

Научная статья

Original article

УДК 332.334

DOI 10.55186/25876740\_2023\_7\_2\_5

**ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ КОМПЛЕКСНОГО АНАЛИЗА  
ДОКУМЕНТАЦИИ (ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ, КАДАСТРОВОЙ)  
PROSPECTS FOR THE USE OF THE LAND FUND OF A RURAL SETTLEMENT  
ON THE BASIS OF A COMPREHENSIVE ANALYSIS OF DOCUMENTATION  
(URBAN PLANNING, CADASTRAL)**



**Кустышева Ирина Николаевна**, кандидат технических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(800) 700-57-71, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3145-2053> [irina1983kust@gmail.com](mailto:irina1983kust@gmail.com)

**Ермакова Анна Михайловна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(800) 700-57-71, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-3777-606X> [ermakovaam@tyuiu.ru](mailto:ermakovaam@tyuiu.ru);

**Irina N. Kustysheva**, doctor of technical sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity of the Institute of Service and Industrial Management of the Tyumen Industrial University (TIU) (38 Volodarsky st., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(800) 700-57-71, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3145-2053> [irina1983kust@gmail.com](mailto:irina1983kust@gmail.com)

**Anna M Ermakova**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activity of the Institute of Service and Industrial Management of the Tyumen Industrial University (TIU) (38 Volodarsky st., Tyumen, 625000 Russia), tel. 8(800) 700-57-71, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-3777-606X>  
ermakovaam@tyuiu.ru;

**Аннотация.** Статья посвящена комплексному исследованию информации полученной по результатам мониторинга кадастровой и градостроительной документации. Данная информация является основой для планирования и развития территории муниципального образования, на основе которой определяется перспектива использования земельного фонда, как на муниципальном, так и на региональном уровне. В статье раскрываются проблемы использования земельного фонда (на примере Омутинского сельского поселения), выявлены земельные участки, которые используются с нарушением земельного законодательства, предлагаются решения по выявлению территорий для перспективного использования и введение в хозяйственный оборот не используемых земельных участков.

**Abstract.** The article is devoted to a comprehensive study of information obtained from the results of monitoring cadastral and urban planning documentation. This information is the basis for the planning and development of the territory of the municipality, on the basis of which the prospect of using the land fund is determined, both at the municipal and regional levels. The article reveals the problems of using the land fund (on the example of the Omutinsky rural settlement), identified land plots that are used in violation of land legislation, proposes solutions to identify territories for promising use and introduce unused land plots into economic circulation.

**Ключевые слова:** земельный фонд, сельское поселение, перспективы использования земель

**Keywords:** land fund, rural settlement, prospects for land use

Современные условия развития регионов и муниципальных образований характеризуются высокими изменениями факторов внешней среды. Эти изменения обусловлены процессами государственного регулирования, в общей социально-экономической и региональной ситуации, развития предпринимательской среды. Современные методы и подходы не дают точной возможности предугадать изменения этих факторов, поскольку при построении прогностической модели нельзя учесть все существующие параметры и степень их воздействия на прогнозируемую ситуацию [1].

В Российской Федерации системе государственного планирования использования и охраны земель относительно соответствует одно из его ответвлений – территориальное планирование, фактически отвечающее за градостроительную деятельность. На каждом уровне территориального планирования формулируются цели и задачи, которые должны соответствовать общей системе целеполагания государственного планирования.

Так, например, документы территориального планирования служат основой создания комфортной среды. Качество подготовленных актов, их доработка находятся в прямой зависимости от степени заинтересованности и участия всех ведомств и подразделений, занимающихся этой работой.

Схемы территориального планирования будут действенными только при условии, если станут частью стратегии социально-экономического развития страны, в основе которой лежат освоение и организация российского пространства, если превратятся в один из реальных инструментов управления комплексным развитием территорий. Только в этом случае они будут способствовать достижению сбалансированности пространственного прогресса страны [2].

В городах и сельских поселениях планирование и организация рационального использования земель осуществлялись на основе генеральных планов и стратегического планирования. На основе комплексного анализа этих документов, проведем исследование территории Омутинского муниципального района.

На перспективу до 2030 года, целями стратегии и концепции социально-экономического развития Омутинского муниципального района являются: улучшение демографической ситуации, повышение инвестиционной привлекательности, повышение эффективности использования земли [3].

При создании стратегии развития района принимались к сведению ряд стратегической документации различных уровней, то есть это были программы развития Российской Федерации и Тюменской области, Концепции социально-экономического развития Тюменской области, а также проекты, стратегии и программы регионального уровня.

Основные подходы, которые влияют на разработку данной стратегии, представлены на рисунке 1.



Рисунок 1 - Подходы к созданию стратегии

Прежде чем говорить о перспективе развития земельного фонда района, сначала, следует, определить какие земли имеются на территории Омутинского района. На рисунке 2 представлена структура земельного фонда по категориям

земель на 2015 год и 2021 год и диаграмма тех категорий земель, которых коснулись изменения за этот период.

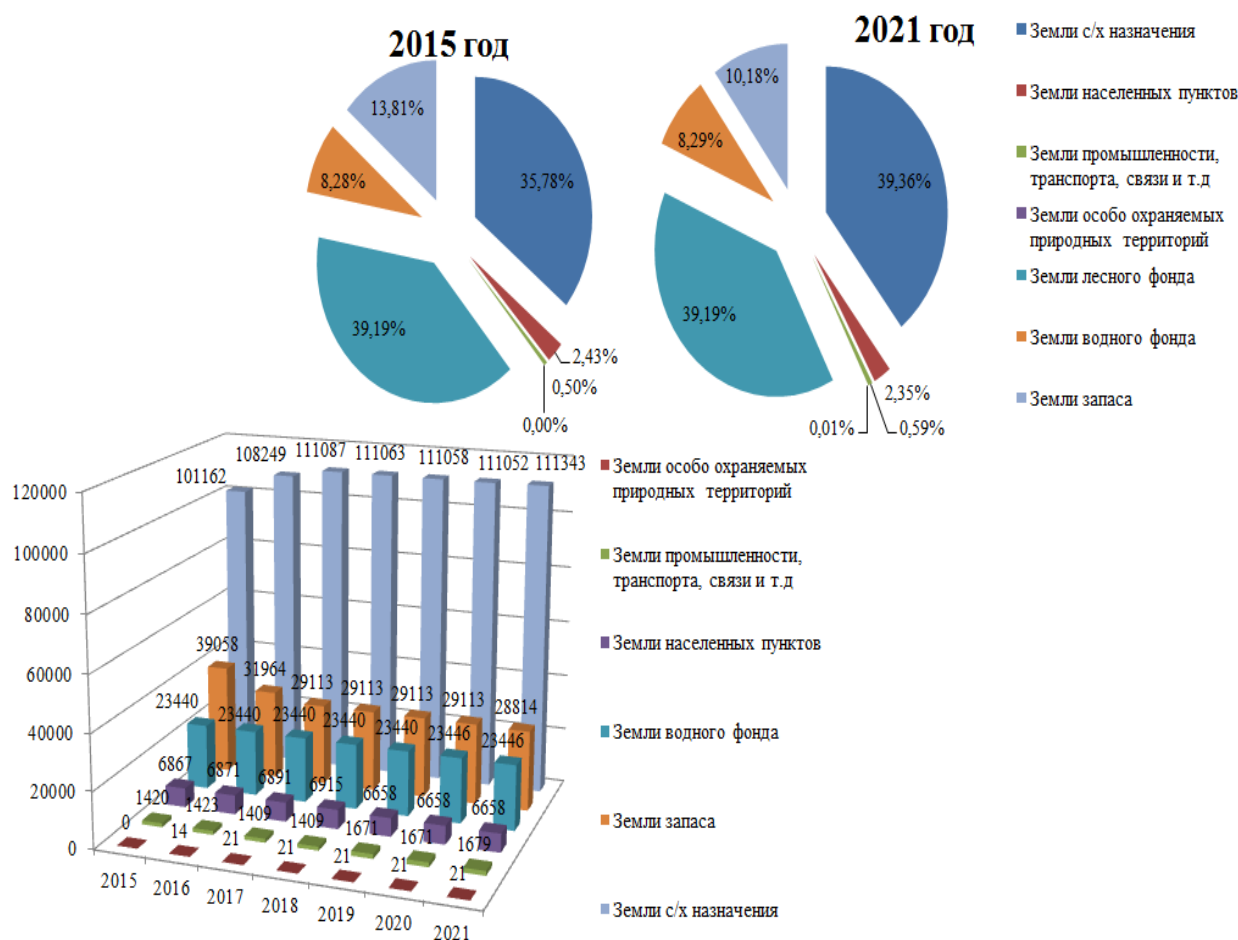


Рисунок 2 – Структура земельного фонда Омутинского района

Исходя из диаграмм, можно сделать вывод, что за 6 лет произошло увеличение земель сельскохозяйственного назначения почти на 4% , за счет земель запаса и тем самым наблюдается развитие в области сельского хозяйства и перспективное использования земельных ресурсов. Если рассматривать земельный фонд в целом, то можно сказать, что изменения коснулись всех, в частности, произошло сокращение земель населенных пунктов вследствие упразднения.

Существует достаточно много особенностей, которые связаны с сельским хозяйством. Из того, что основой производства является земля, то из этого вытекает особенность финансов района. На основании итогов финансовой

отчетности была составлена таблица финансово-экономических показателей, которая представлена ниже (таблица 1).

Таблица 1 – Финансово-экономические показатели

Показатели	Ед.изм	2019	2020	% к 2019	2021	% к 2020
Численность населения	тыс. чел	18,2	18,1	-0,54	17,9	-1,1
Среднегодовая численность работников	тыс.чел	5,39	4,96	-7,97	4,86	-2,01
Среднемесячная заработная плата	тыс.руб	33,5	31,9	-4,77	35,2	10,34
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	тыс.руб	3433623	3994315	16,32	4950597	23,94
Оборот розничной торговли	млн.руб	2303,6	2330,1	1,15	2419,1	3,81
Инвестиции в основной капитал	млн. Руб	690	710	2,89	952	34,08
Ввод в действие жилых домов	тыс.кв.м	5,0	5,07	1,4	3,43	-32,34
Доходы местного бюджета – всего	тыс. руб	652 165	807 325	23,79	781 075	-3,25
В то числе: - налоговые и неналоговые доходы	тыс. руб	247 644	172501	-30,34	168270	-2,45
-Безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации	тыс.руб	404 521	634 824	56,93	612 805	-3,46

Из них: -средства, переданные из областного бюджета на осуществление государственных полномочий	тыс.руб	222 003	233 148	5,02	253 955	8,92
Расходы местного бюджета	тыс.руб	855 048	936 377	9,51	810 987	-13,39
Прибыль	тыс.руб	-202883	-129052	36,39	-29912	76,82

Исходя из таблицы, можно сделать вывод, что на территории Омутинского района расходы местного бюджета значительно превышают доходы и тем самым наблюдается дефицит в районе. Поэтому требуется провести работы по повышению эффективности управления бюджетным процессом и оптимизации расходов бюджетных учреждений.

Приведенные выше показатели указывают, что серьезное внимание выделяется агропромышленному комплексу, существенным моментом должны стать направления деятельности и проведение взвешенной инвестиционной политики по развитию, хранению, переработки сельхоз продукции, а также использование инвестиционных площадок для возведения строительных объектов.

На территории имеется очень много преимуществ и положительных качеств в различных социальных сферах, но так же присутствует ряд проблем влияющих на развитие территории и использование земельных ресурсов, таких как дефицит социальных объектов, нехватка жилья, рабочих мест, рациональное использование и охрана земель, и проблема развития сельского хозяйства.

Решением проблем по поводу дефицита социальных объектов, нехватки жилья и рабочих мест является строительство данных объектов на территории на основе социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной документации. При

рассмотрении территории, инструментом устойчивого развития района, в интересах населения на долгосрочную перспективу хозяйственного развития земель поселения является генеральный план. Грамотно разработанный генеральный план не просто определяет размещение объектов на территории, а формирует комфортную среду для жизнедеятельности человеческого общества, решает вопрос эффективного использования и устойчивого развития территории [2, 4-6].

При разработке генерального плана Омутинского сельского поселения, было учтено размещение инвестиционных объектов, которые были отнесены к приоритетным направлениям развития экономики Омутинского муниципального района и Концепция пространственного развития.

На территории села Омутинское в целях развития территории и эффективного использования земель на перспективу реализуются и планируются к реализации около 20 проектов инвестиционной деятельности. Согласно градостроительной документации на территории предлагаются к реализации таких инвестиционных проектов как, создание фермы, цеха по переработке леса, культурно-развлекательного центра, салона бытовой техники и торгово-развлекательного центра. В сфере агропромышленного комплекса это создание комплекса по переработке зерна и строительство овощехранилища. Данные проекты имеют все предпосылки для эффективного и рационального использования земель за счет наличия резерва для территориального планирования.

На основании выше сказанных сведений была составлена карта (рисунок 3) планируемого размещения объектов местного значения Омутинского района.



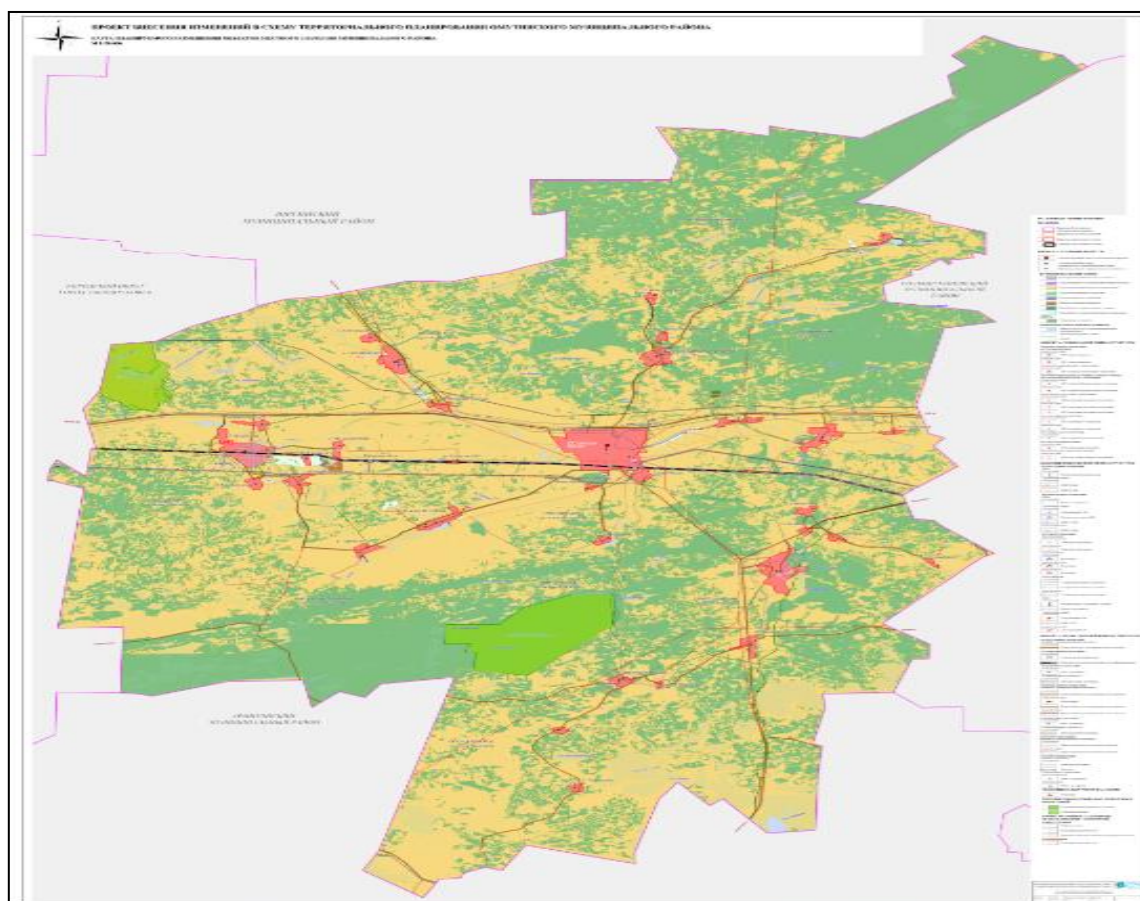


Рисунок 3 – Планируемое размещение объектов Омутинского сельского поселения

Одним из инструментов перспектив земельного фонда предполагают размещение объектов местного значения. На территории Омутинского района в соответствии со сведениями по устойчивому развитию местности, выяснилось, что в области культуры и спорта в разрезе сельских поселений существует дефицит. Относительно градостроительной документации в 2021 году был проведен социологический опрос о строительстве объектов спорта, результаты опрошенных граждан представлены ниже на диаграмме (рисунок 4).

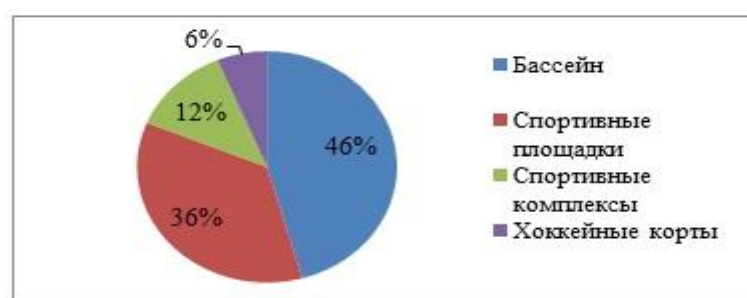


Рисунок 4 - Результаты опроса по строительству спортивных объектов

Рассмотрев перспективы использования земель согласно градостроительной документации, нельзя не уделить внимания мониторингу земель, так как чтобы говорить о развитии земли, следует провести оценку состояния земель.

В рамках мониторинга состояния земель была получена информация о развитии на территории таких негативных процессов как, переувлажнение и заболачивание, которые негативно влияют на дальнейшее использование земель. Ниже представлена диаграмма (рисунок 5) о негативных процессах, которые имеются на местности.

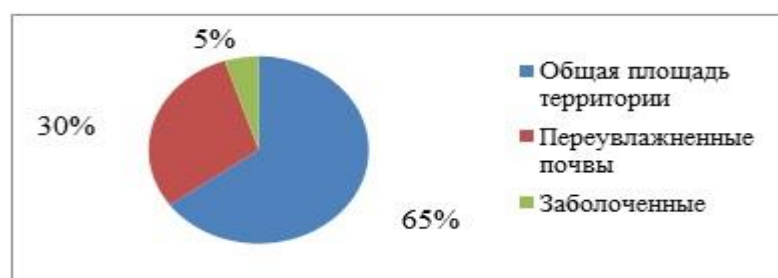


Рисунок 5 - Природные негативные процессы

Исходя из диаграммы, можно сделать вывод, что территория подвержена переувлажнением почвы и следует проводить ряд мероприятий по устранению данного негативного процесса. Для этого необходимо провести глубокое подпахатное рыхление почвы на землях сельскохозяйственных угодий с внесением в глубокие слои рыхления удобрения, что способствует увеличению срока действия рыхления и эффективности этого агроприёма, а так же использовать поверхностные дренажи в населенных пунктах.

Что касается болот, то ими в основном окружены леса, сельские поселения, окраины дорог и осушать их не стоит, но они так же имеются на землях сельскохозяйственного назначения, тогда следует провести мероприятия по их осушению и получить хорошо удобренный участок.

На территории Омутинского района в 2021 году летом были проведены плановые проверки некоторых земельных участков, и на двух из них были обнаружены размещение твердых бытовых отходов и сливы автомобильных отходов. Согласно результатам исследования проб было выявлено ухудшения качества земель, степень загрязнения почвы – опасная. В результате

исследования, были организованы внеплановые проверки документации в отношении Администрации Омутинского муниципального района, которая являлась собственником данных участков. Ей было выдано предписание об устранении нарушений путем рекультивации земель [3, 7,8].

Одной из самых главных экологических проблем, которая влияет на дальнейшее использование земель района, является присутствие свалок твердых бытовых отходов. На территории Омутинского района имеется много свалок, которые не соответствуют требованиям, и их использование для отходов строго запрещено [10,11,12].

После проведения «мусорной реформы» проблема постепенно стала разрешаться. Так как в Омутинском районе нет завода по переработке мусора, то весь мусор вывозится на временную санкционированную свалку, расположенную около села Большой Краснояр, а затем отправляется на переработку в г.Тюмень.

В дальнейшем, после ликвидации отходов путем проведения мероприятий по рекультивации земель, следует эти полигоны ввести в сельхоз оборот для использования земель в сельскохозяйственных целях.

Для недопущения различных загрязнений, деградации и разрушения почвы на территории Омутинского района следует проводить ряд мероприятий, которые представлены на рисунке 6.



Рисунок 6 – Мероприятия по недопущению загрязнений земель

На территориях где выявлена наибольшая техногенная нагрузка и загрязнение земель, следует вести контроль состояния почвы и удаление источников загрязнения, так как влияние загрязнителей влияет на продуктивные сельскохозяйственные земли, которые в последствие выбывают из сельскохозяйственного оборота, так как становятся негодными для производства продукции.

Таким образом, можно сделать вывод, что несмотря, на ряд проблем сельских территорий в других регионах России, стоит отметить, что сельские поселения юга Тюменской области, в частности Омутинский муниципальный район, достаточно развиты и весьма успешно используют в своей практике «программно-целевой подход». Однако, в ходе комплексного анализа документации, выявлены проблемы по использованию земельных ресурсов, которые невозможно решить без разработки современных организационно - экономических механизмов перспективного развития сельских территорий.

### Литература

1. Никулина И.Е Системообразующие факторы в развитии регионального социально-экономического комплекса/ Никулина И.Е– Текст: непосредственный //Социальная и экономическая география.– 2018. – № 1. – С. 123-143
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон № 190-ФЗ : [принят Государственной Думой 22.12.2004 г : одобр. Советом Федерации 24.12.2004 г.] : (ред. от 1.05.2022). – Текст: электронный // КонсультантПлюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru>.
3. Официальный портал органов государственной власти Тюменской области Омутинский муниципальный район: - Текст: электронный // Официальный сайт Омутинского муниципального района: [сайт]. – URL: <https://omutinka.admtumen.ru>.
4. Кузьмич Н.П. Территориальное планирование в системе государственного планирования использования и охраны земель/ Кузьмич Н.П. – Текст: непосредственный //Экономика и бизнес.– 2017. – № 1. – С. 23-34
5. Козловцева О.С. Экологические проблемы Омутинского района Тюменской области/ Козловцева О.С. – Текст: непосредственный // ЭКОЛОГИЯ РОДНОГО КРАЯ.– 2021. – № 1. – С. 363-368
6. Липски С.А. Состояние и использование земельных ресурсов России/ Липски С.А. – Текст: непосредственный //Проблемы прогнозирования.– 2020. – № 1. – С. 55-78
7. Признаки неиспользуемых сельскохозяйственных земель: сайт. – URL: <https://rg.ru> (дата обращения 25.01.2023). – Текст: электронный
8. Федеральный закон РФ от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Текст: электронный // КонсультантПлюс: справочно-правовая система: [сайт]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

9. Chernykh, E. Federal and regional budget expenditures on environmental adaptation (using the example of Tyumen region, Russia) / E. Chernykh, A. Sizov // E3S Web of Conferences : 2018 International Science Conference on Business Technologies for Sustainable Urban Development, SPbWOSCE 2018, St. Petersburg, 10–12 декабря 2018 года. – St. Petersburg: EDP Sciences, 2019. – P. 02109. – DOI 10.1051/e3sconf/201911002109.

10. Сизов А. П. Современные проблемы землеустройства и кадастров. Пространственное развитие территорий : Учебник / А. П. Сизов, Е. А. Стыщенко, Д. М. Хомяков, Е. Г. Черных. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2022. – 218 с.

11. Сизов, А. П. Почвенные характеристики при исчислении средоформирующего потенциала территории / А. П. Сизов // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды : сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 28 октября 2022 года. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2023. – С. 280-284.

12. Меркурьева, К. Р. Комплексное развитие территории как способ формирования пространственной среды / К. Р. Меркурьева, А. В. Кряхтунов // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды : Сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 27 апреля 2021 года / Отв. редактор А.В. Кряхтунов. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2022. – С. 115-121.

### References

1. Nikulina I.E. System-forming factors in the development of the regional socio-economic complex / Nikulina I.E - Text: direct // Social and economic geography. - 2018. - No. 1. - P. 123-143

2. Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law No. 190-FZ: [adopted by the State Duma on December 22, 2004: approved. Federation Council on



December 24, 2004]: (as amended on May 1, 2022). – Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

3. The official portal of the state authorities of the Tyumen region Omutinsky municipal district: - Text: electronic // Official website of the Omutinsky municipal district: [website]. – URL: <https://omutinka.admtyumen.ru>.

4. Kuzmich N.P. Territorial planning in the system of state planning for the use and protection of land / Kuzmich N.P. - Text: direct // Economics and business. - 2017. - No. 1. - P. 23-34

5. Kozlovtseva O.S. Ecological problems of the Omutinsky district of the Tyumen region / Kozlovtseva O.S. - Text: direct // ECOLOGY OF THE NATIVE LAND. - 2021. - No. 1. - P. 363-368

6. Lipski S.A. State and use of land resources in Russia / Lipski S.A. - Text: direct // Problems of forecasting. - 2020. - No. 1. - P. 55-78

7. Signs of unused agricultural land: site. – URL: <https://rg.ru> (accessed 25.01.2023). – Text: electronic

8. Federal Law of the Russian Federation of July 24, 2002 No. 101-FZ (as amended on June 28, 2021) “On the turnover of agricultural land”. Text: electronic // ConsultantPlus: legal reference system: [website]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

9. Chernykh, E. Federal and regional budget expenditures on environmental adaptation (using the example of Tyumen region, Russia) / E. Chernykh, A. Sizov // E3S Web of Conferences : 2018 International Science Conference on Business Technologies for Sustainable Urban Development , SPbWOSCE 2018, St. Petersburg, December 10–12, 2018. – St. Petersburg: EDP Sciences, 2019. - P. 02109. - DOI 10.1051/e3sconf/201911002109.

10. Sizov A. P. Modern problems of land management and cadastres. Spatial development of territories: Textbook / A. P. Sizov, E. A. Stytsenko, D. M. Khomyakov, E. G. Chernykh. - Moscow: Limited Liability Company "KnoRus Publishing House", 2022. - 218 p.

11. Sizov, A. P. Soil characteristics in calculating the environment-forming potential of the territory / A. P. Sizov // Modern problems of land and property

relations, urbanization of the territory and the formation of a comfortable urban environment: collection of reports of the International Scientific and Practical Conference, Tyumen, October 28 2022. Volume I. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2023. - P. 280-284.

12. Merkuryeva, K. R. Complex development of the territory as a way to form a spatial environment / K. R. Merkuryeva, A. V. Kryakhtunov // Modern problems of land and property relations, urbanization of the territory and the formation of a comfortable urban environment: Collection of reports of the International Scientific and practical conference, Tyumen, April 27, 2021 / Ed. editor A.V. Kryakhtunov. Volume I. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2022. - P. 115-121.

©Кустышева И.Н., Ермакова А.М., 2023. *International agricultural journal*, 2023, № 2, 539-553

**Для цитирования:** Кустышева И.Н., Ермакова А.М. Перспективы использования земельного фонда сельского поселения на основе комплексного анализа документации (градостроительной, кадастровой) //International agricultural journal. 2023. № 2, 539-553