

DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2025.1(54).31-44

УДК 005.332.2:338.43:332.72

JEL L85, O18, Q15, R14



ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ

СЕКТОРНЫЙ ПОДХОД К УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ КАК ОБЪЕКТАМИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В.Г. Севка, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Макеевка, Донецкая Народная Республика, Россия

М.Н. Полухина, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Макеевка, Донецкая Народная Республика, Россия

Аннотация. Статья посвящена исследованию применения секторного подхода в управлении территориальными рынками недвижимости Российской Федерации. Авторы рассматривают земельные ресурсы как стратегический актив, использование которого учитывает специфику различных секторов: сельскохозяйственного, промышленного, лесного и водного. В работе акцентируется внимание на необходимости интеграции количественных и качественных параметров оценки, таких как удельный вес земельных категорий, уровень доходности и экологическая устойчивость, для повышения эффективности управления. Особое внимание уделяется разработке рейтинговой системы, которая позволяет оценивать эффективность использования земельных ресурсов регионов, выявлять лидеров и отстающие территории, а также формировать регионально ориентированные стратегии. Цель исследования заключается в изучении возможности применения секторного подхода в управлении объектами на территориальных рынках недвижимости, в том числе земельными участками с определенными количественными и качественными параметрами, а также в выявлении направлений развития системы управления земельными участками как объектами недвижимости в регионах Российской Федерации. Практическая значимость исследования заключается в разработке инструментов для оптимизации структуры землепользования, повышения прозрачности процессов управления и привлечения инвестиций в территориальные рынки недвижимости. Предложенные в статье подходы также могут быть использованы при создании систем мониторинга эффективности управления земельными ресурсами, формировании баз данных для анализа, прогнозирования и принятия стратегических решений на различных уровнях управления. Результаты исследования могут быть полезны для разработки комплексных стратегий устойчивого развития территорий, повышения их инвестиционной привлекательности, а также для укрепления социально-экономического потенциала регионов.

Ключевые слова: земельные ресурсы, количественные характеристики, рейтинговая система оценки, секторный подход, территориальные рынки недвижимости, управление

Для цитирования: Севка В.Г., Полухина М.Н. Секторный подход к управлению земельными участками как объектами территориальных рынков недвижимости // BENEFICIUM. 2025. № 1(54). С. 31-44. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2025.1(54).31-44

ORIGINAL PAPER

A SECTORAL APPROACH TO THE MANAGEMENT OF LAND PLOTS AS OBJECTS OF TERRITORIAL REAL ESTATE MARKETS

V.G. Sevka, The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Makeyevka, The Donetsk People's Republic, Russia

M.N. Polukhina, The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Makeyevka, The Donetsk People's Republic, Russia

Abstract. The article examines the application of the sectoral approach in managing the territorial real estate markets of the Russian Federation. The authors consider land resources as a strategic asset, taking into account their use in various sectors: agriculture, industry, forestry, and water management. The paper highlights the need to integrate quantitative and qualitative assessment parameters, such as the proportion of land categories, profitability levels, and environmental sustainability, to enhance management efficiency. Special attention is given to the development of a rating system that assesses the effectiveness of regional land resource use, identifies leading and lagging territories, and supports the formation of regionally oriented strategies. The purpose of the study is to explore the applicability of the sectoral approach to the management of assets in territorial real estate markets, including land plots with specific quantitative and qualitative parameters. Additionally, the study aims to identify directions for the development of the land management system as it pertains

to real estate assets in the regions of the Russian Federation. The practical significance of the research lies in the development of tools to optimize land use structures, increase transparency in management processes, and attract investment into territorial real estate markets. The approaches proposed in the article can also be applied in developing systems for monitoring the effectiveness of land management, facilitating the creation of databases for analysis, forecasting, and strategic decision-making at various levels of governance. The study's findings can contribute to the development of comprehensive strategies for the sustainable development of territories, enhancing their investment attractiveness, and strengthening the socio-economic potential of the regions.

Keywords: land resources, quantitative characteristics, rating assessment system, sectoral approach, territorial real estate markets, management

For citation: Sevka V.G., Polukhina M.N. A Sectoral Approach to the Management of Land Plots as Objects of Territorial Real Estate Markets // BENEFICIUM. 2025. № 1(54). Pp. 31-44. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2025.1(54).31-44

Введение

Управление земельными ресурсами Российской Федерации представляет собой сложный и многогранный процесс, требующий учета множества факторов: территориального расположения, целевого назначения земель, формы собственности и других социально-экономических характеристик. Земельный рынок, являясь неотъемлемой частью рынка недвижимости, характеризуется специфическими особенностями отдельных категорий земель, что определяет их экономическое значение для территориального развития. Вопросы регулирования земельных отношений и управления использованием земельных ресурсов являются ключевыми для повышения эффективности и устойчивости функционирования земельных рынков [1].

Как отмечается в исследовании [2], системный подход позволяет интегрировать ключевые функции, включая социальную, экологическую и инновационную, в процесс управления земельными ресурсами, что особенно важно в контексте устойчивого развития территорий.

Современные вызовы в сфере землепользования и градостроительства обуславливают актуальность разработки эффективных подходов к управлению земельными участками. Особое значение приобретает использование секторного подхода, основанного на отраслевой классификации земельных ресурсов, что позволяет учитывать их специфику и разрабатывать оптимальные стратегии использования. Как отмечается в исследованиях Н.В. Городновой и Э.Г. Давляшьян [3], такой подход способствует повышению эффективности управления за счет интеграции количественных и качественных характеристик земельных участков в процессе анализа и планирования. Кроме того, современные исследования подчеркивают важность интеграции инновационных решений и экологических подходов в управление земельными ресурсами в условиях нестабильной экономики. Это создает основу для рационального использования земельных ресурсов, разработки стратегий их устойчивого развития и повышения инвестиционной привлекательности территорий.

Работа О.Ю. Абашевой, С.А. Дорониной, О.И. Рыжковой, Е.А. Кониной, Н.Б. Пименовой [4]

подчеркивает важность системного подхода к управлению земельными ресурсами. Авторы выделяют ключевые функции, такие как социальная, экологическая и инновационная, которые тесно связаны с принципами секторного подхода, ориентированного на устойчивое развитие территорий и эффективное использование земельных ресурсов. Это подтверждает необходимость комплексного подхода к управлению земельными участками, включая их использование для развития территориальных рынков недвижимости.

В условиях нестабильной экономической ситуации секторный подход позволяет классифицировать территориальные рынки недвижимости с учетом особенностей сельскохозяйственных, промышленных, лесных и водных ресурсов, а также земель населенных пунктов. Это создает основу для рационального использования земельных ресурсов, разработки стратегий их устойчивого развития и повышения инвестиционной привлекательности территорий.

Ряд актуальных исследований подчеркивает универсальность и научно-методическую значимость секторного подхода. Работы В.Н. Хлыстуна [5], Ю.В. Светличной, Е.В. Шелиховой, Е.Д. Гладкой [6] обосновывают необходимость гармоничного сочетания экономических, экологических и социальных целей в управлении земельными ресурсами. Кроме того, подходы, основанные на интегрированном анализе ландшафтов, предложенные Н.М. Педроза-Арсео (N.M. Pedroza-Arceo), Н. Вебер (N. Weber), А. Ортега-Аргуэта (A. Ortega-Argueta) [7], позволяют учитывать не только функциональные, но и экологические аспекты управления, что особенно актуально для территорий с ограниченными ресурсами.

Таким образом, использование секторного подхода в управлении земельными ресурсами предоставляет эффективный инструмент для анализа и оптимизации территориальных рынков недвижимости. Это способствует устойчивому развитию, рациональному использованию земель и формированию стратегий, направленных на повышение экономической и социальной устойчивости территорий.

В качестве материалов исследования исполь-

зованы статистические данные о структуре и использовании земельного фонда Российской Федерации за 2023 год, опубликованные Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, а также нормативные правовые акты и научные публикации, посвященные управлению земельными ресурсами и рынками недвижимости. Особое внимание уделено информационному portalу Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), включая количественные характеристики земельных участков, формы собственности и их распределение по федеральным округам. Методологическую основу исследования составляют: секторный подход, позволяющий классифицировать земельные участки по категориям использования с точки зрения формирования на них спроса и предложения как объектов недвижимости; комплексный анализ, включающий применение количественных методов, таких как расчет удельного веса земельных категорий и средней площади участков, для выявления закономерностей и диспропорций в структуре земельных ресурсов; сравнительный анализ регионов, который позволил выявить различия в использовании земель и определить основные направления оптимизации управления.

Результаты и их обсуждение

В данном исследовании управление территориальными рынками недвижимости рассматривается с позиций отраслевой классификации земельных участков, что позволяет более детально учитывать особенности различных типов земель. Данная классификация основана на разделении земель на сектора: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, лесные и водные земли, а также земли промышленного и иного специального назначения. Подобное деление обусловлено различиями в характере использования земельных участков, что, в свою очередь, оказывает значительное влияние на экономические процессы и стратегии управления.

Разделение территорий на отраслевые категории учитывает специфику каждого типа земель при принятии управленческих решений, связанных с их рациональным использованием, развитием и защитой. Например, земли сельскохозяйственного назначения требуют особого подхода к регулированию из-за их значимости для продовольственной безопасности, в то время как земли населенных пунктов являются основой для развития жилищной и социальной инфраструктуры.

Включение факторной структуры в управление земельными ресурсами позволяет формировать точные и обоснованные прогнозы по каждому сектору, учитывая как текущие, так и перспективные потребности в ресурсах.

Одним из элементов исследования является использование количественных параметров, таких как площадь земельного участка и удельный вес, для анализа и оценки эффективности управления. Количественные параметры позволяют получать объективные данные о территориальных рынках, что способствует формированию оптимальных стратегий управления земельными ресурсами.

Так, площадь земельных участков служит важным индикатором их экономического потенциала и уровня использования, а удельный вес каждой категории земель позволяет более точно определить вклад каждого сектора в общую структуру земельного фонда.

Для выявления диспропорций в распределении земельных ресурсов, оценки степени их использования и разработки рекомендаций по их оптимизации количественные показатели служат основой для сравнительного анализа территориальных рынков недвижимости и динамики купли-продажи земельных участков по регионам. Внедрение количественных параметров в управление не только способствует повышению прозрачности и эффективности процессов, но и формирует базу для более гибкого реагирования на изменения в экономической среде и потребности общества.

Анализ текущего состояния

В рамках анализа текущего состояния земельного фонда Российской Федерации проведен обзор структуры земель по секторам, включая земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, лесные и водные земли, а также земли промышленного и иного специального назначения.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ст. 7), земли в России по целевому назначению подразделяются на категории, что подчеркивает важность их дифференциации при разработке механизмов управления земельными ресурсами [8]. Такое разделение определяет приоритетные направления в управлении земельными ресурсами в зависимости от их целевого использования и экономической значимости для различных федеральных округов.

По данным федеральной статистической отчетности, на 1 января 2024 года площадь земельного фонда Российской Федерации, исключая внутренние морские воды и территориальное море, составила 1 723.4 млн. га. Информация о составе и распределении земельного фонда охватывает данные по 87 субъектам Российской Федерации, однако не учитывает площади земель Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, а также Запорожской и Херсонской областей [9] (рис. 1).

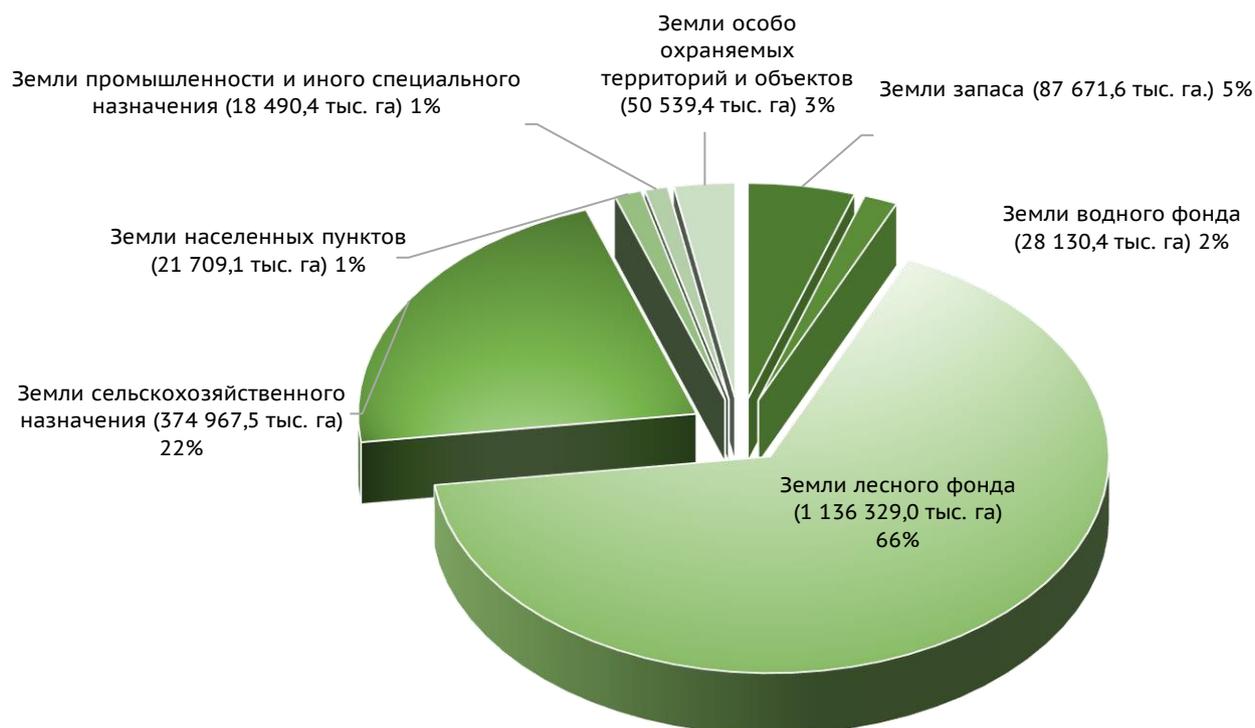


Рис. 1. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель в 2023 году / Fig. 1. The Structure of the Land Fund of the Russian Federation by Land Categories in 2023

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / *Source:* compiled by the authors based on [9]

Результаты государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами и отчеты о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации [9] свидетельствуют, что в 2023 году значительные земельные площади были включены в гражданский оборот. Кроме того, продолжались работы по установлению и изменению границ населенных пунктов.

Главным техническим (количественным) параметром является площадь земельного участка, которая в рамках технической оценки измеряется в тыс. га. При группировке земель по округам необходимо отметить, что удельный вес площади округа в общей площади позволяет выполнить следующий срез (табл. 1).

Таким образом, в структуре земельного фонда Российской Федерации наибольшую площадь занимают земли лесного фонда, составляющие около 1.1 млрд. га. Эти территории играют ключевую роль в поддержании экосистемы страны, обеспечивая значительный объем лесных ресурсов, а также выполняя природоохранные и климаторегулирующие функции. Однако, земли лесного фонда не могут быть объектами недвижимости для свободной продажи, поскольку для них установлены ограничения на передачу права собственности. Это связано с необходимостью сохранения их в государственной собственности, что позволяет обеспечить устойчивое управле-

ние лесными ресурсами и предотвратить их бесконтрольное использование.

На втором месте по площади находятся земли сельскохозяйственного назначения, которые охватывают около 374 млн. га и обладают высокой стратегической значимостью для обеспечения продовольственной безопасности страны и поддержки аграрного сектора. Аналогично лесным землям, земли сельскохозяйственного назначения подлежат особым условиям владения и использования, направленным на предотвращение их необоснованной передачи в частные руки. Это позволяет поддерживать устойчивое сельскохозяйственное производство и рациональное использование почвенных ресурсов.

Земли запаса, которые занимают около 87.7 млн. га, представляют собой резервные территории, предназначенные для использования в будущем при расширении территорий других категорий. Поскольку земли запаса предназначены для последующего перераспределения, они не могут выступать объектами свободной купли-продажи и требуют особого режима регулирования. Земли водного фонда, площадь которых составляет около 28.1 млн. га, выполняют функции поддержания водного баланса, водоснабжения и охраны водных ресурсов. Как и лесные земли, эти участки не подлежат свободной продаже и находятся под государственным контролем.

Таблица 1 / Table 1

Площадь земель федеральных округов по целевому назначению в 2023 году тыс. га / The Area of Lands of Federal Districts for their Intended Purpose in 2023, thousand hectares

Код субъекта / Subject Code	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации / Federal Districts, Subjects of the Russian Federation	Земли сельскохозяйственного назначения / Agricultural Lands	Земли населенных пунктов / Lands of Settlements	Земли промышленности и иного назначения / Industrial and other Lands	Земли особо охраняемых территорий и объектов / Lands of Specially Protected Territories and Facilities	Земли лесного фонда / Forest Fund Lands	Земли водного фонда / Lands of the Water Fund	Земли запаса / Reserve Lands	Итого земель в административных границах / Total Land within the Administrative Boundaries
1	Центральный ФО	34 178.2	4 986.3	1 294	778.2	21 864.5	796.8	1 122.5	65 020.5
2	Северо-Западный ФО	29 102.5	1 668.3	7 052.3	7 161.8	111 545.5	4 667.2	7 499.7	168 697.3
3	Южный ФО	34 716	1 914.7	1 628	811.1	2 999.9	1 467.7	1 244.7	44 782.1
4	Северо-Кавказский ФО	13 432.7	790.4	185.4	312.2	1 771.1	114.2	437.9	17 043.9
5	Приволжский ФО	54 824.7	4 423.1	1 476.1	1 269.5	39 092	1 707.5	904.6	103 697.5
6	Уральский ФО	48 476	2 646.4	1 459.9	2 628.3	109 753.6	8 951.4	7 934.1	181 849.7
7	Сибирский ФО	81 002.7	2 397.4	1 510.1	14 130.4	296 598.9	4 268.4	36 264.8	436 172.7
8	Дальневосточный ФО	75 888.7	1 919.1	3 717	23 424.8	552 309.8	6 109.4	31 886.7	695 255.5
9	Иные								
10	Донецкая Народная Республика	1 788.9	543.0	134.9	15.7	135.8	33.4	0	2 651.7
11	Луганская Народная Республика	1 557.1	422.2	32.7	7.4	257.9	14.4	376.6	2 668.3
12	Запорожская область	-	-	-	-	-	-	-	2 718.3
13	Херсонская область	-	-	-	-	-	-	-	2 841.6
14	Россия	374 967.5	21 710.9	18 490.4	50 539.4	1 136 329	28 130.4	87 671.6	1 723 399.1

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

В отличие от вышеупомянутых категорий, земли промышленного и иного специального назначения, площадь которых составляет 18.5 млн. га, а также земли населенных пунктов, площадь которых составляет 21.7 млн. га, могут рассматриваться как объекты недвижимости, доступные для купли-продажи на территориальном рынке. Эти категории земель обладают высокой рыночной стоимостью и значительным спросом, поскольку используются для застройки, промышленного производства и иной экономической деятельности. Наличие спроса и предложения на рынке недвижимости для этих категорий земель создает условия для их активного вовлечения в экономический оборот, что способствует развитию территорий и повышению их инвестиционной привлекательности.

Таким образом, в Российской Федерации наблюдается значительное различие в подходах к регулированию земельных участков в зависимости от их категорий. Для обеспечения рационального использования и защиты земельных ресурсов важно учитывать как экономические, так и природоохранные аспекты, чтобы сбалансировать интересы государства, общества и частного сектора в управлении территориальными рынками недвижимости.

Удельный вес различных категорий земель, в свою очередь, дает возможность оценить вклад каждого сектора в общий земельный фонд, что критически важно для оптимизации их использования

и развития территорий (табл. 2) [10].

При анализе структуры земельного фонда Российской Федерации, в частности земель сельскохозяйственного назначения, установлено, что наибольшая доля таких земель сосредоточена в Сибирском, Дальневосточном и Приволжском федеральных округах. Эти регионы охватывают около 57% всех сельскохозяйственных земель в стране, что объясняется их природно-климатическими условиями и наличием значительных территорий, пригодных для аграрного использования. Этот факт подчеркивает стратегическую роль указанных федеральных округов в обеспечении продовольственной безопасности России и поддержании устойчивого сельскохозяйственного производства.

Земли населенных пунктов, в свою очередь, сосредоточены преимущественно в Центральном, Приволжском и Уральском федеральных округах, на которые приходится около 55% от общей площади земель данной категории. Высокий уровень урбанизации, развитая инфраструктура и экономическая активность в этих регионах создают значительный спрос на земли для жилищного и коммерческого строительства, что подчеркивает их важность для социально-экономического развития указанных округов.

Наибольшая концентрация земель промышленного и иного специального назначения наблюдается в Северо-Западном, Дальневосточном и Южном федеральных округах, на долю которых

приходится около 67% от общего объема таких земель. Значимость этих регионов объясняется их ведущей ролью в промышленном производстве, развитии транспортной инфраструктуры и энергетическом секторе, что создает высокий спрос на специализированные земли для размещения промышленных объектов и производственных мощностей.

Сосредоточение земель промышленного назначения в указанных округах отражает стратегические приоритеты развития этих территорий как ключевых экономических центров, способных обеспечить экономический рост и привлечь инвестиции.

Таблица 2 / Table 2

Удельный вес площади земельных участков в общей площади по целевому использованию, % / The Specific Weight of the Land Area in the Total Area for Intended Use, %

Код субъекта / Subject Code	Федеральные округа, субъекты Российской Федерации / Federal Districts, Subjects of the Russian Federation	Земли сельскохозяйственного назначения / Agricultural Lands	Земли населенных пунктов / Lands of Settlements	Земли промышленности и иного назначения / Industrial and other Lands	Земли особо охраняемых территорий и объектов / Lands of Specially Protected Territories and Facilities	Земли лесного фонда / Forest Fund Lands	Земли водного фонда / Lands of the Water Fund	Земли запаса / Reserve Lands	Итого земель в административных границах / Total Land within the Administrative Boundaries
1	Центральный ФО	9.11	22.97	7.00	1.54	1.92	2.83	1.28	3.77
2	Северо-Западный ФО	7.76	7.68	38.14	14.17	9.82	16.59	8.55	9.79
3	Южный ФО	9.26	8.82	8.80	1.60	0.26	5.22	1.42	2.60
4	Северо-Кавказский ФО	3.58	3.64	1.00	0.62	0.16	0.41	0.50	0.99
5	Приволжский ФО	14.62	20.37	7.98	2.51	3.44	6.07	1.03	6.02
6	Уральский ФО	12.93	12.19	7.90	5.20	9.66	31.82	9.05	10.55
7	Сибирский ФО	21.60	11.04	8.17	27.96	26.10	15.17	41.36	25.31
8	Дальневосточный ФО	20.24	8.84	20.10	46.35	48.60	21.72	36.37	40.34
9	Иные								
10	Донецкая Республика Народная	0.48	2.50	0.73	0.03	0.01	0.12	0.00	0.15
11	Луганская Республика Народная	0.42	1.94	0.18	0.01	0.02	0.05	0.43	0.15
12	Запорожская область	-	-	-	-	-	-	-	0.16
13	Херсонская область	-	-	-	-	-	-	-	0.16
14	Россия	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

Таким образом, географическая дифференциация в распределении земель по категориям подчеркивает необходимость регионально ориентированного подхода к управлению земельными ресурсами. Это позволит более эффективно использовать потенциал каждого федерального округа с учетом их природных и экономических особенностей.

Подходы к управлению земельными ресурсами должны учитывать влияние экономических и природных факторов. Как отмечено в статье, посвященной системе управления земельными ресурсами региона, подчеркивается необходимость привлечения инвестиций и стратегического использования ресурсов [11]. Кроме того, использование геоинформационных систем повышает эффективность управления земельными ресурсами, что способствует учету особенностей регионов и разработке стратегий развития каждого сектора [12]. Современные тенденции и стратегические подходы в

государственном управлении земельными ресурсами, такие как развитие устойчивых методов администрирования и учета земель, подчеркивают важность формирования оперативных планов управления земельными участками как объектами недвижимости [13].

Подобное исследование позволяет предложить вариант группировки территориальных рынков недвижимости в секторе «земельные участки» по подсекторам (табл. 3).

В отличие от традиционного подхода, при котором анализ земельных ресурсов основывается исключительно на количественных характеристиках площадей, в данном случае представлена дифференциация регионов по специфическим признакам, отражающим функциональную направленность земельных фондов. Это позволило выявить территориальные рынки с точки зрения их доминирующего сектора и особенностей экономического использования.

Таблица 3 / Table 3

Секторный подход к градации территориальных рынков недвижимости по категориям подсекторов земельных участков / A Sectoral Approach to the Gradation of Territorial Real Estate Markets by Categories of Subsectors of Land Plots

Федеральные округа, субъекты Российской Федерации / Federal Districts, Subjects of the Russian Federation	Земли сельскохозяйственного назначения / Agricultural Lands	Земли населенных пунктов / Lands of Settlements	Земли промышленности и иного назначения / Industrial and other Lands	Земли особо охраняемых территорий и объектов / Lands of Specially Protected Territories and Facilities	Земли лесного фонда / Forest Fund Lands	Земли водного фонда / Lands of the Water Fund	Земли запаса / Reserve Lands	Наименование территориального рынка земли по преимуществу подсектора / The Name of the Territorial Land Market is Primarily a Subsector
Центральный ФО	9.11	22.97	7.00	1.54	1.92	2.83	1.28	Городских агломераций с развитой промышленностью
Северо-Западный ФО	7.76	7.68	38.14	14.17	9.82	16.59	8.55	Промышленного подсектора
Южный ФО	9.26	8.82	8.80	1.60	0.26	5.22	1.42	Сельскохозяйственного назначения с развитой переработкой
Северо-Кавказский ФО	3.58	3.64	1.00	0.62	0.16	0.41	0.50	Сельскохозяйственного назначения с развитым потреблением
Приволжский ФО	14.62	20.37	7.98	2.51	3.44	6.07	1.03	Городских агломераций с развитым сельским хозяйством
Уральский ФО	12.93	12.19	7.90	5.20	9.66	31.82	9.05	Сельскохозяйственного назначения с развитым потреблением
Сибирский ФО	21.60	11.04	8.17	27.96	26.10	15.17	41.36	Запасного назначения и сохранения лесов
Дальневосточный ФО	20.24	8.84	20.10	46.35	48.60	21.72	36.37	Запасного назначения и сохранения лесов
Донецкая Народная Республика	0.48	2.50	0.73	0.03	0.01	0.12	0.00	Городских агломераций с развитой промышленностью
Луганская Народная Республика	0.42	1.94	0.18	0.01	0.02	0.05	0.43	Городских агломераций с развитым сельским хозяйством
Россия	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

Предложенная градация учитывает уникальные свойства каждого федерального округа и выделяет ключевые особенности их земельного фонда. Например, Центральный и Приволжский федеральные округа классифицированы как агломерации с развитой промышленностью и сельским хозяйством соответственно. В то же время Северо-Западный округ характеризуется доминированием промышленного сектора, что делает его одной из основных промышленных зон России. Южный и Северо-Кавказский округа представлены как регионы сельскохозяйственного назначения, отражающие их специализацию на аграрном производстве и развитии перерабатывающих мощностей.

Особое внимание уделено Сибирскому и Дальневосточному федеральным округам, которые классифицированы как территории запасного назначения и сохранения лесов. Эти регионы обладают значительными лесными и водными фондами и рассматриваются как важные экологические и ресурсные резервы России. Донецкая и

Луганская Народные Республики также включены в анализ с учетом их потенциала для развития городских агломераций с промышленной и сельскохозяйственной направленностью.

Следовательно, предложенная градация позволяет учитывать не только количественные параметры, такие как площадь и удельный вес земельных участков, но и качественные характеристики, отражающие экономические приоритеты и стратегическую направленность территориальных рынков. Это открывает новые возможности для улучшения управления земельными ресурсами, повышения эффективности планирования и прогнозирования на основе детального понимания функционального назначения земель в различных регионах страны.

Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 1581.7 млн. га, что соответствует 92.1% от общей площади земельного фонда страны. Это свидетельствует о значительном доминировании госу-

дарственного контроля над земельными ресурсами в России. Несмотря на существование трех форм собственности на землю, основная часть территорий сосредоточена в государственной и муниципальной собственности, и их площадь продолжает стабильно увеличиваться. Аналогичная тенденция характерна для земель, находящихся в собственности юридических лиц. В то же время земли, принадлежащие гражданам и их объединениям, демонстрируют устойчивое сокращение площади, что объясняет текущие изменения в структуре землепользования [9].

По данным федерального статистического наблюдения, в 2023 году в частной собственности находилось 136 млн. га земельных участков, что составило 7.9% земельного фонда. Из них площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, составила 110 млн. га (или 6.4% земельного фонда России), а в собственности юридических лиц находилось 26 млн. га (или 1.5%) (рис. 2) [9].

Рассматривая земли в частной собственности, следует отметить превалирование категории «земли сельскохозяйственного назначения», что характерно для России с ее аграрной спецификой. Анализ распределения земель в частной собственности показывает, что подавляющую долю занимают земли сельскохозяйственного назначения (95.5%). Этот факт подчеркивает аграрную специфику России, где сельскохозяйственные земли являются основным ресурсом в частном владении. Значительно меньшую долю составляют земли населенных пунктов (4.1%), земли промышленности и иного специального назначения (0.4%), а также земли особо охраняемых территорий и объектов (0.02%). Такая структура свидетельствует о преимущественной ориентации частного землевладения на аграрный сектор, в то время как остальные категории земель остаются малозначительными в рамках частной собственности [9].



Рис. 2. Структура площади земельных участков в Российской Федерации по формам собственности, % / Fig. 2. The Structure of the Area of Land Plots in the Russian Federation by Form of Ownership, %

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

Следующий технический параметр с количественным выражением – это число земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН. Это включает земельные участки, поставленные на кадастровый учет (в том числе с одновременной государственной регистрацией прав) или ранее учтенные земельные участки, информация о которых внесена в ЕГРН, по состоянию на 1 января 2024 года (табл. 4).

По состоянию на 1 января 2024 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтено 61 млн. земельных участков по всей Российской Федерации. Наибольшее количество земельных участков зарегистрировано в Центральном (16 млн.), Приволжском (13 млн.) и Южном (7.5 млн.) федеральных округах.

Таблица 4 / Table 4

Количество земельных участков, сведения о которых содержались в ЕГРН по состоянию на 01.01.2024 года / The Number of Land Plots, Information about which Was Contained in the EGRN (Unified State Register of Taxpayers) as of 01.01.2024

Федеральный округ / Federal District	Количество земельных участков, единиц / Number of Land Plots, units	Удельный вес в общей сумме, % / The Specific Weight in the Total Amount, %
Центральный федеральный округ	16265879	26.64
Северо-Западный федеральный округ	4843918	7.93
Южный федеральный округ	7524397	12.32
Северо-Кавказский федеральный округ	3683514	6.03
Приволжский федеральный округ	13408872	21.96
Уральский федеральный округ	4451979	7.29
Сибирский федеральный округ	7458516	12.21
Дальневосточный федеральный округ	3291645	5.39
Территориальные органы в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областях	138 463	0.23
Общероссийский	0	0.00
Всего в Российской Федерации	61 067 183	100.00

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

Меньше всего земельных участков учтено в Дальневосточном федеральном округе (3.3 млн.) и на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей, где зарегистрировано 138.5 тыс. земельных участков.

Таким образом, при расчете средней площади земельных участков следует отметить следующее (табл. 5):

- в Дальневосточном федеральном округе на 1 участок приходится 21120 га, что требует продолжения политики по выделению «дальневосточного гектара», а также формирования эффективного собственника, что в полной мере согласуется с действующей государственной программой;
- территориальные органы в Донецкой

Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областях продолжают деятельность по учету земельных участков и внесению их в ЕГРН как объектов недвижимости;

- средняя площадь земельных участков в Сибирском (5.85 тыс. га), Уральском (4.08 тыс. га) и Северо-Западном (3.48 тыс. га) федеральных округах меньше, чем в Дальневосточном, но вопрос поиска эффективного собственника остается актуальным. Эти регионы могут столкнуться с проблемами, связанными с неэффективным использованием земель, особенно в контексте крупных земельных массивов и необходимости привлечения инвестиций.

Таблица 5 / Table 5

Средняя расчетная величина одного земельного участка как объекта недвижимости, тыс. га / The Average Estimated Value of One Land Plot as a Real Estate Object, thousand hectares

Федеральный округ / Federal District	Итого земель в административных границах, тыс. га / Total Land within the Administrative Boundaries, thousand hectares	Количество земельных участков, единиц / Number of Land Plots, units	В среднем на 1 участок, тыс.га/ 1 единицу / On Average, per 1 plot, thousand hectares/ 1 unit
Центральный федеральный округ	65 020.5	16 265 879	0.40
Северо-Западный федеральный округ	168 697.3	4 843 918	3.48
Южный федеральный округ	44 782.1	7 524 397	0.60
Северо-Кавказский федеральный округ	17 043.9	3 683 514	0.46
Приволжский федеральный округ	103 697.5	13 408 872	0.77
Уральский федеральный округ	181 849.7	4 451 979	4.08
Сибирский федеральный округ	436 172.7	7 458 516	5.85
Дальневосточный федеральный округ	695 255.5	3 291 645	21.12
Территориальные органы в Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областях	10879.9	138 463	7.86
Общероссийский	0	0	0
Всего в Российской Федерации	1 723 399.10	61 067 183.00	61 067 183

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

По данным федерального статистического наблюдения, осуществляемого Росреестром, на 1 января 2024 года в установленном порядке право федеральной собственности зарегистрировано на земельные участки общей площадью 1103711.8 тыс. га, что составляет 69.8% от общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Право собственности субъектов Российской Федерации зарегистрировано на земельные участки площадью 22104.7 тыс. га, а право муниципальной собственности – на земельные участки площадью 21826.1 тыс. га (табл. 6).

Анализ распределения земель государственной и муниципальной собственности показывает значительное доминирование земель, принадлежащих Российской Федерации. На долю федеральной собственности приходится 1103.7 млн. га, что составляет основную часть

фонда. Особенно это заметно в категориях земель лесного фонда (1047.4 млн. га) и особо охраняемых территорий (35.6 млн. га).

Субъекты Российской Федерации владеют значительно меньшей долей земель (22 млн. га), среди которых основными категориями являются сельскохозяйственные земли (11.7 млн. га) и особо охраняемые территории (8.8 млн. га). Муниципальная собственность занимает еще меньшую долю (21.8 млн. га), основными категориями которой являются земли населенных пунктов (1.8 млн. га) и сельскохозяйственные земли (19 млн. га).

Данные табл. 6 подчеркивают высокий уровень концентрации земель в федеральной собственности, что отражает централизованный характер управления земельными ресурсами в России с ограниченной ролью субъектов и муниципалитетов.

Таблица 6 / Table 6

Секторный подход к изучению земель по подсекторам и формам собственности на территориальных рынках недвижимости / A Sectoral Approach to the Study of Land by Subsectors and Forms of Ownership in Territorial Real Estate Markets

№ п/п	Категории земель / Land Categories	В государственной и муниципальной собственности, тыс. га. / In State and Municipal Ownership, thousand hectares	из них удельный вес, %: / of these, the Specific Gravity, %:		
			в собственности РФ / Owned by the Russian Federation	в собственности субъекта РФ / Owned by a Constituent Entity of the Russian Federation	в муниципальной собственности / in Municipal Ownership
1	Земли сельскохозяйственного назначения	244 989.1	2.59	4.78	7.81
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	16 108.4	5.23	3.18	11.43
2.1	городских населенных пунктов	7 397.2	9.30	4.96	15.99
2.2	сельских населенных пунктов	8 711.2	1.77	1.67	7.56
3	Земли промышленности и иного специального назначения, в том числе:	18 008.2	70.88	4.48	1.40
3.1	земли промышленности	2 258.3	15.22	7.78	4.51
3.2	земли железнодорожного транспорта	928.8	85.41	0.14	0.04
3.3	земли автомобильного транспорта	1 374.1	17.01	41.69	4.13
3.4	земли обороны и безопасности	12 411.4	90.03	0.06	0.33
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	50 515.8	70.52	17.46	0.04
5	Земли лесного фонда	1 136 312.9	92.18	0.02	0.01
6	Земли водного фонда	28 129.1	2.17	0.15	0.02
7	Земли запаса	87 664.7	0.14	0.04	0.55
	Итого земель	1 581 728.2	69.78	1.40	1.38

Источник: составлено авторами на основе данных [9] / Source: compiled by the authors based on [9]

В результате исследование показало, что структура и характеристики земельных участков в России значительно варьируются по регионам как по форме собственности, так и по целевому назначению. В условиях растущих цен на земельные участки, вызванных высоким спросом, особенно в крупных городах и пригородных зонах, а также в активно развивающихся районах (как отмечается в исследованиях [14]), и устойчивым ростом цен на сельскохозяйственные земли, обусловленным изменением структуры землевладения, ключевым аспектом дальнейшего развития территориальных рынков является эффективное управление земельными ресурсами [15].

Одним из направлений оптимизации управления земельными ресурсами является разработка рейтингов территориальных рынков недвижимости [16]. Формирование рейтинговой системы для этих рынков предполагает интеграцию как количественных, так и качественных параметров, что позволяет учитывать комплексные характеристики различных территориальных единиц. Выявление лидирующих и отстающих регионов осуществляется на основе анализа таких показателей, как удельный вес земельных категорий в структуре земельного фонда, уровень их вовлеченности в экономический оборот, интенсивность использования, текущая рыночная стоимость, а также степень экологической устойчивости.

Основные критерии, на которых основывается

такой рейтинг, включают:

1) Удельный вес земельных категорий в структуре земельного фонда, который рассчитывается как отношение площади определенной категории земель (например, сельскохозяйственных, промышленных) к общей площади земельного фонда региона.

2) Интенсивность использования земель, которая оценивается на основе уровня вовлеченности земель в экономический оборот (например, доля земель, используемых под застройку или сельскохозяйственное производство).

3) Рыночная стоимость земель, которая учитывает текущие цены на земельные участки в разрезе регионов (например, стоимость 1 га в сельскохозяйственном или промышленном секторе).

4) Доходность земель анализируется по экономической эффективности использования земельных ресурсов (например, доходы от сельского хозяйства на 1 га).

5) Экологическая устойчивость, при которой оценивается уровень сохранения природных ресурсов и минимизации экологических рисков (например, доля земель лесного фонда в регионе).

Применение рейтинговой системы позволяет выделить регионы с высокими показателями эффективности использования земельных ресурсов, а также те, в которых наблюдаются сложности в данной сфере. Лидирующие регионы можно использовать в качестве примеров для внедрения успешных

практик в других субъектах Российской Федерации. Отстающие территории, напротив, требуют более пристального внимания со стороны государственных и муниципальных органов управления для разработки и реализации корректирующих мер. Следовательно, рейтинговая система служит инструментом для выявления инвестиционного потенциала территорий.

Регионы с высокими рейтингами, как правило, обладают более развитой инфраструктурой, высоким уровнем экономической активности и эффективным использованием земельных ресурсов, что делает их особенно привлекательными для инвесторов.

Применение рейтинговой системы оценки может способствовать привлечению инвестиций в ключевые секторы экономики: промышленность, сельское хозяйство и жилищное строительство. Например, регионы с высокой долей земель промышленного назначения, вовлеченных в экономический оборот, могут быть привлекательны для промышленных предприятий. В свою очередь, сельскохозяйственные регионы с развитой перерабатывающей инфраструктурой способны заинтересовать агропромышленные холдинги.

Также отметим, что рейтинговая система упростит принятие стратегических решений и будет способствовать разработке стратегий на федеральном и региональном уровнях, ориентированных на устойчивое развитие территорий. Она предоставляет органам управления данные для обоснованного выбора приоритетных направлений, таких как:

- повышение уровня вовлеченности земельных участков в экономику;
- реализация мер поддержки земельных участков с низкими показателями доходности или интенсивности использования;
- формирование кластеров регионального развития на основе доминирующего использования земель.

Для эффективного применения дифференцированного подхода в рейтинговых системах необходимо интегрировать их в государственные информационные ресурсы, такие как ЕГРН, с целью автоматизации мониторинга. Также важно проводить регулярную публикацию рейтингов и их аналитических обзоров для повышения прозрачности и вовлечения общественности. В результате рейтинги могут использоваться в качестве основы для разработки региональных программ развития и обоснования управленческих решений.

Отметим, что для создания более комплексного инструмента необходимо учитывать качественные и экономические параметры, такие как форма собственности земель, степень их использования, экологическая устойчивость и доходность. Расширение анализа за счет этих показателей, а также включение социально-инфраструктурных характеристик (например, плотности населения и уровня развития инфраструктуры), существенно повысит точность оценки.

При внедрении рейтинговой системы оценки

территориальных рынков недвижимости необходимо учитывать ряд методологических и организационных сложностей, а также сопутствующие риски. Прежде всего, существенным ограничением является разнородность доступных данных по различным регионам, обусловленная неравномерностью их качества и полноты. В ряде субъектов Российской Федерации наблюдается дефицит актуальной и детализированной информации о земельных ресурсах, что препятствует объективному анализу. Дополнительно, несоответствие и устаревание сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), снижает достоверность оценочных показателей, что затрудняет формирование объективных рейтингов. Методологические различия в подходах к учету и классификации земельных участков в различных регионах также представляют собой значительное препятствие, поскольку отсутствие унифицированных стандартов приводит к сложностям в межрегиональном сравнении данных.

Реализация рейтинговой системы сопряжена с рядом рисков. В частности, высокая вероятность ошибочной оценки территориальных рынков недвижимости обусловлена как устареванием данных, так и отсутствием унифицированной методологии, обеспечивающей сопоставимость результатов. Кроме того, значительное сопротивление может возникнуть на муниципальном уровне, что связано с нехваткой ресурсов, недостаточной квалификацией специалистов, а также возможным отсутствием заинтересованности со стороны региональных и местных органов управления. Дополнительным фактором риска является высокая стоимость разработки и внедрения рейтинговой системы. Процесс актуализации, обработки и систематизации данных требует значительных финансовых и временных затрат, что может ограничивать возможности реализации данной инициативы.

Таким образом, успешное внедрение рейтинговой системы требует не только методологической унификации и обеспечения актуальности данных, но и разработки механизмов стимулирования региональных и муниципальных структур к участию в данной инициативе.

Практическое применение рейтинга открывает возможности для:

- органов государственной власти – в вопросах планирования территориального развития и повышения эффективности управления земельными ресурсами;
- бизнеса – для оценки инвестиционной привлекательности территорий;
- научного сообщества – в исследовании закономерностей развития региональных рынков недвижимости.

Применение рейтинговых систем и секторного подхода к управлению земельными ресурсами подтверждается успешными примерами в российских регионах. Рассмотрим два реальных кейса, демонстрирующих эффективность таких механизмов.

1) Программа «Дальневосточный гектар» – государственная программа является одним из наиболее значимых примеров вовлечения земельных ресурсов в экономический оборот, регулируемая Федеральным законом 119-ФЗ [17], который был принят в 2016 году. Целью программы является стимулирование заселения и хозяйственного освоения территорий Дальнего Востока Российской Федерации путем бесплатного предоставления гражданам земельных участков площадью до 1 гектара. Программа направлена на активизацию социально-экономического развития региона, обеспечение равномерного распределения населения и создание условий для развития сельского хозяйства, индивидуального жилищного строительства и малого предпринимательства [18].

По данным Минвостокразвития России по развитию Дальнего Востока и Арктики, к июлю 2024 года количество участников государственной программы предоставления земельных участков превысило 139 тысяч человек. Основными направлениями освоения предоставленных земельных ресурсов являются индивидуальное жилищное строительство, ведение сельскохозяйственной деятельности, а также реализация предпринимательских инициатив. В рамках программы отмечается значительный экономический эффект, выражающийся в создании более 500 новых фермерских хозяйств, а также формировании малого предпринимательского сектора, ориентированного на переработку сельскохозяйственной продукции и развитие туристической инфраструктуры. Данные результаты свидетельствуют о формировании устойчивой модели экономического роста на предоставленных территориях, способствующей повышению уровня занятости, развитию сельской местности и интеграции новых хозяйствующих субъектов в региональную экономическую систему.

В итоге, программа показала, что рейтингование территорий (например, по доступности инфраструктуры и ресурсного потенциала) позволяет эффективнее вовлекать земли в хозяйственный оборот. Это подтверждает необходимость дальнейшего использования секторального подхода в управлении земельными ресурсами [19].

2) Индустриальные парки в Московской области, создание которых стало важным инструментом привлечения инвестиций и повышения эффективности использования промышленных земель.

По данным правительства Московской области, к 2023 году на территории региона было создано 69 индустриальных парков, что свидетельствует о высокой динамике развития промышленной инфраструктуры. Уровень заполняемости данных объектов является значительным: более 55% (38 индустриальных парков) полностью заселены резидентами, что указывает на устойчивый спрос со стороны предприятий различных отраслей. В рамках функционирования индустриальных парков отмечается значительный объем привлеченных инвестиций. Совокупный объем капиталъ-

ных вложений резидентов превысил 830 млрд. рублей, что подтверждает экономическую эффективность данной формы организации промышленного производства и ее вклад в региональное развитие. Создание индустриальных парков способствует модернизации производственных мощностей, развитию логистических сетей и стимулированию предпринимательской активности, что в долгосрочной перспективе обеспечивает рост промышленного потенциала Московской области.

В итоге, применение рейтинговых систем при выборе площадок для промышленного размещения позволяет привлекать инвестиции, создавать рабочие места и развивать региональную экономику. Московская область – пример успешного применения системного подхода к управлению промышленными землями.

Рассмотренные кейсы подтверждают эффективность применения секторного подхода и рейтинговых систем в управлении земельными ресурсами. Программа «Дальневосточный гектар» показала, как рейтинговые оценки территорий могут стимулировать развитие сельскохозяйственных и жилых земель, а опыт Московской области доказал успешность использования рейтингов для повышения инвестиционной привлекательности промышленных территорий [20].

Перспективными направлениями дальнейших исследований являются расширение географии анализа, использование методов многокритериального анализа для обоснования весов параметров рейтинга, а также разработка алгоритмов актуализации данных. Предложенный подход закладывает основу для более детального изучения территориальных рынков недвижимости и может стать важным элементом в системе управления земельными ресурсами, способствуя их устойчивому и рациональному использованию.

Заключение

На основании проведенного исследования достигнута поставленная цель работы, заключающаяся в изучении возможностей применения секторного подхода в управлении территориальными рынками недвижимости Российской Федерации. Проведенная классификация земельных ресурсов по секторам позволила определить направления оптимизации их управления с учетом региональных особенностей.

Секторный подход доказал свою эффективность как инструмент управления, позволяющий учитывать специфику различных категорий земель и их экономическую значимость. Разработка рейтинговой системы оценки территориальных рынков недвижимости представляет собой перспективный инструмент для интеграции количественных и качественных характеристик, таких как доходность, инфраструктурная обеспеченность и экологическая устойчивость. Это, в свою очередь, позволяет формировать комплексную оценку эффективности управления земельными ресурсами, выявлять лидирующие и отстающие регионы, а также повышать

инвестиционную привлекательность территорий.

Практическое значение результатов заключается в возможности применения разработанных подходов и инструментов для совершенствования системы управления земельными ресурсами. Рекомендации по оптимизации структуры землепользования и реализации регионально ориентированных стратегий способствуют обеспечению устойчивого развития территориальных рынков недвижимости.

Вклад авторов

Вклад Севки В.Г. заключается в обосновании научных подходов к внедрению секторного подхода к управлению территориальными рынками недвижимости. Автором введена градация территориальных рынков недвижимости по категориям подсекторов земельных участков, включая формы собственности. Вклад Полухиной М.Н. состоит в теоретическом обосновании необходимости внедрения секторного подхода к управлению земельными участками как объектами территориальных рынков недвижимости. Автором проведен анализ его применения и подготовлено обоснование изменений в системе управления недвижимостью.

Библиография

- [1] Тихонова К.В., Куценко А.С., Чепелев П.Д., Якунина Т.Г. Специфика рынка земли как части рынка недвижимости. Актуальные проблемы и тенденции развития // Экономика и экология территориальных образований. 2022. Том 6. № 1. С. 14-20. DOI: 10.23947/2413-1474-2022-6-1-14-20
- [2] Цыпкин Ю.А., Камаев Р.А., Орлов С.В. Бугаев А.В., Чуксин И.В. Экономический механизм рационального использования земель как основа для устойчивого развития территорий страны // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 3(393). С. 212-216. DOI: 10.55186/25876740_2023_66_3_212
- [3] Городнова Н.В., Давляшьян Э.Г. Анализ проблем управления региональными рынками недвижимости в нестабильных экономических условиях // Дискуссия. 2020. № 3(100). С. 24-36. DOI: 10.24411/2077-7639-2019-10063
- [4] Абашева О.Ю., Доронина С.А., Рыжкова О.И., Кониная Е.А., Пименова Н.Б. Систематизация современных проблем эффективного управления земельными ресурсами // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 8-1. С. 5-11. DOI: 10.17513/vaael.2339
- [5] Хлыстун В.Н. Земельная политика в контексте устойчивого развития // Юг России: экология, развитие. 2021. Том 16. № 4(61). С. 208-215. DOI: 10.18470/1992-1098-2021-4-208-215
- [6] Светличная Ю.В., Шелихова Е.В., Гладкая Е.Д. Разработка направлений развития территориальных рынков недвижимости // Экономика строительства и городского хозяйства. 2022. Том 18. № 2. С. 109-116.
- [7] Pedroza-Arceo N.N., Weber N., Ortega-Argueta A. A Knowledge Review on Integrated Landscape Approaches // Forests. 2022. Vol. 13(2). Pp. 1-24. (На англ.). DOI: 10.3390/f13020312
- [8] Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (2001). КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 03.12.2024).
- [9] О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году (2023). Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf) (дата обращения 03.12.2024).
- [10] Щербак Д.А., Гиниятов И.А. Земельный фонд России: современное состояние и некоторые тенденции его развития // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2022. Том 3. С. 189-197. DOI: 10.33764/2618-981X-2022-3-189-197
- [11] Азжеурова М.В., Рязанцева С.Ю. Система управления земельными ресурсами региона // Наука и Образование. 2022. Том 5. № 2. С. 1-9.
- [12] Атамырадов Д., Эсенев Э., Гурбанязов А. Управление геоинформацией для управления земельными ресурсами // Всемирный ученый. 2023. № 8. С. 1-6.
- [13] Махотлова М.Ш., Бегилов А.Р., Мизов И.М., Кармокова Д.Г., Гуппоева Д.С., Хашукаева А.А. Актуальные вопросы государственного управления земельными ресурсами // International Agricultural Journal. 2023. Том 66. № 1. С. 1-15. DOI: 10.55186/25876740_2023_7_1_31
- [14] Эйриян Г.Н. Земельный участок как объект использования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. № 45. С. 540-563. DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563
- [15] Мамонтова И.Ю., Фомин А.А. Экономические методы регулирования земельных отношений в России // International Agricultural Journal. 2023. № 3. С. 1-13. DOI: 10.55186/25876740_2023_7_3_23
- [16] Липски С.А. Состояние и использование земельных ресурсов России: тенденции текущего десятилетия // Проблемы прогнозирования. 2020. № 4(181). С. 107-115.
- [17] Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «О дальневосточном гектаре» (2016). КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (дата обращения 01.02.2025).
- [18] С 1 июля 2023 года гектар на Дальнем Востоке и в Арктике можно получить бесплатно через Госуслуги (2023). Минвостокразвития России. URL: https://minvr.gov.ru/press-center/news/s_1_1yulya_2023_goda_gektar_na_dalnem_vostoke_i_v_arktike_mozhno_poluchit_besplatno_cherez_gosuslugi/ (дата обращения 31.01.2025).
- [19] Спрос на дальневосточный гектар вырос на треть (2024). РБК. URL: <https://www.rbc.ru/business/30/07/2024/66a7bd299a7947ea54238a68> (дата обращения 01.02.2025).
- [20] В Московской области полностью заполнено более 55% промышленных парков (2023). Министерство инвестиций, промышленности и науки Московской области. URL: <https://mii.mosreg.ru/sobytiya/novosti-ministerstva/23-11-2023-12-38-18-v-moskovskoy-oblasti-polnostyu-zapolneno-bolee> (дата обращения 31.01.2025).

References

- [1] Tikhonova K.V., Kutsenko A.S., Chepelev P.D., Yakunina T.G. The Specifics of the Land Market as Part of the Real Estate Market. Current Problems and Development Trends // Economics and Ecology of Territorial Entities. 2022. Vol. 6(1). Pp. 14-20. (In Russ.). DOI: 10.23947/2413-1474-2022-6-1-14-20
- [2] Tsyppkin Yu.A., Kamaev R.A., Orlov S.V. Bugaev A.V., Chuksin I.V. Economic Mechanism of Rational Use of Land as A Basis for Sustainable Development of the Country's Territories // International Agricultural Journal. 2023. Vol. 3(393). Pp. 212-216. (In Russ.). DOI: 10.55186/25876740_2023_66_3_212
- [3] Gorodnova N.V., Davlyashyan E.G. Analysis of the Problems of Managing Regional Real Estate Markets in Unstable Economic Conditions // Discussion. Vol. 3(100).

- Pp. 24-36. (In Russ.) DOI: 10.24411/2077-7639-2019-10063
- [4] Abasheva O.Yu., Doronina S.A., Ryzhkova O.I., Konina E.A., Pimenova N.B. Systematization of Modern Problems of Effective Land Management // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. 2022. Vol. 8(1). Pp. 5-11. (In Russ.). DOI: 10.17513/vaael.2339
- [5] Khlystun V.N. Land Policy in the Context of Sustainable Development // South of Russia: Ecology, Development. 2021. Vol. 16(4-61). Pp. 208-215. (In Russ.). DOI: 10.18470/1992-1098-2021-4-208-215
- [6] Svetlichnaya Yu., Shelikhova H., Gladkaya H. Development of Directions for the Development of Territorial Real Estate Markets // Economics of Civil Engineering and Municipal Economy. 2022. Vol. 18(2). Pp. 109-116. (In Russ.).
- [7] Pedroza-Arceo N.N., Weber N., Ortega-Argueta A. A Knowledge Review on Integrated Landscape Approaches // Forests. 2022. Vol. 13(2). Pp. 1-24. DOI: 10.3390/f13020312
- [8] Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FL "Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii" ["Land Code of the Russian Federation"] (2001). ConsultantPlus. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed on 03.12.2024).
- [9] O sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Rossijskoj Federacii v 2023 godu [On the state and use of land in the Russian Federation in 2023] (2023). The Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography. (In Russ.). URL: [https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023\(1\).pdf](https://rosreestr.gov.ru/upload/Doc/16-upr/Doc_Nation_report_2023(1).pdf) (accessed on 03.12.2024).
- [10] Shcherbakova D.A., Giniyatov I.A., The Land of Russia: the Current State and Some Trends in its Development // Interexpo Geo-Siberia. 2022. Vol. 3. Pp. 189-197. (In Russ.). DOI: 10.33764/2618-981X-2022-3-189-197
- [11] Azzheurova M.V., Ryazantseva S.Yu. Land Management System of the Region // Science and Education. 2022. Vol. 5(2). Pp. 1-9. (In Russ.).
- [12] Atamyradov D., Esenov E., Gurbanyazov A. Geo Information Management for Land Management // World Scientist. 2023. Vol. 8. Pp. 1-6. (In Russ.).
- [13] Makhotlova M.Sh., Begidov A.R., Mizov I.M., Karmokova Ju.G., Guppoeva Ja.S., Khashukaeva A.A. Topical Issues of State Land Management // International Agricultural Journal. 2023. Vol. 66(1). (In Russ.). DOI: 10.55186/25876740_2023_7_1_31
- [14] Eyrian G.N. Land Plot as an Object of Use // Perm University Herald. Juridical Sciences. 2019. Vol. 45. Pp. 540-563. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2019-45-540-563
- [15] Mamontova I.Yu., Fomin A.A. Economic Methods of Land Relations Regulation in Russia // International Agricultural Journal. Vol. 3. Pp. 1-13. (In Russ.). DOI: 10.55186/25876740_2023_7_3_23
- [16] Lipsky S.A. Sostoyanie i ispol'zovanie zemel'nyh resursov Rossii: tendencii tekushchego desyatiletiya [The state and use of Russia's land resources: trends of the current decade] // Problems of Forecasting. 2020. Vol. 4(181). Pp. 107-115. (In Russ.).
- [17] Federal Law of May 01, 2016 No. 119-FL "O dal'nevostochnom gektare" ["About the Far East hectare"] (2016). ConsultantPlus. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (accessed on 01.02.2025).
- [18] Starting from July 1, 2023, a hectare in the Far East and the Arctic can be obtained free of charge through Public Services (2023). Ministry of the Far East Development of Russia. (In Russ.). URL: https://minvr.gov.ru/press-center/news/s_1_1yulya_2023_goda_gektar_na_dal'nem_vostoke_i_v_arktike_mozhno_poluchit_besplatno_cherez_gosuslugi/ (accessed on 31.01.2025).
- [19] Spros na dal'nevostochnyj gektar vyros na tret' [Demand for Far Eastern hectare has grown by a third] (2024). RBC. (In Russ.). URL: <https://www.rbc.ru/business/30/07/2024/66a7bd299a7947ea54238a68> (accessed on 01.02.2025).
- [20] V Moskovskoj oblasti polnost'yu zapolneno bolee 55% industrial'nyh parkov [More than 55% of industrial parks in the Moscow region are fully occupied] (2023). Ministry of Investment, Industry and Science of the Moscow Region. (In Russ.). URL: <https://mii.mosreg.ru/sobytiya/novostiministerstva/23-11-2023-12-38-18-v-moskovskoy-oblasti-polnostyuzapolneno-bolee> (accessed on 31.01.2025).

Информация об авторах / About the Authors

Виктория Геннадиевна Севка – д-р экон. наук, профессор; профессор, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Макеевка, Донецкая Народная Республика, Россия / **Victoria G. Sevka** – Dr. Sci. (Economics), Professor; Professor, The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Makeyevka, The Donetsk People's Republic, Russia

E-mail: v.g.sevka@donnasa.ru

SPIN РИНЦ 7194-6920

ORCID 0000-0003-2964-5913

Марина Николаевна Полухина – канд. экон. наук; доцент, Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, Макеевка, Донецкая Народная Республика, Россия / **Marina N. Polukhina** – Cand. Sci. (Economics); Associate Professor, The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, Makeyevka, The Donetsk People's Republic, Russia

E-mail: m.n.polukhina@donnasa.ru

SPIN РИНЦ 1517-1914

ORCID 0000-0001-5202-781X

Дата поступления статьи: 05 декабря 2024
Принято решение о публикации: 14 марта 2025

Received: December 05, 2024

Accepted: March 14, 2025