

Научная статья

Original article

УДК 332.2

doi: 10.55186/2413046X_2025_10_6_174

**ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПРИГОРОДНЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

**LAND MANAGEMENT SUPPORT FOR THE DEVELOPMENT OF
SETTLEMENTS OF SUBURBAN ADMINISTRATIVE-TERRITORIAL
ENTITIES**



Брыжко Илья Викторович, к.э.н., доцент кафедры картографии и геоинформатики, ФГАОУ ВО Пермский государственный национальный исследовательский университет, Пермь, E-mail: zemproekt@yandex.ru

Пшеничников Алексей Александрович, доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова, Пермь, E-mail: alexej.pshenichnikov@yandex.ru

Брыжко Виктор Геннадьевич, д.э.н, профессор, заведующий кафедрой землеустройства, ФГБОУ ВО Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова, Пермь, E-mail: bryzhko@bk.ru

Bryzhko Ilya Viktorovich, PhD in Economics, Associate Professor, Department of Cartography and Geoinformatics, Perm State University, Perm, E-mail: zemproekt@yandex.ru

Pshenichnikov Alexey Alexandrovich, PhD in Economics, Associate Professor, Department of Land Management, Perm State Agro-Technological University, Perm, E-mail: alexej.pshenichnikov@yandex.ru

Bryzhko Viktor Gennadievich., Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Land Management, Perm State Agro-Technological University, Perm, E-mail: bryzhko@bk.ru

Аннотация. В статье обоснованы авторские предложения по землеустроительному обеспечению развития сельских населенных пунктов, входящих в границы пригородных административно-территориальных образований. Рассмотрены тенденции состояния и развития сельских населенных пунктов Пермского муниципального округа Пермского края, составляющего территориальную основу пригородной зоны крупного города – г. Перми. Установлено, что процесс развития населенных пунктов, регулируемый генеральными планами, проектами планировки, правилами землепользования и застройки, другими градостроительными документами, нуждается в комплексном землеустроительном обеспечении. Здесь требуется вся система практических действий по землеустройству, включающая предпроектные документы – схемы землеустройства регионального и муниципального уровней, проектные документы территориального и внутрихозяйственного характера. Среди последних основными следует считать проекты установления и изменения границ населенных пунктов, проекты земельно-хозяйственного устройства территории, проекты формирования землепользований различного целевого назначения, проекты перераспределения земель, проекты межевания земель, проекты внутрихозяйственного землеустройства, проекты рекультивации земель и другие рабочие землеустроительные проекты. Выполнен прогноз использования земель населенных пунктов Пермского муниципального округа до 2035 г. На примере одного из наиболее динамично развивающихся поселений муниципального округа приведены результаты проектных

решений по размещению объектов социального назначения и отводу земель аграрного назначения для сооружения объекта связи. Выполнено обоснование показателей проекта перераспределения земель. Показана связь между градостроительными и землеустроительными документами в процессе развития населенных пунктов пригородного муниципального округа. Предложены мероприятия по развитию современного землеустройства на территории сельских населенных пунктов в условиях влияния крупного города. Сформулированы рекомендации по землеустроительному обеспечению процесса территориального развития сельских населенных пунктов.

Abstract. The article substantiates the author's proposals on land management support for the development of rural settlements within the boundaries of suburban administrative-territorial entities. The article examines trends in the state and development of rural settlements of the Perm Municipal District of the Perm Territory, which forms the territorial basis of the suburban zone of a large city - Perm. It has been established that the process of development of settlements, regulated by general plans, planning projects, land use and development rules, and other urban planning documents, requires comprehensive land management support. This requires the entire system of practical actions on land management, including pre-project documents - regional and municipal land management schemes, territorial and intra-farm project documents. Among the latter, the main ones should be considered projects for establishing and changing the boundaries of settlements, projects for land and economic management of the territory, projects for the formation of land uses for various purposes, land redistribution projects, land surveying projects, intra-farm land management projects, land reclamation projects and other working land management projects. A forecast of land use in settlements of the Perm municipal district until 2035 has been made. The results of design decisions on the placement of social facilities and the allocation of agricultural land for the construction of a communications facility are presented

using one of the most dynamically developing settlements of the municipal district as an example. The indicators of the land redistribution project have been substantiated. The relationship between urban planning and land management documents in the process of developing settlements of the suburban municipal district has been shown. Measures have been proposed to develop modern land management in rural settlements under the influence of a large city. Recommendations have been formulated on land management support for the process of territorial development of rural settlements.

Ключевые слова: землеустройство, земли населенных пунктов, прогноз использования земель, землеустроительный проект

Keywords: land management, lands of populated areas, land use prognosis, land management project

Введение

Развитие сельских населенных пунктов пригородных административно-территориальных образований характеризуется определенными особенностями. С одной стороны пригородная территория предназначена для роста городской застройки, с другой – она необходима для обеспечения населения города продовольствием, размещения и развития специальных инфраструктурных объектов, организации отдыха населения, осуществления обязательных природоохранных регламентов.

Сельские населенные пункты пригородных административных образований являются сельскими территориями со всеми характерными для них атрибутами. Одновременно эти поселения служат резервом расширения застроенных городских территорий, что требует учета в процессе установления перспектив их развития.

Близость к городу определяет более высокое качество жизни населения сельских территорий, специфику занятости людей в различных сферах приложения труда, высокую мобильность местных жителей, интенсивность

имущественных отношений в процессе распределения и перераспределения объектов недвижимости, включая земельные комплексы.

Функционирование и развитие территорий, находящихся в условиях близости к городу, регламентируется специальными положениями градостроительного законодательства, обязательными для всех субъектов экономической деятельности [5].

В то же время эффективное развитие городского хозяйства, разных отраслей экономики в пригородных территориальных образованиях требует организации рационального использования земельных участков различного функционального назначения, то есть проведения сложных землеустроительных действий, отличающихся по масштабности работ, количеству участников организационно-территориального процесса, составу и содержанию землеустроительных и кадастровых работ, степени детализации проектных решений и времени на их практическое осуществление. Поэтому процесс градостроительного развития населенных пунктов пригородных административных образований должен происходить с учетом и на основе обоснованных землеустроительных решений, порядок выполнения которых установлен государством [2].

Целью данной работы является обоснование авторских предложений по землеустроительному обеспечению развития населенных пунктов пригородного административно - территориального образования.

Отдельные предложения в статье иллюстрируются на данных Пермского муниципального округа Пермского края.

Установлена тесная связь между организационно-территориальными и планировочными действиями в поселениях. В частности, на муниципальном уровне растет значение землеустройства в решении задач устойчивого развития урбанизированных территорий. Организация использования земельно-имущественных комплексов должна учитывать факторы территориального развития [6].

Современное состояние организационно-территориальной системы в стране требует серьезного улучшения. Массовая деградация земельных участков, отсутствие севооборотов, неопределенность принадлежности земельного имущества, споры о границах и стоимости участков, другие негативные проявления сдерживают развитие экономических систем на различных территориальных уровнях [9]. Наличие большого количества участков с незаявленными правами из массивов бывшей долевой собственности также требует совершенствования землеустроительных действий, соответствующих прогнозных и проектных решений [4].

Особенно важную роль институт сценарного предвидения в современных условиях приобретает при установлении перспектив развития таких сложных и социально значимых систем, как экономика агропроизводства, сельскохозяйственное землепользование [2].

Аграрное направление хозяйственной деятельности продолжает оставаться приоритетным для сельских территорий независимо от удаленности городов и их величины. Поэтому приоритетные направления использования земель должны отражаться как в генеральных планах городов, так и в схемах землеустройства регионального и муниципального уровней.

Планировочные решения в отношении городской застройки требуют обеспечения землеустроительными проектными разработками территориального характера, основными среди которых являются проекты установления границ города, проекты землеотводов, проекты межевания земель. Организация территорий социальной направленности в городе должна производиться на основе проекта земельно-хозяйственного устройства, а создание отдельных элементов благоустройства – на основе специальных рабочих проектов.

Это позволит обеспечить соответствие планировочных и землеустроительных действий в пригородных и городских условиях,

добиться сопоставимости отдельных проектных решений и информационных ресурсов градостроительного и землеустроительного характера.

В сельских территориальных образованиях Пермского муниципального округа проживает около ста девятнадцати тысяч человек. Общая площадь сельских территорий данного района – 369,5 тыс.га, а площадь территорий в границах населенных пунктов – 3,7 тыс.га (таблица).

В среднем на один населенный пункт приходится 533 жителя, при максимальном значении 1192 человека в Юговском территориальном управлении, и при минимальном значении 241 человек в Усть – Качкинском территориальном управлении.

Таблица 1 - Характеристика административных образований в границах Пермского муниципального округа

Наименование административных образований	Число населенных пунктов, ед.	Численность населения, чел.	Площадь административных образований, га	
			Общая	В границах населенных пунктов
Гамовское	19	13741	12599	905
Кондратовское	19	16453	14915	623
Кукуштанское	18	12277	74933	2689
Култаевское	33	15677	30196	1735
Лобановское	37	20179	56224	1371
Сылвенское	12	9999	21419	1614
Усть-Качкинское	31	7476	38895	1585
Фроловское	28	8136	19109	443
Юговское	5	5959	17767	996
Юго-Камское	21	8871	83410	1785
Итого	223	118768	369467	13746

По данным источников [1, 8]

Средний удельный вес участков в границах населенных пунктов составляет 4% от площади сельских административных образований.

Максимальное значение этого показателя отмечается на территории Сылвенской администрации – 8%, а минимальное значение приходится на Юго-Камскую администрацию – 2% [1, 8].

На основе анализа динамики площади территории населенных пунктов округа можно спрогнозировать рост этого показателя к 2027 г. на 1,4%, и к 2035 г. - на 3,6%.

Более 82% территории округа занимают сельскохозяйственные (45%) и лесные (37%) земельно-имущественные комплексы. Поэтому в процессе землеустройства направления развития этих видов землепользования должны в обязательном порядке отражаться в предпроектных документах организации территории (схемах землеустройства) и проектных разработках территориального и внутрихозяйственного уровней.

Результаты и их обсуждение

В пригородном муниципальном образовании наиболее активная застройка отмечается на территории д. Кондратово, с. Култаево, с. Фролы и прилегающих к ним земельных массивах, входящих в границы одноименных административных образований.

Например, в с. Култаево намечено возведение детского сада на 450 мест и школы на 825 мест [1]. Землеустроительным проектом установлены площади этих объектов (детский сад – 1,66 га, школа – 3,37 га), их местоположение и границы. Кроме того, определены параметры для размещения новых и реконструкции существующих инженерных линейных объектов коммунальной инфраструктуры, необходимой для нормального функционирования строящихся образовательных учреждений. Сооружение нового инженерного объекта потребует занятия площади 0,5 га, а для реконструкции существующего сооружения потребуется участок площадью 1,81 га.

Намеченные к застройке земельные массивы будут изъяты у физических и юридических лиц для муниципальных потребностей с обязательным выполнением регламента землеотвода, предусмотренного в таких случаях.

В с. Култаево планируется сооружение нового многоквартирного дома на участке площадью 0,14 га (коэффициент плотности застройки 2,73) и переустройство торгового объекта на участке площадью 0,12 га (коэффициент плотности застройки 0,5) [1].

По прогнозу увеличение застройки приведет к расширению границ данного села и, соответственно, увеличению его площади с 742 га до 796 га.

Рост застройки, появление новых домов и социальных объектов на территории села требует улучшения условий обеспечения населения качественной связью, что вызывает необходимость разработки организационно-территориальной документации по отводу земельного имущества. Предлагается проектирование антенно-мачтового сооружения связи на сельскохозяйственных землях в с. Култаево.

Сооружаемая конструкция представляет собой двадцатипятиметровую антенну с прямоугольной бетонной площадкой в основании мачты. Для размещения строящегося объекта в бессрочное пользование отводится 0,01 га сенокосных угодий, и 0,05 га сенокосов предоставляется на период сооружения данной конструкции. Ценность предоставляемого земельного участка определена на основании результатов почвенного обследования и составила 30 баллов бонитета.

Собственнику земельно-имущественного комплекса, который дал согласие на установку антенны, возмещаются убытки, сопутствующие временному занятию части земель. Они складываются из ущерба за незавершенное производство (затраты на коренное улучшение сенокосов) и за упущенную выгоду. Этот ущерб составляет около 40 тыс. руб.

За участок, предоставляемый на бессрочной основе, собственнику должна быть компенсирована выкупная стоимость земли, установленная в

соответствии с рыночными ценами на недвижимость в районе строительства; или возможна альтернативная форма компенсации по соглашению сторон (льготные условия пользования услугами связи, плата за частный сервитут и т.д.).

Кадастровая стоимость земельного участка, на котором сооружается объект связи, составляет 23374 рубля за гектар. Исходя из этой величины, будет установлена плата за землю, которая составит по закону 1,5% кадастровой стоимости. На уровне муниципалитета возможна дифференциация налоговых платежей, исходя из приоритетов местной экономики и общественных интересов в границах конкретной сельской администрации.

Надо сказать, что земельные платежи играют роль важнейших инструментов в сфере земельно-имущественных отношений, регулирующих данную сферу в интересах общества. Поэтому проблема корректной оценки земельного имущества находится в центре современных моделей совершенствования теории и практики кадастровой деятельности [10].

Заключение

Таким образом, развитие населенных пунктов сельских пригородных территорий должно иметь комплексное землеустроительное обеспечение через разработку и обоснование предпроектных предложений прогнозного типа, проектных предложений по установлению границ поселений и формированию конкретных земельно-имущественных комплексов, проектов перераспределения земельных комплексов и земельно-хозяйственного устройства сельских территорий, проектов устройства территории отдельных субъектов аграрной деятельности, рабочих документов организации территории, других землеустроительных документов.

Должна быть обеспечена общая логика организации территории населенных пунктов аграрного типа в зонах влияния городов по алгоритму: прогноз развития землепользования (схемы); установление границ, размеров

и местоположения территориальных комплексов разного уровня (проекты территориального землеустройства); устройство внутренней территории массивов аграрного назначения (проекты внутрихозяйственного землеустройства); создание объектов благоустройства, озеленения, отдыха и т.д. (рабочие проектные документы).

Это требует формирования соответствующей земельной политики, основывающейся на принципе детального учета свойств земельных участков и их пригодности для конкретных хозяйственных целей. Требуется переход от фиксирующих действий пассивного характера к регулирующим активным управленческим действиям в отношении системы землепользования [3].

Активная земельная политика должна стать основой для формирования и развития современной практики землеустройства при организации использования имущественных комплексов различного хозяйственного назначения.

Список источников

1. Администрация Пермского муниципального округа : официальный сайт. – URL: <http://www.permraion.ru> (дата обращения: 21.05.2024). – Текст : электронный.
2. Брыжко, В. Г. Современные проблемы прогнозирования развития сельского хозяйства / В. Г. Брыжко, А. А. Пшеничников // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 12-4. – С. 762-765. – EDN VDFLIV.
3. Буров, М. П. Земельная политика и землеустройство: идеи Ломоносова, современность и концепция будущего / М. П. Буров, В. В. Вершинин // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2022. – № 5(389). – С. 443-448. – DOI 10.55186/25876740_2022_65_5_443. – EDN IHAJQU.
4. Волков, С. Н. Совершенствование землеустройства при образовании земельных участков, выделяемых в счет земельных долей / С. Н. Волков // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2023. – № 3(393). – С. 208-211. – DOI 10.55186/25876740_2023_66_3_208. – EDN ONRKIP.

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
6. Иванов, Н. И. Землеустройство и градостроительство в условиях реализации стратегии низкоуглеродного развития страны / Н. И. Иванов, Ю. С. Коростелев // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № S3. – С. 63-66. – EDN VXCGUZ.
7. О землеустройстве : Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 08.08.2024). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». – Текст : электронный.
8. Региональный доклад о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям Пермского края по состоянию на 01.01.2024 г. / Управление Росреестра по Пермскому краю. – Пермь, 2024. – 129 с. – Текст : непосредственный.
9. Хлыстун, В. Н. Роль землеустройства в организации рационального использования и охраны земельного потенциала страны / В. Н. Хлыстун // Плодородие. – 2024. – № 3(138). – С. 5-9. – DOI 10.24412/1994-8603-2024-3138-5-9. – EDN BPAGJT.
10. Bryzhko, V. G. State and directions of development of land cadastral practice / V. G. Bryzhko, I. V. Bryzhko // Espacios. – 2020. – Vol. 41, No. 45. – P. 90-97. – EDN JJGCXX.

References

1. Perm Municipal District Administration: official website. – URL: <http://www.permraion.ru> (date accessed: 21.05.2024). – Text: electronic.
2. Bryzhko, V. G. Modern problems of forecasting the development of agriculture / V. G. Bryzhko, A. A. Pshenichnikov // Fundamental research. – 2015. – No. 12-4. – P. 762-765. – EDN VDFLIV.
3. Burov, M. P. Land policy and land management: Lomonosov's ideas, modernity and the concept of the future / M. P. Burov, V. V. Vershinin // International

agricultural journal. – 2022. – No. 5 (389). – P. 443-448. – DOI 10.55186/25876740_2022_65_5_443. – EDN IHAJQU.

4. Volkov, S. N. Improving land management in the formation of land plots allocated on account of land shares / S. N. Volkov // International Agricultural Journal. – 2023. – No. 3 (393). – P. 208-211. – DOI 10.55186/25876740_2023_66_3_208. – EDN ONRKIP.

5. Urban development code of the Russian Federation: Federal Law of 29.12.2004 N 190-FZ. – Access from the reference and legal system "ConsultantPlus". – Text: electronic.

6. Ivanov, N. I. Land management and urban development in the context of implementing the country's low-carbon development strategy / N. I. Ivanov, Yu. S. Korostelev // Real estate: economics, management. - 2023. - No. S3. - P. 63-66. - EDN BXCGUZ.

7. On land management: Federal Law of 18.06.2001 No. 78-FZ (as amended on 08.08.2024). - Access from the reference and legal system "ConsultantPlus". - Text: electronic.

8. Regional report on the availability of land and its distribution by forms of ownership, categories, lands and users of the Perm Territory as of 01.01.2024 / Rosreestr Office for the Perm Territory. - Perm, 2024. - 129 p. – Text : direct.

9. Khlystun, V. N. The role of land management in organizing the rational use and protection of the country's land potential / V. N. Khlystun // Fertility. - 2024. - No. 3 (138). - P. 5-9. - DOI 10.24412/1994-8603-2024-3138-5-9. - EDN BPAGJT.

10. Bryzhko, V. G. State and directions of development of land cadastral practice / V. G. Bryzhko, I. V. Bryzhko // Espacios. - 2020. - Vol. 41, No. 45. - P. 90-97. - EDN JJGCXX.

© *Брыжко И.В., Пшеничников А.А., Брыжко В.Г., 2025. Московский экономический журнал, 2025, № 6.*