которые не являются объектами недвижимости, например, некапитальные строения, сооружения такие, как киоски, навесы, которые ранее были учтены БТИ. Данная процедура может проводиться в том числе на основании решения суда, которым, например, установлено отсутствие

здания (оно разрушено) или что объект, учтенный в ЕГРН, не является недвижимостью [3].

Учет изменений осуществляется в случае изменений характеристик объектов недвижимости. Таким образом фиксируются перепланировка квартиры, пристройка к дому, уточнение границ земельного участка.

Ведение кадастрового учета крайне является одним из важнейших элементов в управлении земельными ресурсами, т.к. неоспорима роль кадастра недвижимости муниципального образования в формировании бюджета. Земельный налог и арендная плата за землю являются одним из источников формирования бюджета.

Таким образом, значимость кадастрового учета для правовой системы обусловлена его способностью обеспечить надежность, доступность и правовую защищенность информации о недвижимости. Он является неотъемлемой частью формирования и поддержания устойчивого правового общества, способного обеспечить законный порядок и защитить интересы граждан и государства.

### **Список источников**

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г.: по состоянию 25.12.2024 г.] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>, свободный.

2. Российская Федерация. Законы. О кадастровой деятельности №221-ФЗ [Электронный ресурс]: [федер. закон: принят Гос. Думой 04 июля 2007 г. одобр. Советом Федерации 7 июля 2007 г.: по состоянию на 24.07.2024 г.]. - Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный.

3. Крассов, О.И. Земельное право [Текст] : Учебник / О.И. Крассов - 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2017. - 560 с.

4. Официальный сайт администрации Петровского муниципального района [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <https://petrovsk64.ru/>.

5. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), свободный.

Научная статья

УДК 332.334.4

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АГРОЛАНДШАФТОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГАГАРИНСКОГО АР САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Ткаченко Алексей Викторович, Тарбаев Владимир Александрович,  
Трухина Елена Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются вопросы использования агроландшафтов на территории Гагаринского АР Саратовской области.

*Ключевые слова:* агроландшафт, земледелие, земельные ресурсы, мониторинг земель, земельные угодья, рельеф, сельскохозяйственное производство, землеустройство.

*Для цитирования:* Ткаченко А.В., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н. Использование агроландшафтов на территории Гагаринского АР Саратовской области // Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 161-166

Original article

## USE OF AGROLANDSCAPE IN THE TERRITORY OF GAGARIN AREA, SARATOV REGION

**Tkachenko Aleksey V., Tarbayev Vladimir A., Trukhina Elena N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article discusses the use of agricultural landscapes on the territory of the Gagarin Autonomous Republic of the Saratov Region.

*Key words:* agricultural landscape, agriculture, land resources, land monitoring, land, relief, agricultural production, land management.

*For citation:* Tkachenko A.V., Tarbayev V.A., Trukhina E.N. Use of agricultural landscapes on the territory of the Gagarin Autonomous Republic of the Saratov Region // Materials of the VI

Главное назначение агроландшафта – производство максимально возможной для данных климатических условий сельскохозяйственной продукции. Но увеличение продуктивности агроландшафтов за счет химизации ведет к загрязнению среды, нередко превышающему допустимые экологические нормы. Увеличение площади распаханых территорий за счет склонов приводит к усилению процессов почвенной эрозии. Это определяет необходимость реализации мер по оптимизации агроландшафтов.

Земли сельскохозяйственного назначения – самая важная из всех категорий земельного фонда, поскольку в неё входят наиболее ценные продуктивные земли.

Высокопроизводительное использование земли требует значительных инвестиций как со стороны государства, так и землепользователей. Они должны быть направлены на восстановление временно выбывших земельных ресурсов (залежей), разработку и внедрение научно обоснованной системы земледелия применительно к местным региональным условиям, улучшение охраны окружающей среды, восстановление агроландшафтов и др. [1].

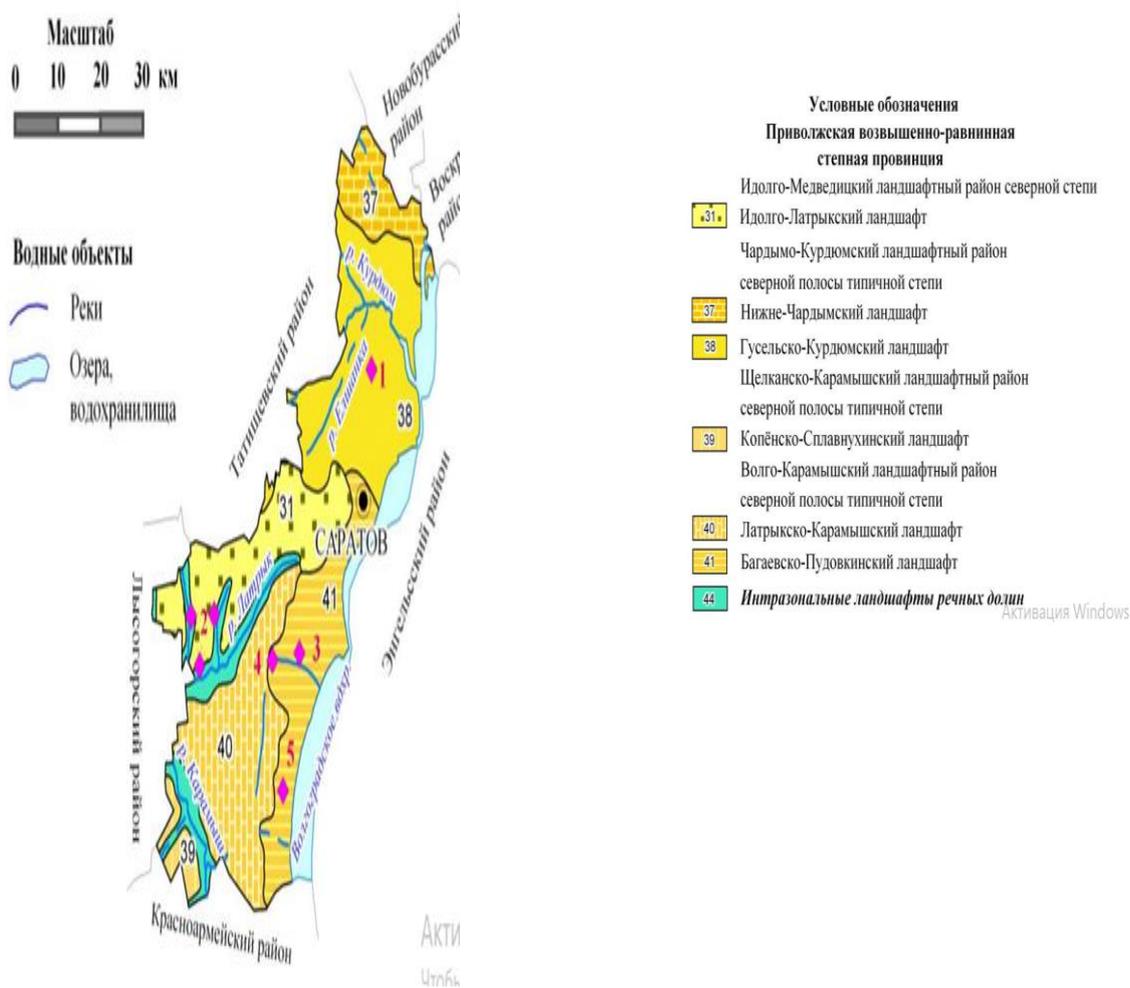
Поэтому в настоящее время стоит неотложная задача по обеспечению экологической безопасности в каждом регионе страны.

Объектом наших исследования являются агроландшафты на территории Гагаринского АР Саратовской области.

Экономико-географическое положение района имеет возможности к улучшению, что обуславливается государственными интересами создания международных транспортных коридоров «Запад-Восток» и оптимизации путей транзита, путем усиления участков направлений, пересекающих Волгу (в т. ч. еще одного «перехода» через Волгу южнее существующего железнодорожного моста).

Для планирования рационального и экологически сбалансированного природопользования крайне необходима информация о естественной дифференциации природной среды и характере ландшафтного покрова, которая позволяет уяснить исходное состояние ландшафтов, ныне преобразованных хозяйственной деятельностью [3].

На территории Саратовского района выделяются три ландшафтных района, занимающие около 80% его площади и один интразональный долинный ландшафтный район (долины рек), общей площадью 399,7 км<sup>2</sup>.



**Рисунок 1.- Ландшафтное районирование Гагаринского административного района**

Природные условия Саратовского муниципального района по многим своим элементам благоприятны для возделывания большинства сельскохозяйственных культур умеренного климатического пояса [2]. Сказывается и пригородное положение многих из сельскохозяйственных

производителей. В результате, это один из наиболее сбалансированных в Саратовской области район по сочетанию зерновых, технических, овощебахчевых и кормовых культур представлено в таблице 11.

Классификация агроландшафтов с учетом объектов прогнозирования заключается в комплексной прогностической модели, с помощью которой можно получить прогнозную информацию об объекте.

Таблица 11 - Структура посевных площадей Саратовского муниципального района, все категории хозяйств

|                             |    | 2015г.  | 2016г.  | 2017г.  | 2018г.  | 2019г.  | 2020г.  |
|-----------------------------|----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Вся посевная площадь        | га | 32065   | 28206,8 | 31252,8 | 33634,3 | 34317,0 | 38514,7 |
|                             | %  | 100,0   | 100,0   | 100,0   | 100,0   | 100,0   | 100,0   |
| в том числе:                |    |         |         |         |         |         |         |
| Зерновые                    | га | 15768,0 | 12903,8 | 13753,8 | 13443,3 | 15346,8 | 19174,6 |
|                             | %  | 49,2    | 45,7    | 44      | 39,9    | 44,7    | 49,8    |
| Технические                 | га | 12218   | 11098   | 13442   | 15925   | 13971   | 14672,1 |
|                             | %  | 38,1    | 39,3    | 43      | 47,3    | 40,7    | 38,1    |
| Картофель, овощи и бахчевые | га | 2879    | 2918    | 2783,8  | 2810,5  | 2786,2  | 1478,3  |
|                             | %  | 8,9     | 10,3    | 8,9     | 8,4     | 8,1     | 3,8     |
| Кормовые                    | га | 1185    | 1262    | 1256,2  | 1212,5  | 1434    | 1292    |
|                             | %  | 3,7     | 4,5     | 4       | 3,6     | 4,2     | 3,4     |

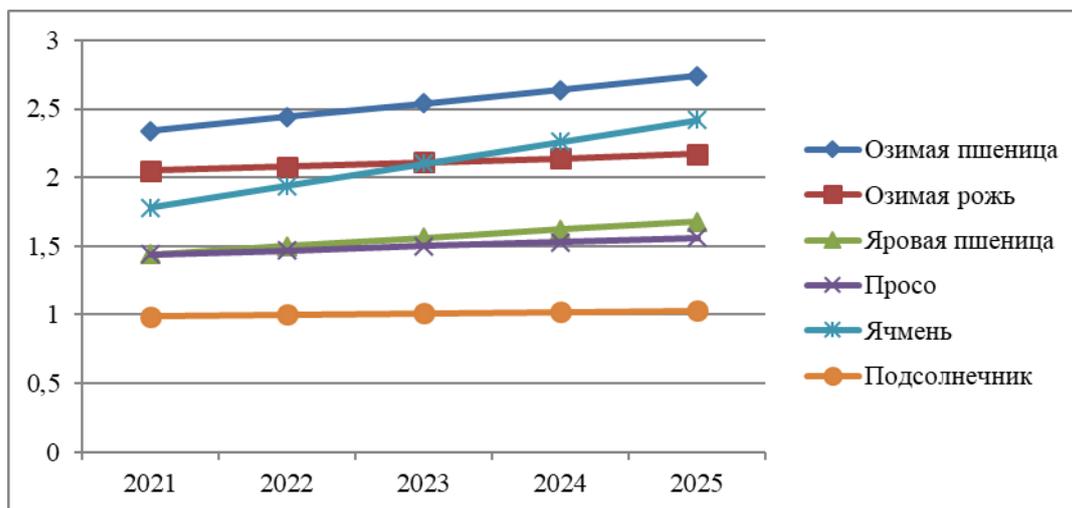
Прогноз урожайности на территории Саратовского района рассмотрим на следующих сельскохозяйственных культурах: озимая пшеница, озимая рожь, яровая пшеница, просо, ячмень, подсолнечник.

Имеются данные по урожайности озимой пшеницы за последние 5 лет (2016-2020 г.г.) по группе хозяйств, нам необходимо спрогнозировать урожайность культур на 2021-2025 годы. Динамический ряд, характеризующий средние величины урожайности по озимой пшенице представлен в таблице 13.

Таблица 13 - Прогнозируемая урожайность озимой пшеницы

| Порядковый номер (x) | Урожайность, т/га (y) | $x*y$ | $x^2$ | Прогнозируемая урожайность |
|----------------------|-----------------------|-------|-------|----------------------------|
| 1-2016               | 1,97                  | 1,97  | 1     | 2,34                       |
| 2-2017               | 2,03                  | 4,06  | 4     | 2,44                       |
| 3-2018               | 2,04                  | 6,12  | 9     | 2,54                       |
| 4-2019               | 2,05                  | 8,2   | 16    | 2,64                       |
| 5-2020               | 2,08                  | 10,4  | 25    | 2,74                       |
| 15                   | 10,2                  | 30,8  | 55    | 2,54                       |

Аналогичным образом производится расчет прогнозируемой урожайности остальных культур в хозяйствах района (рис. 2).



**Рисунок 2 - Прогнозируемая урожайность сельскохозяйственных культур на территории Саратовского района**

Из данного рисунка видно, что прогнозная урожайность сельскохозяйственных культур по району увеличивается по годам. Изменение урожайности по годам связано с культурой земледелия и применяемой агротехникой.

Формирование ландшафтов в процессе землеустройства может осуществляться в двух направлениях: [4]

- создание новой фациально-урочищной структуры ландшафта;
- изменение существующего ландшафта в результате целенаправленного воздействия на него.

В целом агроландшафты района довольно разнообразны и продуктивны. Исходя из вышесказанного можно отметить, что экологическое состояние на территории Саратовского района удовлетворительное.

### **Список источников**

1. Гарифуллин, Ф.Ш. Оптимальные параметры почв и урожай сельскохозяйственных культур [Текст] / Ф.Ш. Гарифуллин // Почвенные условия и эффективность удобрений. – Уфа, 1984. – С.3-12.
2. Ковалев, Н.Г. Введение в агроландшафтоведение [Текст]: учеб. пособие / Н.Г. Ковалев, Д.А. Иванов, В.А. Тюлин. – М.-Тверь: Чудо, 2002. – 212 с.
3. Колтунов, Н.М. Эколого-ландшафтная организация территории [Текст] / Н.М. Колтунов. –

М.: Родник, 1998. – 128 с.

4. Недикова, Е.В. Оптимизация территориальной организации природопользования на эколого-ландшафтной основе [Текст] / Е.В. Недикова // экономика и экология территориальных образований. - 2015. -№4. -с. 86-92.

Научная статья

УДК 332.3:528.88

## **МОНИТОРИНГ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЮГО-ВОСТОКА САРАТОВСКОГО ЗАВОЛЖЬЯ**

**Терников Дмитрий Николаевич, Тарбаев Владимир Александрович,  
Трухина Елена Николаевна, Баукова Виктория Александровна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются состояние земель сельскохозяйственного назначения Юго – Востока Саратовского Заволжья.

*Ключевые слова:* земля, землеустройство, земельные ресурсы, мониторинг земель, управление, совместное управление земли сельскохозяйственного назначения.

*Для цитирования:* Терников Д.Н., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Баукова В.А. Мониторинг использования земель Юго-Востока Саратовского Заволжья //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 167-171

Original article

## **MONITORING THE USE OF LAND IN THE SOUTHEAST OF THE SARATOV VOLGA REGION**

**Ternikov Dmitriy N., Tarbayev Vladimir A., Trukhina Elena N., Baukova  
Viktoriya A.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article examines the state of agricultural lands in the South-East of the Saratov Trans-Volga region.

*Key words:* land, land management, land resources, land monitoring, management, joint management of agricultural land.

**For citation:** Ternikov D.N., Tarbaev V.A., Trukhina E.N., Baukova V.A. Monitoring the use of land in the South-East of the Saratov Trans-Volga region // Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate Objects and Territorial Development”. 2024. P. 167-171

Государственный мониторинг земель осуществляется с использованием автоматизированной информационной системы государственного мониторинга земель, являющейся информационной подсистемой единой системы государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).

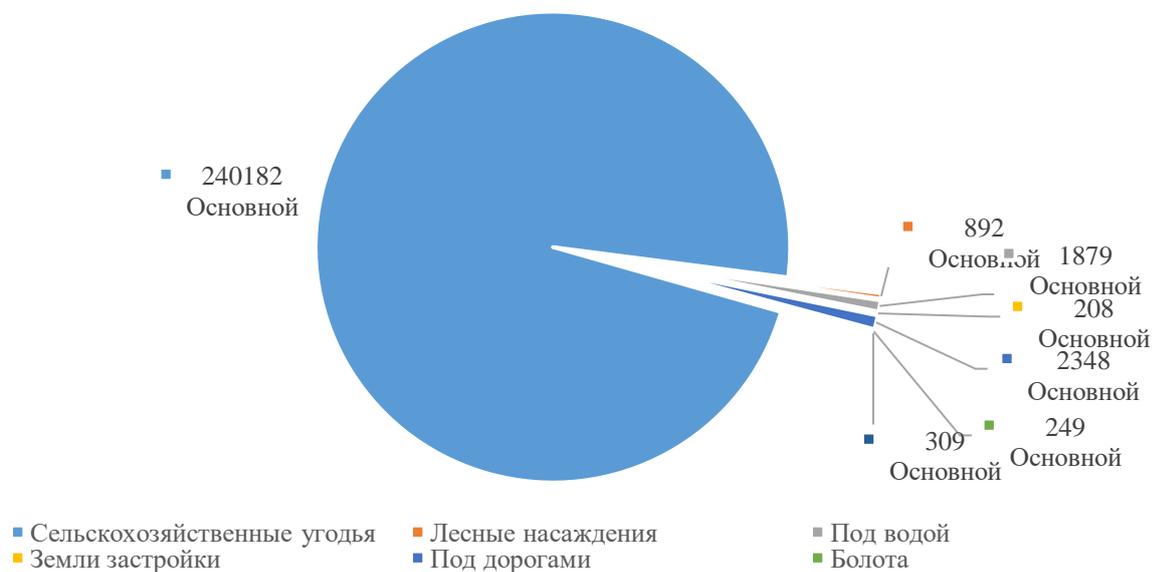
Согласно данным государственного учета земельного фонда в Александрово–Гайском муниципальном районе находится 269,9 тыс. га земель, представленных 5 различными категориями (рис. 1).

Сельскохозяйственные земли занимают более 91 % (24,6 тыс. га) территории района; земли запаса – 6,9 %; земли населенных пунктов – 1,5 %; земли промышленности, энергетики, транспорта и иного назначения – 0,3 %; земли водного фонда – 0,3 %.



**Рисунок 1 – Соотношение категорий земель в структуре земельного фонда Александрово–Гайского муниципального района на 01.01.2024 г.**

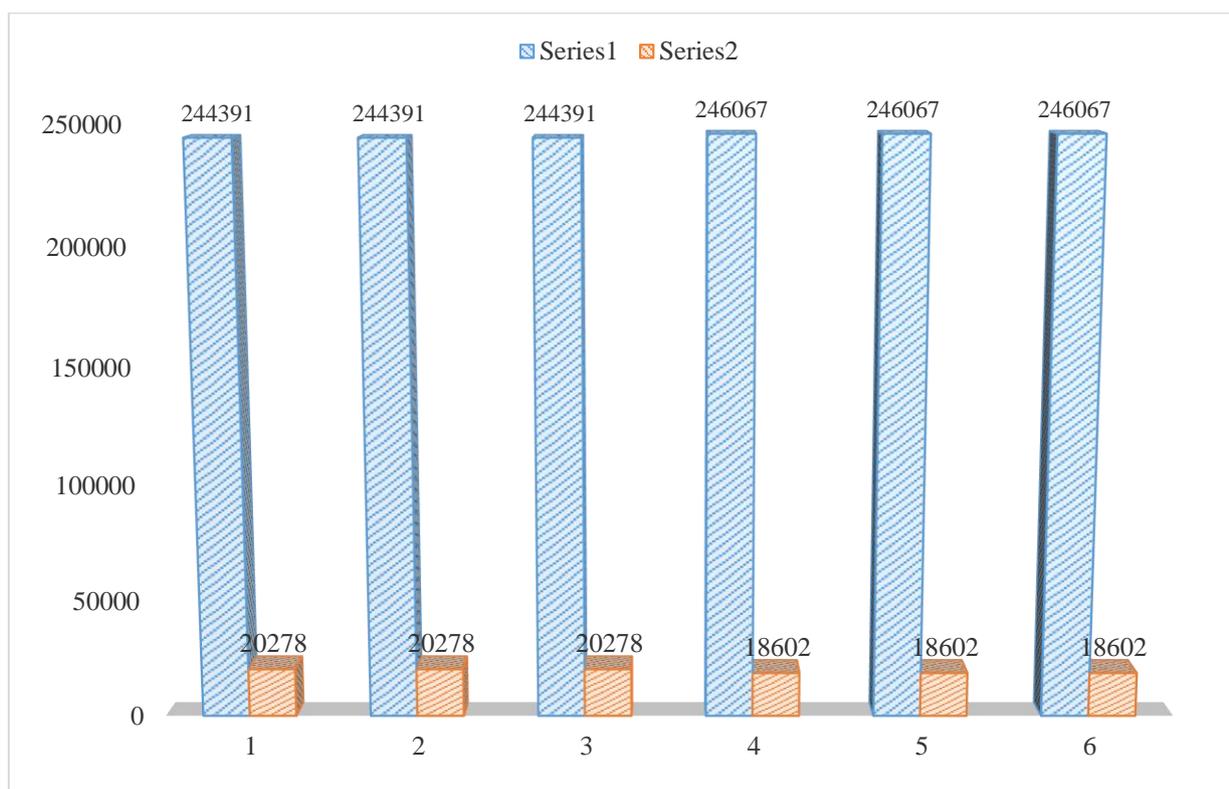
Распределение земель сельскохозяйственного назначения по различным угодьям показано на рисунке 2.



**Рисунок 2 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям Александрово–Гайского муниципального района Саратовской области на 01.01.2024 г.**

При анализе динамики изменений в структуре земель по целевому в 2020 году было зафиксировано уменьшение площади земель запаса на 1676 га за счет введения их в сельскохозяйственный оборот и перевод в земли сельскохозяйственного назначения (рис. 3).

Основную часть (204,4 га, или 85,2 %) земель сельскохозяйственного назначения занимают территории сенокосов и пастбищ. По данным ДЗЗ наиболее продуктивная часть которых расположена в северо–западной части Александрово–Гайского муниципального района.



Обозначения: Ряд 1 – Земли сельскохозяйственного назначения;  
Ряд 2 – земли запаса; 1 – 2018 г.;...6– 2024 г.

### Рисунок 3 – Изменение в структуре земельного фонда Александрово–Гайского муниципального района за период с 2018 – 2024 гг.

Площадь пахотных земель в районе небольшая. Она составляет всего 35,7 тыс. га, или 14,9 % от площади земель сельскохозяйственного назначения. Расположены эти земли в центральной и северо–западной части территории Александрово–Гайского муниципального района.

При проведении мониторинга использования земель сельскохозяйственного назначения земельного фонда Александрово–Гайского муниципального района в 2016 году было зафиксировано уменьшение площади земель запаса на 1676 га за счет введения их в сельскохозяйственный оборот и перевод в земли сельскохозяйственного назначения.

Основную часть (73,1%) в структуре сельскохозяйственных угодий занимают пастбища (175,4 тыс. га). На пахотные земли и сенокосы приходится соответственно 35,7 и 28,9 тыс. га, или – 19,9 и 12,1%. Многолетние насаждения занимают небольшую площадь – 64 га или 0,03 % от общей площади сельскохозяйственных угодий.

Согласно проведенной в 2002 г. инвентаризации земель области, подверженных опустыниванию [4] в Александрово–Гайском муниципальном районе была определена площадь всех засоленных земель, которая составила 100251 га, или 39% от площади земель района, в том числе – 20393 га, или 7,9% территории земель сельскохозяйственного назначения засоленных в результате использования на больших территориях лиманного орошения (табл. 1).

Таблица 1 – Площади, степень и причины засоления земель сельскохозяйственного назначения в Александрово–Гайском МР Саратовской области

| Причины засоления | Площади земель по степени засоления, га |           |        | Всего засоленных земель |      |
|-------------------|---|-----------|--------|-------------------------|------|
|                   | сильная                                 | умеренная | слабая | га                      | %    |
| Природное         | 34872                                   | 38228     | 6789   | 79857                   | 31,1 |
| От орошения       | 11597                                   | 7056      | 1740   | 20393                   | 7,9  |
| Всего:            | 66862                                   | 45284     | 8498   | 100251                  | 39,0 |

Большие площади водной мелиорации (от 2,6 до 11,0 тыс. га), при различной степени оттока минерализованных грунтовых вод (ГВ), ухудшали эколого–мелиоративное состояние лиманных и прилегающих к ним ландшафтов.

### Список источников

1. Отчет по выполнению НИР по теме: «Проведение инвентаризации земель области, подверженных опустыниванию». Саратов: ФГУП «СаратовНИИгипрозем», 2002. – 74 с.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Правовая база данных. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Официальный сайт: <https://rosreestr.gov.ru/>

© Терников Д.Н., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Баукова В.А., 2024

Научная статья

УДК 332.334

## УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ

**Ткаченко Алексей Викторович, Тарбаев Владимир Александрович, Трухина Елена Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются вопросы управления земельными ресурсами на уровне муниципальных образований.

*Ключевые слова:* земля, землеустройство, земельные ресурсы, мониторинг земель, управление, совместное управление земли сельскохозяйственного назначения.

*Для цитирования:* Ткаченко А.В., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н. Управление земельными ресурсами на муниципальном уровне //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 172-176

Original article

## LAND MANAGEMENT AT THE MUNICIPAL LEVEL

**Tkachenko Aleksey V., Tarbayev Vladimir A., Trukhina Elena N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article discusses issues of land management at the municipal level.

*Key words:* land, land management, land resources, land monitoring, management, joint management of agricultural land.

*For citation:* Tkachenko A.V., Tarbaev V.A., Trukhina E.N. Land resource management at the municipal level //Materials of the VI International Scientific and Practical Conference “Management of Real Estate Objects and Territorial Development”. 2024. P. 172-176

Разработка актуальной и комплексной системы управления земельными ресурсами муниципальных районов создает основу и необходимые технологические условия для осуществления сбора документированных данных о состоянии земельных участков, сведений, полученных в ходе обследований территории и качественные данные природно-экологических, социально-экономических свойств земельных ресурсов, содержание правового режима и ограничений использования земельных участков. В свою очередь, наличие такой целостной системы в совокупности со стабильной структурой органов местного самоуправления, отвечающих за управление землями, является обязательной необходимостью для выработки обоснованных позиций при повышении эффективности и информационной обеспеченности использования земель и рынка недвижимости на местном уровне [1].

Управление земельными ресурсами как система взаимосвязанных экономических, технических, организационно-хозяйственных и правовых мер, принимаемых государством и направляемых на упорядочение земельных отношений, организацию полного, рационального и эффективного использования земельных ресурсов и их охрану в интересах как всей страны, так и различных собственников, землепользователей и землевладельцев.

В Саратовском муниципальном районе в процессе решения задачи формирования целостной системы управления землепользованием и выработки решений по рациональному использованию и охране земель в интересах государственной и муниципальной экономики свой отпечаток накладывают факторы дефицита свободных земельных ресурсов, снижения площадей земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, при одновременном увеличении спроса на землю под развитие объектов промышленности и урбанизации.

Целостность общей системы управления землями в Саратовской области фактически разрушилась в процессе неорганизованного перехода права от государственной к частной собственности, появления на несколько порядков большего количества новых собственников земель в отдельных предприятиях, а

в итоге целых землеемких отраслей экономики. Созданные в результате муниципальной реформы середины нулевых годов органы местного самоуправления муниципальных образований и муниципальных районов без государственной поддержки не только финансового, но и методического, организационного характера, не исполняют необходимые для эффективного землепользования координирующие функции по налаживанию взаимодействия между государством, муниципалитетами, субъектами права на землю, производителями и потребителями продукции. Необходимо отметить, что в создание и существование таких «неорганизованных» условий землепользования земельного рынка на руку многим представителям производства, крупным банковским группам, вкладывающим инвестиции в земельные ресурсы.

Необходимость изменения способов и методов управления собственностью муниципальных районов в Саратовской области обусловлена рядом причин. Муниципальные образования, как составная часть муниципальных районов являясь собственником, исполняет две функции: собственника имущества и управляющего субъекта. При этом методы, посредством которых осуществляется управление, являются преимущественно административными (установление арендной платы, отчислений от прибыли предприятий и др.). Используя такие методы, невозможно учитывать особенности каждого объекта собственности, что, в свою очередь, может привести к снижению поступлений средств в бюджет муниципального района. С целью учета особенностей каждого значимого объекта собственности необходимо привлекать профессиональных управляющих, имеющих опыт работы с потенциальными заказчиками и инвесторами, владеющих современными методиками и технологиями управления предприятиями, недвижимостью, ценными бумагами [3].

Кроме того, на уровне так называемых муниципальных образований второго порядка, т.е. муниципальных районов, нечетко определен объект управления земельными ресурсами.

Особенностями формирования собственной компетенции муниципальных образований «являются множественность субъектов, участвующих в формировании компетенции местного самоуправления, и различие компетенции разных муниципальных образований. Исходя из этих особенностей, содержание проблемы установления компетенции каждого конкретного муниципального образования или их некоторых однородных групп заключается в сложности системного учета всех факторов, влияющих на наиболее целесообразное, с точки зрения эффективности исполнения функций и достижения целей, разделение полномочий между органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также между органами местного самоуправления различных муниципальных образований» [2].

Как уже было сказано муниципальные образования, сегодня находятся в составе муниципальных районов. При этом предметы ведения, доходные источники, объекты собственности этих муниципальных образований разграничиваются законом субъекта Российской Федерации. Разграничить полномочия в сфере управления земельными ресурсами на основе существующих законодательных норм так, чтобы каждый блок вопросов местного значения решался эффективно и согласованно, на практике очень затруднительно.

В то же время в пределах даже одного субъекта Российской Федерации сложились различные условия и факторы землепользования на сельском уровне, которые должны быть учтены при формировании местной системы управления земельными ресурсами.

В большинстве муниципальных районов Саратовской области в сфере развития земельно-имущественного комплекса выстроена совершенно различная структура органов исполнительной власти. В одних районах указанные полномочия осуществляют только комитет по управлению имуществом, в других он сопряжен с отделом архитектуры и градостроительства или с управлением сельского хозяйства, или же существуют отделы по земельно-имущественным отношениям, включенные в управление экономического

развития и др.

Выявлены абсолютно различные функции и задачи у комитетов и отделов, которые имеют фактически идентичные наименования «земельный отдел», «отдел земельных отношений», «управление по регулированию земельных отношений», «управление землепользования и землеустройства», «управление использования земель», «управление землепользования».

При анализе структуры управления земельными ресурсами Саратовского муниципального района выявлена схожая ситуация, где развитие земельно-имущественного комплекса отвечает Управление имущественных и земельных отношений.

Таким образом, учитывая то, что управление земельными ресурсами и перераспределение земель имеет комплексный характер, это требует от органов управления, как на региональном, так и на муниципальном уровне системного подхода и упорядочения.

### **Список источников**

1. Астахова, И.А. Принципы управления земельными ресурсами в рамках реализации концепции регионального устойчивого развития / И.А. Астахова // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2013. – № 119. – С. 83-90.
2. Волков, С. Н. Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в Российской Федерации [Текст] / С. Н. Волков. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 10. – С. 6 -11.
3. Гагаринова, Н. В. Управление земельными ресурсами: учеб. Пособие [Текст] // Н. В. Гагаринова, М. В. Сидоренко. – 2–е изд. – Краснодар: КубГАУ, 2017. – 160 с.
4. Официальный сайт ФГБУ ГСФС «САРАТОВСКАЯ» [Электронный ресурс] / - Режим доступа: <http://сарагрохим.рф/>, свободный.

Научная статья

УДК 631.4

## **МОНИТОРИНГ КОРМОВЫХ УГОДИЙ ЮГО-ВОСТОКА САРАТОВСКОГО ЗАВОЛЖЬЯ**

**Терников Дмитрий Николаевич, Тарбаев Владимир Александрович,  
Трухина Елена Николаевна**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* В данной статье рассматриваются состояние развития кормовых угодий Юго – Востока Саратовского Заволжья.

*Ключевые слова:* земля, землеустройство, земельные ресурсы, мониторинг кормовых угодий, использование земель сельскохозяйственного назначения.

*Для цитирования:* Терников Д.Н., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Мониторинг кормовых угодий Юго-Востока Саратовского Заволжья //Материалы VI Международной научно-практической конференции «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 177-180

Original article

## **MONITORING OF FORAGE LAND IN THE SOUTHEAST OF THE SARATOV TRANS-VOLGA REGION**

**Ternikov Dmitriy N., Tarbayev Vladimir A., Trukhina Elena N.**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* This article discusses the state of development of forage lands in the South-East of the Saratov Trans-Volga region.

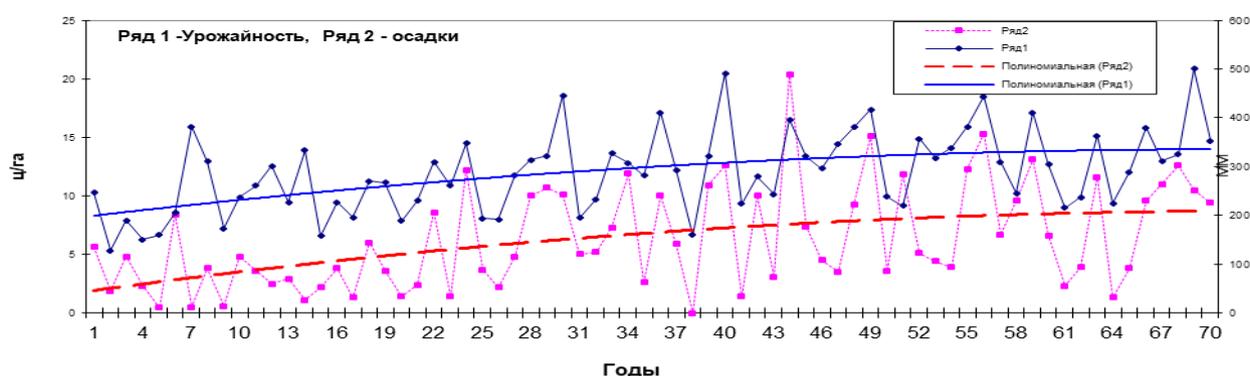
*Key words:* land, land management, land resources, monitoring of forage lands, use of agricultural land.

*For citation:* Ternikov D.N., Tarbaev V.A., Trukhina E.N. Monitoring of feeding grounds in the South-East of the Saratov Trans-Volga region // Materials of the VI International Scientific and

Кормовые угодья - сельскохозяйственные угодья, покрытые главным образом травянистой растительностью, которая используется для производства сена, сенажа, силоса, травяной муки и других кормовых и для пастбы скота. К кормовым угодьям относят также земли, не являющиеся сельскохозяйственными угодьями, но используемые для выпаса животных: оленьи пастбища залежи, леса, кустарники, болота, водоемы.

Значительная доля кормов для сельскохозяйственных животных производится также на пашне. Более 50 % пашни РФ используется для выращивания кормовых трав и зернофуражных культур.

Учитывая важность климатического фактора при производстве зерновой и кормовой продукции в Александрово–Гайском муниципальном районе Саратовской области, мы провели мониторинговый анализ взаимосвязи урожайности зерновых культур, выращиваемых на Юго–Востоке Саратовской области с суммой годовых осадков. В результате этого анализа была выявлена их динамика и взаимосвязь (рис. 1).



Обозначения: №1 – 1949 г.....№70 – 2019 г.

**Рисунок 1 – Влияние годового количества осадков на урожайность зерновых культур в Александрово–Гайском и Новоузенском районах Саратовской области**

Было выявлено, что с 1949 по 2019 гг. влагообеспеченность района по

осадкам возросла с 211 до 332 мм, а урожайность зерновых культур – с 0,3 до 0,7 т/га. Полученная взаимосвязь была выражена следующим:

$$Y = -4,068 + 0,0358x : \quad (1)$$

$$(R^2 = 0,47; r = 0,69; n = 71; t_{\phi} = 87 > t_{\tau} = 2),$$

где:  $x$  – сумма годовых осадков;

$y$  – урожайность яровых зерновых культур, ц/га.

Материалы геоботанического обследования показали, что в 1989 г. общая площадь кормовых угодий в Александрово–Гайском районе составляла 166,1 тыс. га. Из них сбитыми было 60 %. По степени сбитости угодий эта площадь дифференцировалась следующим образом: средней степени сбитости было 26 %, сильной степени сбитости – 30 %; очень сильной сбитости – почти 4 %.

При анализе космоснимков и фондовых картографических материалов (1989 г.) было выявлено, что в Александрово–Гайском районе в течение 30 лет стали восстанавливаться кормовые угодья, за счет уменьшения (в 4 раза) поголовья овец в районе и улучшения влагообеспеченности территории.

В целях сохранения кормовой продуктивности пастбищ необходимо учитывать предельно допустимую нагрузку на пастбища, путем регулирования количества и изменения структуры поголовья скота.

В зависимости от состояния многолетних трав проводить приемы поверхностного и коренного улучшения лугового травостоя.

### **Список источников.**

1. Варламов, А.А. Экология землепользования и охрана природных ресурсов: Учеб. Пособие [текст] / А.А. Варламов, А.В. Хабаров. – М.: Колос, 1999. – 216 с.
2. Васильева, М.Ю. Экологические аспекты повышения продуктивности агроэкосистем в черноземной степи Саратовского Правобережья [текст]: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата сельскохозяйственных наук. – Саратов, 2007. – 17 с.
3. Генеральный план Александрово–Гайского муниципального образования Александрово–Гайского муниципального района Саратовской области. Том I. – Воронеж: ООО «ГЕОЗЕМСТРОЙ», 2019. – 288 с. [электронный ресурс]. Размещен на официальном

сайте Администрации Александрово–Гайского муниципального района: Режим доступа: <http://www.gis-lab.info/projects/ss> <http://algay.sarom.ru>.

4. Использование данных многозональной космической съемки для анализа свойств почв и растительности в условиях европейской лесостепи [текст] / О.А. Чепелев [и др.] // Вестник Воронежского гос. университета. Серия Географии и геоэкологии. – 2009. – №1. – С.55–60.

5. Кормопроизводство: 35.03.04 Агрономия / Сост.: А.А. Беяева // ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ. – Саратов, 2016 – 112 с

## **ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМИ АПК**

**Пылыпив Алексей Михайлович, Новиков Владимир Тихонович, Тарасенко Петр Владимирович**  
ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Обосновывает необходимость применения цифровых технологий с использованием оптимальной структуры информационного обеспечения и форм управления АПК на основе ГИС- технологий на региональном и муниципальном уровне.

*Ключевые слова:* цифровые технологии, инновационное развитие агропромышленного комплекса, эффективность, конкурентоспособность, рациональное использование и охрана земель, управление земельными ресурсами.

*Для цитирования:* Пылыпив А. М., Новиков В.Т., Тарасенко П.В. Возможности применения цифровых технологий, необходимых для повышения эффективности управления региональным АПК //Материалы IV международной научно-практической конференции. «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 181-188

Original article

## **THE POSSIBILITIES OF USING DIGITAL TECHNOLOGIES NECESSARY TO IMPROVE THE MANAGEMENT EFFICIENCY OF REGIONAL AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX**

**Pylypiv Alexey M., Novikov Vladimir N., Tarasenko Petr V**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* Substantiates the need for the use of digital technologies using the optimal structure of information support and forms of agribusiness management based on GIS technologies at the regional and municipal levels.

*Keywords:* digital technologies, innovative development of the agro-industrial complex, efficiency, competitiveness, rational use and protection of land, land management.

*For citation:* Pylypiv A.M., Novikov Vladimir N., Tarasenko Petr V. The possibilities of using digital technologies necessary to improve the management efficiency of the regional agro-industrial complex //Materials of the IV International scientific and practical conference. "Management of real estate and development of territories". 2024. P. 181-188

Экономика цифрового типа имеет множество преимуществ. В то же время она подвержена большому числу рисков. Как бы там ни было, именно за развитием цифровой экономики стоит будущее. Те возможности, что она открывает, превосходят все возможные риски.

На правительственном уровне цифровая экономика определяется в качестве хозяйственной деятельности, ключевым фактором производства в которой выступают данные в цифровом виде. Она основана на обработке больших объемов оцифрованных данных, результаты анализа которых позволяют повышать эффективность производственной деятельности, совершенствовать технологические решения и оборудования, развивать системы хранения, реализации, доставки готовой продукции конечным потребителям.

Россия занимает 15 место в мире по уровню цифровизации сельского хозяйства и применения геоинформационных систем, а рынок информационно–компьютерных технологий в отрасли оценивается в 360 млрд. рублей, свидетельствуют данные Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.

Текущий уровень цифровизации отечественного сельского хозяйства, вызывает серьезную обеспокоенность: недостаток научно–практических знаний по инновационным современным Агро технологиям и методологии, отсутствие глобального прогноза по ценам на сельхозпродукцию, а также неразвитость системы логистики, хранения и доставки приводят к высоким издержкам производства. Небольшое число сельскохозяйственных товаропроизводителей обладают финансовыми возможностями для закупки новой техники, использования ИТ–оборудования и платформ.

Трансформация сельского хозяйства Российской Федерации включает в себя цифровизацию следующих направлений производства:

- растениеводство, первичная переработка, ускоренная селекция и генетика;
- овощи открытого и закрытого грунтов, тепличная отрасль;
- фрукты и ягоды, технологии переработки и хранения;
- аквакультура, рыбоводство, технологии переработки;
- птицеводство и животноводство, питание, ускоренная селекция и генетика.

Программа также непосредственно влияет на:

- государственную поддержку производителя;
- финансовый и страховой секторы;
- средства производства сельхозпродукции;
- инфраструктуру хранения и обработки, логистические и сбытовые цепочки;
- процессы надзора и контроля;
- образовательные процессы и состав программ обучения.

Повышение эффективности сельскохозяйственного производства, снижение себестоимости производственных процессов, формирование новых наукоемких производств, вовлечение в сельскохозяйственное производство работников новых профессий, повышение доходов на селе и увеличение экспорта сельскохозяйственной продукции являются заявленными целями программы «Цифровое сельское хозяйство».

Предметными задачами цифровой трансформации сельского хозяйства являются:

- формирование базового набора процессов и методологии цифрового сельского хозяйства, в целях эффективного и оперативного использования имеющихся ресурсов для внедрения экономически обоснованных наилучших доступных технологий и практик, повышающих рентабельность сельскохозяйственного производства, обеспечивающих возможность

производства сельскохозяйственной продукции в сквозной цифровой среде «от поля до прилавка»;

–запуск платформы для производителей, способствующей формированию динамических сезонных КРІ управления растениеводством, «Эффективный гектар», и животноводством – «Эффективная голова», позволяющей эффективно использовать имеющиеся у производителя ресурсы: мощности машинно–тракторного парка, кадры, показатели прибыли, рентабельности и затрат, значения себестоимости продукции по отраслям, прогнозы по сбыту, фьючерсы закупочных цен на продукцию внутри России для экспорта продукции;

–разработка функциональных требований к отечественной аппаратуре дифференциального позиционирования по сигналам ГЛОНАСС/ГНСС для систем цифрового и «точного земледелия»;

–создание инновационных хозяйств как площадок для отработки технологий и обучения.

Стратегия научно–технологического развития России (утв. Указом Президента РФ от 01.12.2016 № 642) обозначила исчерпание возможностей модели экономического роста страны, основанной на экстенсивной эксплуатации сырьевых ресурсов, и появление ограниченной группы стран–лидеров, обладающих новыми производственными технологиями для развития цифровой экономики.

Согласно Стратегии НТР в ближайшие 10–15 лет приоритетами научно–технологического развития России будут направления, которые обеспечат переход к передовым цифровым технологиям и роботизированным системам.

Цели, задачи и меры, направленные на развитие информационного общества, формирование национальной цифровой экономики в РФ определены в Стратегии развития информационного общества в РФ на 2017–2030 годы (утв. Указом Президента РФ от 09.05.2017).

Согласно Стратегии экономической безопасности РФ, до 2030 года (утв. Указом Президента РФ от 13.05.2017 № 208) именно слабая инновационная активность, отставание в области разработки и внедрения новых и

перспективных технологий (в том числе технологий цифровой экономики) является основным вызовом и угрозой экономической безопасности страны.

Повышение эффективности и конкурентоспособности аграрного сектора экономики, особенно в современных условиях его развития, неразрывно связано с совершенствованием информатизации и внедрений цифровых технологий на всех уровнях управления АПК, возможностью получения сельскохозяйственными товаропроизводителями своевременной качественной и достоверной информации на интересующим их вопросам.

Как свидетельствует опыт передовых зарубежных стран, информационное обслуживание и цифровизация аграрной сферы является действенным фактором интенсивности развития и повышения эффективности сельского хозяйства.

Исследования, проведенные на примере Саратовской области, свидетельствуют, что процесс внедрения цифровых технологий и в частности использование ГТС–технологий в АПК региона оказывает активное позитивное воздействие на принятие управленческих решений в направлении эффективности сельскохозяйственного производства, повышения показателей производительности и снижения затрат.

Основными современными направлениями развития цифровых технологий в АПК являются точное земледелие, геоинформационные и интеллектуальные системы Агро мониторинга, системы поддержки принятия управленческих решений. Эффективность агропромышленного производства в значительной степени зависит от своевременного и правильного принятия управленческих решений, использования сельхоз товаропроизводителями, специалистами АПК актуальной научно–технической информации. Для этого необходимы постоянно актуализируемые отраслевые информационные ресурсы и доступ к ним (табл. 1).

Одно из утвержденных Президентом РФ В.В. Путиным поручений касается разработки методики применения и внедрения данных дистанционного зондирования. Современные спутниковые системы позволяют ежедневно зондировать поверхность Земли.

**Таблица 1 – Возможности применения цифровых технологий, необходимых для повышения эффективности управления региональным АПК**

|   |
|---|
| <p>Сельскохозяйственный товаропроизводитель, подключенный к платформе цифрового сельского хозяйства (ЦСХ) обладает набором инструментов, определяющих параметры планируемой культуры (животных) на основе исторических данных соответственно параметрам и климатическими условиями в данном регионе</p>   |
| <p>Сельскохозяйственный товаропроизводитель, подключенный к платформе ЦСХ автоматически сдает набор агрегированных параметров с характеристиками о посевах (стаде), затраченных ресурсах, локальных условиях (метео, гидро). Производственная и финансовая отчетность предоставляется автоматически в режиме приближенном к реальному времени с минимизацией человеческого участия.</p>   |
| <p>Платформа ЦСХ (исключительно) в роли агрегатора услуг банков, страховых и других компаний предлагает на выбор различные варианты кредитования (страхования), складские услуги и реализацию продукции. Доступны пакты субсидирования, персональные пакеты технологических решений для данного сельскохозяйственного товаропроизводителя. Услуги оказывают платформы банков, страховых компаний и множества других участников рынка.</p>   |
| <p>Множество конкурирующих, но обменивающихся технологической информацией платформ (на основе единых стандартов и правил) обеспечивают реализацию продуктов питания и сельхозпродукции по модели прямых поставок от производителя ее конечному потребителю (модель «drop shipping») исключая посредника, контролируют процессы телеметрических параметров и ключевые точки (температура, влажность, сроки, позиционирование и др). Появляется возможность в электронном виде участвовать в торгах для поставки продукции для государственных нужд. Обеспечен контроль параметров подвижных (трактора, комбайны, поголовье скота) и стационарных (теплицы, коровники, склады и пр.) производственных объектов, доступны рекомендации по периодам использования и срокам модернизации (обновления) техники.</p> |
| <p>В рамках ЕФИС ЗСН оцифрованы земли сельскохозяйственного назначения.</p>   |
| <p>Меры государственной поддержки зависят от набора объективных данных предоставляемых сельхозпроизводителями.</p>  |
| <p>Профильные ВУЗы осуществляют первые выпуски и в полной мере реализуют программы по подготовке специалистов в области обработки данных, поддержки платформ и цифрового оборудования сельского хозяйства.</p>  |
| <p>Министерство сельского хозяйства получает возможность прогнозировать цену на основные продукты перед началом сезона, обеспечивается продовольственная безопасность РФ.</p>   |

Решаемые задачи в сельском хозяйстве с помощью с ДЗЗ:

1. Инвентаризация, учёт и контроль земель.

Спутниковая съемка позволяет не только создать наглядную карту земельных угодий, определить их фактическое использование, но и выявить неиспользуемые участки или участки нецелевого использования сельскохозяйственных угодий. С помощью космических снимков могут быть обнаружены очаги эрозии, переувлажнения, заболачивания и иных проявлений

деградации земель. Такой анализ помогает на государственном уровне планировать сельскохозяйственные работы.

## 2. Мониторинг посевов.

Регулярная космическая съемка помогает делать качественную оценку всхожести и созревания урожая, выявить заболевания на ранней стадии. По результатам обработки данных дистанционного зондирования могут быть составлены карты неоднородности состояния посевов, а также рекомендации для дифференцированного внесения минеральных и органических удобрений.

## 3. Контроль техники.

Спутники помогают государству не только следить за урожаем, но и оценивать работу тех, кто его обрабатывает и собирает. Тракторы, комбайны и другие машины оснащаются сегодня ГЛОНАСС/GPS–устройствами, с помощью которых можно проследить время работ, площадь обработанных полей, количество собранного урожая.

## 4. Контроль неблагоприятных процессов.

Отследить все процессы помогают специальные сенсоры, установленные на спутнике. Они делают снимки в определенном спектральном канале, благодаря чему фиксируют движение воздушных масс, тепловые аномалии, приrost биомассы. По результатам анализа геоинформационная система предупреждает о вероятности тех или иных катаклизмов.

Специализированные веб–сервисы будут автоматически анализировать данные космической съемки и предоставлять информацию в понятном для аграриев виде. Будут развиваться приложения, позволяющие интегрировать данные зондирования Земли с другими важными источниками информации: сведения метеонаблюдений, сведения о транспортном парке и расходе топлива, данные об урожайности, валовом сборе, расходе удобрений, бухгалтерского учёта и другие данные. И никто уже не скажет, что сельское хозяйство – это несовременно.

В Саратовской области широкое распространение получили технологии точного земледелия. Полученные данные применяют для планирования посева,

расчета норм внесения удобрений и средств защиты растений, более точного предсказания урожайности и финансового планирования.

В перспективе для развития цифрового сельского хозяйства предусматривается расширение доли сельскохозяйственных товаропроизводителей, применяющих технологии точного земледелия, также повышение частоты актуализации данных дистанционного зондирования, в том числе космического, с целью оперативного мониторинга состояния угодий.

Экономическая эффективность внедрения в процесс управления земельными ресурсами цифровых технологий на региональном и районном уровне может носить системный, синергетический и долговременный характер.

Во-первых, проявление эффекта непосредственно связано с инвентаризацией угодий, в результате которой происходит уточнение площадей пашни, выявление неучтенных земель, которые фактически используются или могут быть использованы в сельскохозяйственном производстве.

Во-вторых, цифровизация сельского хозяйства предоставляет большие возможности и широкий инструментарий для анализа производственных и финансово-экономических показателей функционирования регионального АПК в разрезе районов и отдельных сельскохозяйственных товаропроизводителей.

### **Список литературы**

1. База данных показателей муниципальных образований [Электронный ресурс] / Официальный сайт федеральной службы государственной статистики – Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/munst.htm](http://www.gks.ru/free_doc/munst.htm), свободный.

2. Брыжко, В.Г. Проблемы прогнозирования использования земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / В.Г. Брыжко, А.А. Пшеничников // *Фундаментальные исследования*. – 2015. – № 12. – С. 1185–1188.

3. Бугаевский, Л. М. Геоинформационные системы [Текст]: Учебное пособие для вузов/Л.М. Бугаевский– М.: Златоуст, 2000. 222 с.

Научная статья

УДК 332.055.2

## **ПРИМЕНЕНИЕ ГИС-ТЕХНОЛОГИЙ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ И ПЛАНИРОВАНИЯ АПК САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Пылыпив Алексей Михайлович, Новиков Владимир Тихонович, Тарасенко Петр Владимирович**

ФГБОУ ВО Вавиловский университет, г. Саратов, Россия

*Аннотация.* Статья раскрывает особенности применения цифровых технологий на основе оптимальной структуры информационного обеспечения и формы управления АПК на фундаменте ГИС- технологий на региональном и муниципальном уровне, что определяет потребность создания Регионального геоаналитического (ситуационного) центра АПК, позволяющего повысить эффективность землепользования.

*Ключевые слова:* цифровые технологии, инновационное развитие агропромышленного комплекса, эффективность, конкурентоспособность, рациональное использование и охрана земель, управление земельными ресурсами.

*Для цитирования:* Пылыпив А. М., Новиков В.Т., Тарасенко П.В. Применение ГИС- технологий для управления и планирования АПК Саратовской области //Материалы IV международной научно-практической конференции. «Управление объектами недвижимости и развитием территорий». 2024. С. 189-196

Original article

## **THE USE OF GIS TECHNOLOGIES FOR THE MANAGEMENT AND PLANNING OF THE AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX OF THE SARATOV REGION**

**Pylypiv Alexey M., Novikov Vladimir N., Tarasenko Petr V**

Saratov State Agrarian University named after N.I. Vavilov, Saratov

*Annotation.* The article reveals the features of the use of digital technologies based on the optimal structure of information support and the form of management of the agro-industrial complex on the basis of GIS technologies at the regional and municipal levels, which determines the need to create a Regional geo-analytical (situational) center of the agro-industrial complex, which allows to increase the efficiency of land use.

**Keywords:** digital technologies, innovative development of the agro-industrial complex, efficiency, competitiveness, rational use and protection of land, land management.

**For citation:** Pylypiv A.M., Novikov Vladimir N., Tarasenko Petr V., Application of GIS technologies for management and planning of the agro-industrial complex of the Saratov region //Materials of the IV International scientific and practical conference. "Management of real estate and development of territories". 2024. P. 189-196

Научно-информационное обеспечение является важнейшим фактором инновационного развития агропромышленного комплекса и направлено на реализацию Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, в том числе техническую и технологическую модернизацию, инновационное развитие, совершенствование системы цифровизации в сфере сельского хозяйства, с целью обеспечения продовольственной независимости страны в параметрах, заданных Доктриной продовольственной безопасности Российской Федерации, повышения конкурентоспособности российской сельскохозяйственной продукции на внутреннем и внешнем рынках.

Для правильного принятия управленческих решений руководителям, специалистам агропромышленного комплекса необходима информация об инновационных разработках, новых формах и методах ведения хозяйственной деятельности, прогнозах развития отрасли и др.

Эффективность системы управления развитием АПК на уровне региона или муниципального образования определяется качеством, современностью и достоверностью представленной информации, которые обеспечиваются структурой информационного обеспечения управления (рис. 1).

Основными составляющими управления агропромышленным комплексом на основе цифровых технологий на региональном и муниципальном уровнях являются: определение потребителей информации и информационных потребностей, формирование информационных ресурсов, передача информации потребителям, распространение информации, совершенствование информационных технологий (рис. 2, 3).

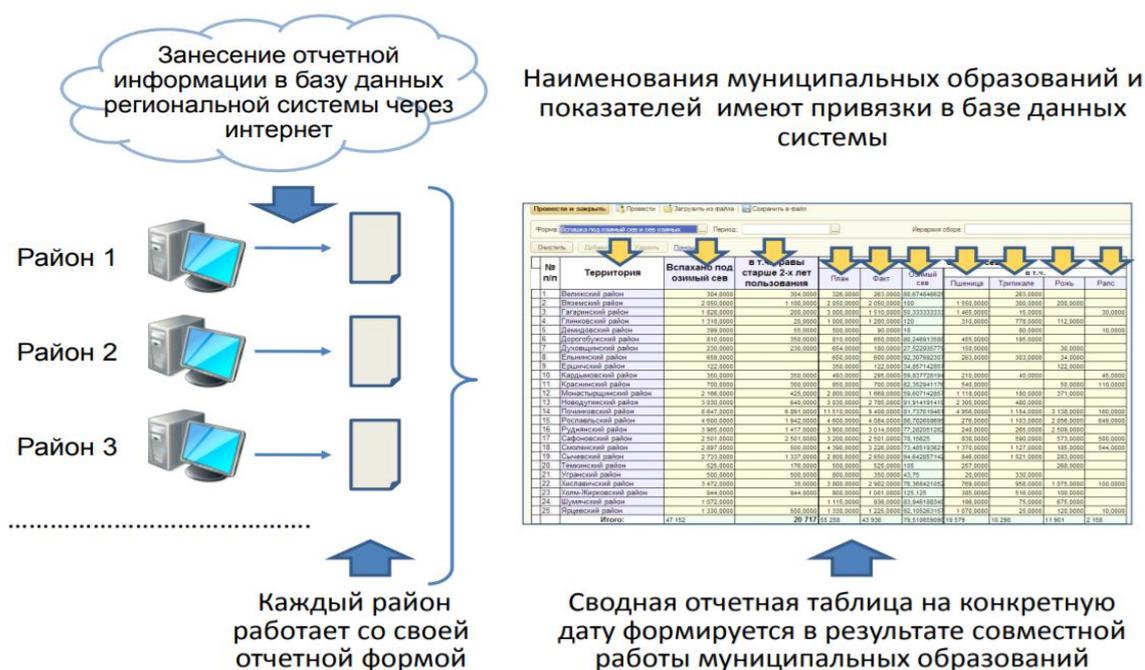


**Рисунок 1 – Структура информационного обеспечения управления АПК**



**Рисунок 2 – Формы управления АПК на основе цифровых технологий на региональном и муниципальном уровне**

В этой связи повышению эффективности цифровизации в сфере сельского хозяйства будет способствовать совершенствование всех составляющих информационного процесса.



**Рисунок 3 – Формы управления АПК на основе цифровых технологий на региональном и муниципальном уровне**

Под принципами управления агропромышленным комплексом на основе цифровых технологий на региональном и муниципальном уровне понимаются основные руководящие положения, правила, базирующиеся на действии объективных законов и закономерностей, которыми руководствуются в управленческой деятельности и при построении системы управления.

Поскольку базой формирования принципов управления являются объективные экономические законы, развивающиеся во взаимодействии с динамикой производительных сил, возникает необходимость постоянного уточнения их содержания и форм реализации. Воздействие принципов проявляется через решение конкретных управленческих задач. В принципах управления производством находят выражение основные требования, которым должны отвечать рациональная структура управления и его методы, связи предприятия и объединения с вышестоящими органами управления, другими организациями, предприятиями и учреждениями.

Информационно–коммуникационные взаимодействия между организациями АПК в современных условиях должны формироваться в едином информационном пространстве агропромышленного кластера. В их основу

должны быть положены принципы: системности, взаимовыгодного информационного обмена, адаптивности, информационной безопасности и др.

В Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия (Государственная программа) в рамках подпрограммы «Управление реализацией Государственной программы», наряду с другими, обозначена цель – обеспечение эффективной деятельности органов государственной власти в сфере развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. В подпрограмме обозначены задачи, среди которых – формирование государственных информационных ресурсов в сферах обеспечения продовольственной безопасности и управления агропромышленным комплексом; формирование единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения. В результате решения поставленных задач предполагается обеспечить равный доступ органов управления и сельскохозяйственных товаропроизводителей к информации о состоянии агропромышленного комплекса, для формирования необходимого уровня продовольственной безопасности.

По исследованию предлагаются обобщающий вывод и рекомендации:

– современные цифровые технологии должны получить свое развитие в АПК, позволяя на основе внедрения достижений научно–технического прогресса и автоматизации производства значительно повысить его эффективность и конкурентоспособность;

– результативность внедрения цифровых технологий в АПК зависит от готовности его участников к деятельности в условиях цифровой экономики, что необходимо учитывать руководящим структурам и оказывать поддержку товаропроизводителям в их адаптации к современным технико–технологическим, образовательным и социально–экономическим требованиям;

– возникает необходимость на региональном и муниципальном уровнях разработать механизмы по стимулированию землепользователей к

рациональному использованию и охране земель, усилить государственный характер землеустройства и управление земельными ресурсами;

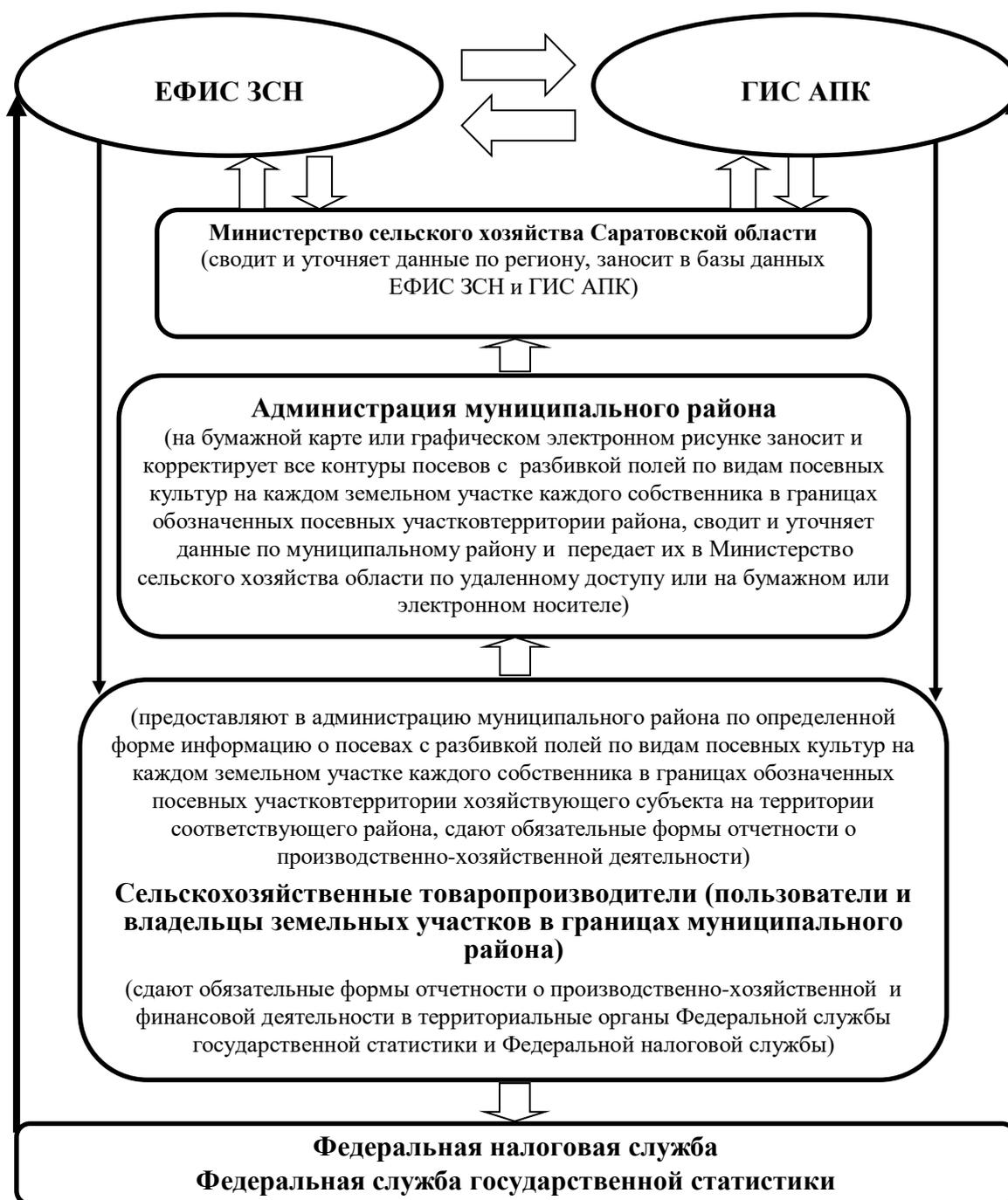
– рекомендуется подкрепить нормативно–правовой базой функционирование региональной базы ГИС АПК о землях сельскохозяйственного назначения в части предоставления достоверной и актуальной информацией сельхоз товаропроизводителями.

В создаваемых базах ГИС АПК и ЕФИС ЗСН имеются данные всех земельных площадей и ряда показателей, характеризующих эффективность их использования, в разрезе муниципальных районов и хозяйствующих субъектах АПК, которые требуют систематического обновления и наполнения.

Проводимая работа показала, что основные сведения о текущем состоянии использования земель сельскохозяйственного назначения находятся в распоряжении органов государственной власти Саратовской области, муниципальных районов и округов, осуществляющих соответствующие полномочия собственников земель, а также иных собственников таких земель.

На рисунке 4 представлена примерная схема сложившейся в Саратовской области системы сбора, обработки и внесения информации в базы данных ЕФИС ЗСН и ГИС АПК. Сбор и обработка вышеуказанной информации должна включаться в обязанность муниципального контроля в муниципальных районах как обязательное мероприятие в строго указанные календарные сроки.

В целях повышения эффективности работы данной системы, ее систематического обновления и наполнения Министерству сельского хозяйства Саратовской области целесообразно установить сроки и формы получения информации от муниципальных районов области. Предлагается осуществлять сбор такой информации в феврале с целью уточнения итогов деятельности хозяйствующих субъектов АПК за предыдущий год.



**Рисунок 4 – Схема сбора и обработки информации для наполнения и обновления баз данных ЕФИС ЗСН и ГИС АПК по Саратовской области**

Кроме того, необходима разработка рабочих планов проведения весенне–полевых работ на текущий год, в июне – после уточнения фактических посевных площадей и в сентябре – для уточнения посевных площадей озимых сельхоз культур под урожай планируемого года.

### Список литературы

1. Бугаевский, Л. М. Геоинформационные системы [Текст]: Учебное пособие для вузов/Л.М. Бугаевский– М.: Златоуст, 2000. 222 с.
2. Порядок осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения. Утвержден приказом Минсельхоза России от 24.12.2015 N 664.
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2022 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.

## СОДЕРЖАНИЕ

|  | Стр. |
|--|------|
| <i>Новикова Т.В., Тарасенко П.В.</i>   |      |
| Основные подходы к редевелопменту промышленных территорий  | 3    |
| <i>Новикова Т.В., Тарасенко П.В.</i>   |      |
| Инвестиционные подходы редевелопмента к промышленным зонам   | 8    |
| <i>Горбачева М. П., Карпушкин А. В., Матвеева М.В.</i>   |      |
| О проблемах наличия реестровых ошибок в едином государственном реестре недвижимости  | 13   |
| <i>Горбачева М.П., Афонин В.В., Матвеева М.В.</i>  |      |
| Инженерно-экологические изыскания, как основа для разработки проекта планировки территории   | 17   |
| <i>Ерофеева Л.С., Гагина И.С.</i>  |      |
| Совершенствование муниципального управления земельными ресурсами Краснокутского района Саратовской области                         | 21   |
| <i>Кулик Т.В., Царенко А.А.</i>  |      |
| Проблемы оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости и пути решения  | 29   |
| <i>Лобанова А.В., Царенко А.А.</i>   |      |
| Анализ использования земельного фонда Базарно-Карабулакского муниципального района   | 34   |
| <i>Лобанова А.В., Царенко А.А.</i>   |      |
| Порядок внесения изменений в документы территориального планирования Саратовской области   | 40   |
| <i>Гагина И.С., Спицына М.А.</i>   |      |
| Агроэкологический мониторинг и его значение при управлении земельными ресурсами  | 46   |
| <i>Хальзова А. С., Царенко А. А.</i>   |      |
| Права участников аукциона при опоздании на аукцион   | 53   |
| <i>Хальзова А.С., Царенко А.А.</i>   |      |
| Порядок организации и проведения аукционов по купле продажи земель сельскохозяйственного назначения                                | 59   |
| <i>Хальзова А.С., Царенко А.А.</i>   |      |
| Основные аспекты экономической эффективности проведения торгов   | 66   |
| <i>Гагина И.С., Шевцова А. А., Долгирев А.В.</i>   |      |
| Проблемы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд на примере муниципального образования «город Саратов» | 71   |
| <i>Долгошеева Е.В., Иваница И.В., Шарипова Д.О., Синенко В.А.</i>  |      |
|  | 79   |

|  |     |
|--|-----|
| Анализ и нормативное регулирование процедуры оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости<br><i>Кожневников М.В., Прошина П.Е., Синенко В.А.</i>                                  |     |
| Анализ и особенности осуществления кадастровых работ в отношении линейных объектов на примере г. Москвы<br><i>Борисенко Я.А., Баукова В.А., Тарбаев В.А.</i>   | 86  |
| Мониторинг использования земель в Красноармейском районе Саратовской области<br><i>Борисенко Я.А., Баукова В.А., Тарбаев В.А.</i>  | 92  |
| Мониторинг состояния земель в Красноармейском районе Саратовской области<br><i>Ольховский С.Ю., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.</i>   | 97  |
| Анализ управления земельно-имущественным комплексом на территории Энгельсского муниципального района Саратовской области<br><i>Ольховский С.Ю., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.</i>                         | 102 |
| Совершенствование процесса управления земельно-имущественным комплексом в системе имущественных отношений на территории Энгельсского муниципального района Саратовской области<br><i>Федосова В.А., Пушкина Е.Г.</i> | 107 |
| Естественные и культурные ресурсы для развития рекреационных территорий Хвалынского МР<br><i>Гагина И.С., Чиженькова В.Н.</i>  | 112 |
| Теоретико-нормативные аспекты разработки проекта планировки и проекта межевания территории при строительстве автомобильной дороги в МО «город Саратов»<br><i>Гагина И.С., Эль Хашими А.</i>                          | 117 |
| Организация и планирование инженерно-геодезических работ при строительстве магазина в г. Марксе Марковского района Саратовской области<br><i>Федосова В. А., Пушкина Е.Г.</i>  | 125 |
| Экономика землеустройства в Хвалынском районе: анализ и перспективы<br><i>Чиженькова В.Н., Пушкина Е.Г.</i>  | 133 |
| О разработке кадастровой документации для земельных участков под садоводство<br><i>Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Евтушенко А.А.</i>   | 138 |
| Анализ состояния земельных ресурсов Правобережья Саратовской области<br><i>Багдалов Р.И., Баукова В.А., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.</i>   | 146 |
| Повышение эффективности использования агроландшафтов западной зоны Саратовской области<br><i>Зайцева А.С., Пушкина Е.Г.</i>  | 151 |
| Кадастровый учет как обязательный элемент управления земельными ресурсами Петровского муниципального района<br><i>Ткаченко А.В., Тарбаев В. А., Трухина Е.Н.</i>   | 156 |
|  | 161 |

|  |     |
|--|-----|
| Использование агроландшафтов на территории Гагаринского АР Саратовской области                                   |     |
| <i>Терников Д.Н., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н., Баукова В.А.</i>   |     |
| Мониторинг использования земель юго-востока Саратовского Заволжья  | 167 |
| <i>Ткаченко А.В., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.</i>   |     |
| Управление земельными ресурсами на муниципальном уровне  | 172 |
| <i>Терников Д.Н., Тарбаев В.А., Трухина Е.Н.</i>   |     |
| Мониторинг кормовых угодий юго-востока Саратовского Заволжья   | 177 |
| <i>Пылыпив А.М., Новиков В.Т., Тарасенко П.В.</i>  |     |
| Возможности применения цифровых технологий, необходимых для повышения эффективности управления региональными АПК | 181 |
| <i>Пылыпив А.М., Новиков В.Т., Тарасенко П.В.</i>  |     |
| Применение ГИС-технологий для управления и планирования АПК Саратовской области                                  | 189 |

*Научное издание*

**«УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ  
НЕДВИЖИМОСТИ И РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ»**

*Сборник статей*

**VI международной научно-практической конференции**

28 декабря 2023 г.

Подписано в печать 14.11.2024 г.

Формат 60×90/16. Гарнитура Times New Roman.

Бумага офсетная.

Усл. печ. л. 12,5. Тираж 100 экз. Заказ № 6288-24

ISBN 978-5-00207-679-6



9 785002 076796 >

Отпечатано в соответствии с предоставленными материалами  
в ООО «Амирит», 410004, г. Саратов, ул. Чернышевского, 88.

Тел.: 8-800-700-86-33 | (845-2) 24-86-33

E-mail: [zakaz@amirit.ru](mailto:zakaz@amirit.ru). Сайт: [amirit.ru](http://amirit.ru)