

Научная статья

Original article

УДК 338.431

DOI 10.55186/25880209_2025_9_2_16

Специальность ВАК – 1.6.15 «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
TOPICAL ISSUES OF RATIONAL USE OF AGRICULTURAL LANDS



Цораева Элеонора Николаевна, канд.с.-х.наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар, e-mail: elionora@list.ru

Tsoraeva Eleonora Nikolaevna, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Land Management and Land Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education “Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin”, Krasnodar, e-mail: elionora@list.ru

Аннотация. Проблема эффективного и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения приобретает особую значимость в свете глобальных изменений климата, роста численности населения и необходимости увеличения объемов продовольствия. В настоящей работе рассмотрены ключевые аспекты и актуальные вопросы, касающиеся рационального использования сельскохозяйственных земель в современных условиях. Проанализированы

различные подходы к управлению земельными ресурсами, предложены пути совершенствования существующих методик и стратегий землепользования. Работа основывается на результатах научных исследований и практических данных, полученных в ходе реализации различных проектов в сфере агропромышленного комплекса.

Abstract. The problem of efficient and rational use of agricultural land is becoming especially important in light of global climate change, population growth and the need to increase food supplies. This paper examines key aspects and current issues related to the rational use of agricultural land in modern conditions. Various approaches to land management are analyzed, and ways to improve existing land use methods and strategies are proposed. The work is based on the results of scientific research and practical data obtained during the implementation of various projects in the agro-industrial complex.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, рациональное использование, управление земельными ресурсами, эффективное землепользование, агропромышленный комплекс.

Keywords: agricultural land, rational use, land management, efficient land use, agro-industrial complex.

Введение

Вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения приобретают особую актуальность в связи с ростом потребности в продовольствии и сокращением площадей высокопродуктивных земель. Интенсификация сельскохозяйственного производства, урбанизация, изменение климатических условий и ухудшение экологической обстановки требуют пересмотра подходов к управлению земельными ресурсами. Эффективное использование сельскохозяйственных земель становится одним из ключевых факторов обеспечения продовольственной безопасности страны. Целью сельскохозяйственного назначения Земли является обеспечение продовольственной безопасности и устойчивого развития аграрного сектора. Однако в последние тенденции наблюдается тенденция к деградации этих земель,

что свидетельствует об их продуктивности и функциональности. В связи с этим актуализируется вопрос о разумном использовании земельных ресурсов, что требует комплексного учета и учета окружающей среды.

Методы исследования.

Целью исследования выступает обоснование принципов и методов рационального использования земель в МО Красногвардейский район Республики Адыгея, а также анализ текущих проблем и перспектив развития для улучшения ситуации.

Для достижения поставленной цели решились следующие задачи:

1. Провести анализ текущего состояния земельных ресурсов в МО Красногвардейский район Республики Адыгея.
2. Выявить проблемы и перспективы развития земельного фонда.

Исследование будет основано на анализе существующих правовых актов, статистических данных и опыта других регионов. Особое внимание уделено изучению особенностей территориального расположения, природных условий и социально-экономической ситуации в исследуемом муниципальном образовании. Итоги работы позволят сформировать стратегию, способствующую эффективному и сбалансированному развитию территории.

Результаты и обсуждение.

Рациональное и эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения является основополагающим фактором для обеспечения продовольственной безопасности страны. Будущее увеличение объемов производства сельскохозяйственной продукции тесно связано с вовлечением непригодных для сельского хозяйства земель в эксплуатацию, а также с улучшением их плодородия и сохранением качественных характеристик почвы. Однако текущие инструменты, обеспечивающие рациональное использование земель, требуют серьезного совершенствования. Существует явная необходимость в проведении на государственном уровне инвентаризации земель, мониторинга их состояния и реализации всего комплекса землеустроительных мероприятий [5]. Все это должно отражаться в сельскохозяйственном

зонировании и планировании использования земель на основе их пригодности для дальнейшего хозяйственного использования и развития сельских территорий.

Площадь земельного фонда МО Красногвардейский район на 01.01.2025 г. по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии составила 72552 м² [3].

Наибольшие площади земельного фонда района занимают земли сельскохозяйственного назначения – 44474 м².

Анализ структуры землепользования показывает, что большая часть земель занята сельскохозяйственными угодьями и водным фондом, частично лесами и населенными пунктами. Однако имеются значительные площади неиспользуемых или неэффективно используемых земель. Сельскохозяйственные земли занимают 61 % площади территории района и составляют 13 % от площади всех земель сельскохозяйственного назначения Республики Адыгея.

В разрезе последних десятилетий динамика распределения земель по категориям в границах МО Красногвардейский район по состоянию на 01.01.2017 г., на 01.01.2025 г. наибольшие изменения произошли с землями сельскохозяйственного назначения, уменьшились на 538 га. Так же уменьшились земли водного фонда и земли запаса. За счет этих земель увеличились земли населенных пунктов, земли промышленности и земли лесного фонда. Наглядно рассмотрим на рисунке 1 два периода исследования земельного фонда района по состоянию на 2016 год и 2024 год.

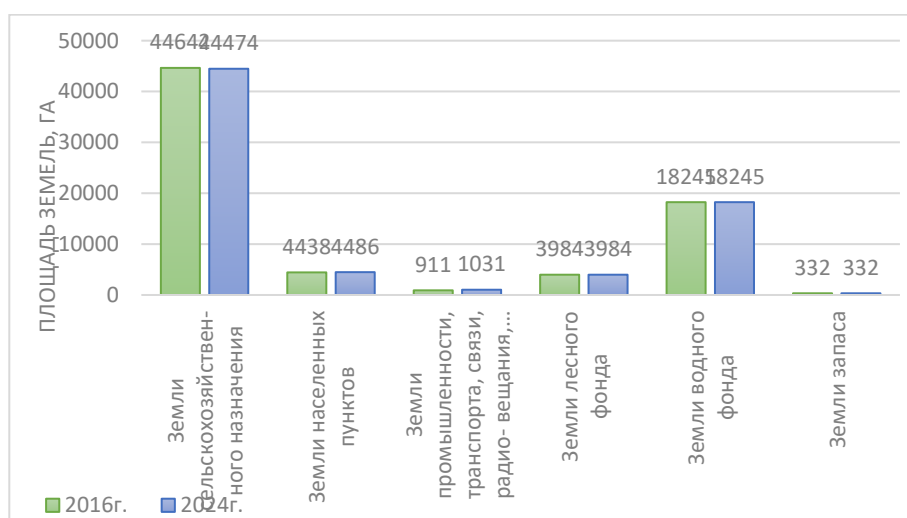


Рисунок 1. Диаграмма изменения земельного фонда МО Красногвардейский район за 2016 и 2024 гг.

Основываясь на материалах Отчета о распределении земель по категориям, угодьям и землепользователям проведем анализ динамики изменения угодий в составе МО Красногвардейский район в разрезе последних лет по состоянию на 01.01.2001 г., на 01.01.2017 г., на 01.01.2025 г. [3].

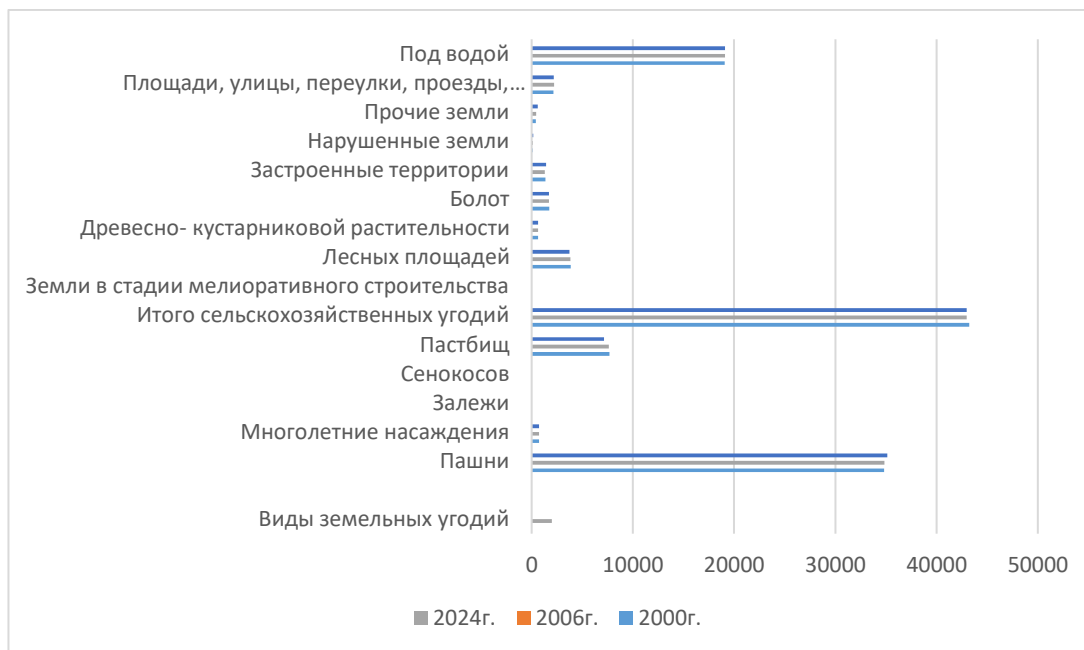


Рисунок 2. Распределение земельного фонда муниципального образования Красногвардейский район по видам угодий по годам

Площадь пашни на 2000 г составила 34855 га; на 2006 год – 34823 га; на 2024 год – 35122 га. По сравнению с 2024 годом пашня выросла 299 га. Площадь многолетних насаждений с 2016 г. по 2024 г. не изменилась и составляет 719 га. Сведений о наличии залежи на 2000г. и 2024 г. отсутствуют.

Согласно проведённому анализу земельного фонда в границах МО Красногвардейский район республики Адыгея прослеживается основная проблема в границах МО - нерациональное использование земель [3].

Нерационально используемые и неиспользуемые земельные участки представляют собой значительную проблему в сфере земельных отношений и охраны окружающей среды. Нерационально используемые земельные участки - это земельные участки, которые используются неэффективно или не в соответствии с их целевым назначением.

Используя Национальную систему пространственных данных (НСПД) проведем анализ выявления использования земельных участков с недостатками землепользователей, что является проблемой в организации рационального использования земельных ресурсов в МО [4].

1. Нерациональный размер земельного участка

Нерациональный размер земельных участков может означать, что размеры этих участков не соответствуют их функциональному назначению или экономической целесообразности. Нерациональный размер участка может проявляться в двух основных аспектах:

- Излишне большие участки - когда участок слишком велик для нужд владельца, это может привести к неэффективному использованию земли. Например, если участок используется для сельского хозяйства, но большая его часть остается незасаженной или неиспользуемой, это ведет к потере потенциальных ресурсов.

- Излишне маленькие участки - слишком маленькие участки могут ограничивать возможности использования земли. Например, в сельском хозяйстве это может затруднить применение современной техники и технологий, что снижает производительность. Проблемы вызванные нерациональным размером земельных участков рассмотрим в таблице 1.

Таблица 1. Проблемы, вызванные нерациональным размером земельных участков

Возможные проблемы	
Слишком большие участки	Слишком маленькие участки
Избыточные затраты: Большая площадь требует больше ресурсов на обслуживание (например, освещение, уборка, налоги).	Недостаток ресурсов: Маленькие участки могут не обеспечивать достаточный объём сельскохозяйственного производства или не позволять построить необходимые объекты (например, жильё).
Неэффективное использование: Часть площади может оставаться заброшенной или неиспользуемой.	Неэффективное использование: В случае с сельским хозяйством маленький участок может оказаться невыгодным из-за

	высоких издержек на обработку и низкой производительности.
Затруднённый контроль: Большие участки сложнее контролировать и управлять ими, что может привести к правонарушениям или заброшенности.	Невозможность полноценного землевладения: Малые участки могут ограничивать возможности для развития, такие как строительство и ведение бизнеса.

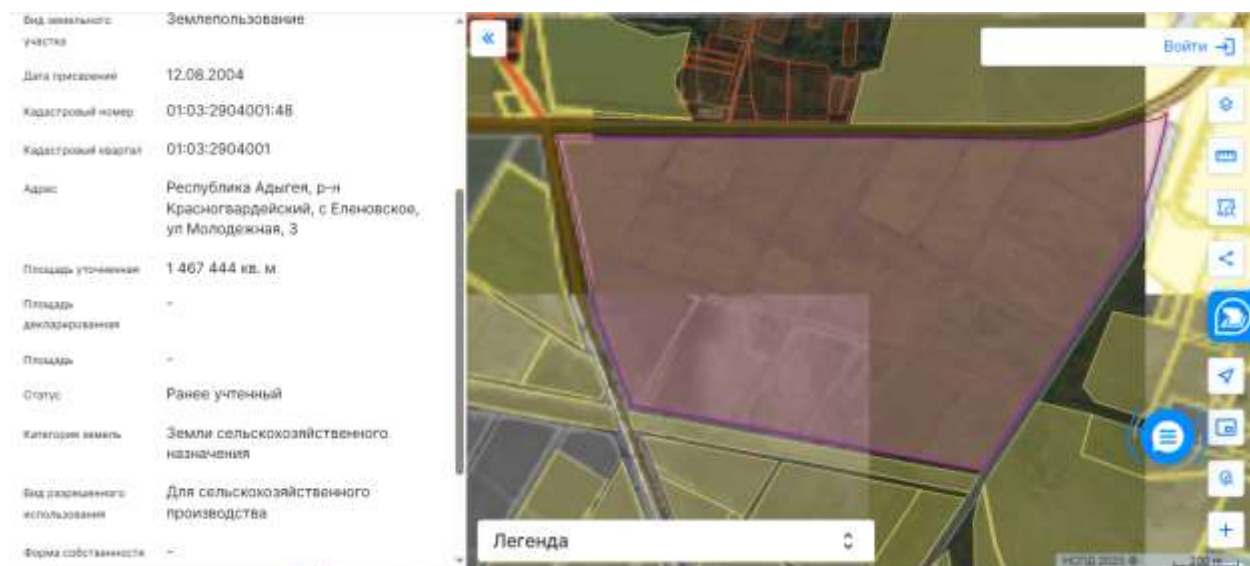


Рисунок 3. Пример земельного участка нерационального размера с КН 01:03:2904001:48

2. Следующий пример недостатка землепользования - вкрапления и вклинивания

Вкрапления и вклинивания земельных участков представляют собой специфические типы распределения земель, которые могут вызвать различные проблемы в градостроительстве, земельном управлении и охране окружающей среды. Рассмотрим каждую из этих категорий подробнее.

Вкрапления - это небольшие участки земли, которые находятся среди других участков с различным функциональным назначением или типами использования, не образуя цельной территории [7].

Основные положения, касающиеся землевладения и землепользования, содержатся в Земельном кодексе Российской Федерации (ЗК РФ). Согласно ст. 11.9 ЗК РФ, установлены требования к образуемым и изменяемым земельным

участкам [1]. В частности, участки должны соответствовать следующим критериям:

- участки должны быть удобны для эксплуатации, иметь правильную конфигурацию и четкие границы.
- запрещается образование участков, которые нарушают целостность прилегающих территорий или создают неудобства для их использования.

Это означает, что вкрапленный участок должен быть таким, чтобы его существование не препятствовало рациональному использованию окружающих земель.

На рисунке 4 наглядно представлен пример вкрапления земельных участков категории лесного фонда, для другого участка категория не установлена.



Рисунок 4. Пример земельного участка с КН 01:03:2903001:368 с вкраплением

В данном случае в целях рационального использования земель и удобства обработки земельного участка необходимо выкупить все земельные участки, граница которых проходит по границе вкраплений. Данное действие позволит сформировать единый массив земельного участка [8].

Вклинивания - это участки земли, которые «вклиниваются» в другие населённые пункты или земельные участки, часто имея неэффективную форму или размер, и могут оказывать негативное влияние на окружающую застройку.



Рисунок 5. Пример земельного участка с КН 01:03:2704001:545 с вклиниванием

На рисунке 5 представлено пример расположения земельного участка с КН 01:03:2704001:545 с вклиниванием земельного участка 01:03:2704001:601. На земельный участок с КН 01:03:2704001:545 категория земель и вид разрешенного использования не установлена. Участок является нерационально используемый так как относится к неиспользуемому участку. А земельный участок с КН 01:03:2704001:601 относится к землям лесного фонда с видом разрешенного использования ведение сельского хозяйства в государственной федеральной собственности.

Различные виды назначения земельных участков, и форма собственности создают трудности для организации рационального использования земель, создают неудобства внутри хозяйства, что в последствии могут вызвать вывод земель из оборота.

3. Изломанность границ - это термин, который описывает сложные, незаконченные или нестандартные линии границы между земельными участками. Такой феномен может возникать как в результате естественных причин (например, рельефа местности), так и в результате человеческой деятельности (например, неправильного оформления границ, несанкционированного раздела или совмещения земель).



Рисунок 6. Пример земельного участка с КН 01:03:2600001:207 с изломанностью границ

4. Неиспользуемые и брошенные земельные участки - это участки земли, которые не используются по назначению, но формально принадлежат владельцам и могут быть подлежащими использованию.

Брошенные земельные участки - это участки, которые потеряли своего владельца или собственник отказался от них и не предпринимает никаких действий по их разработке или использованию.

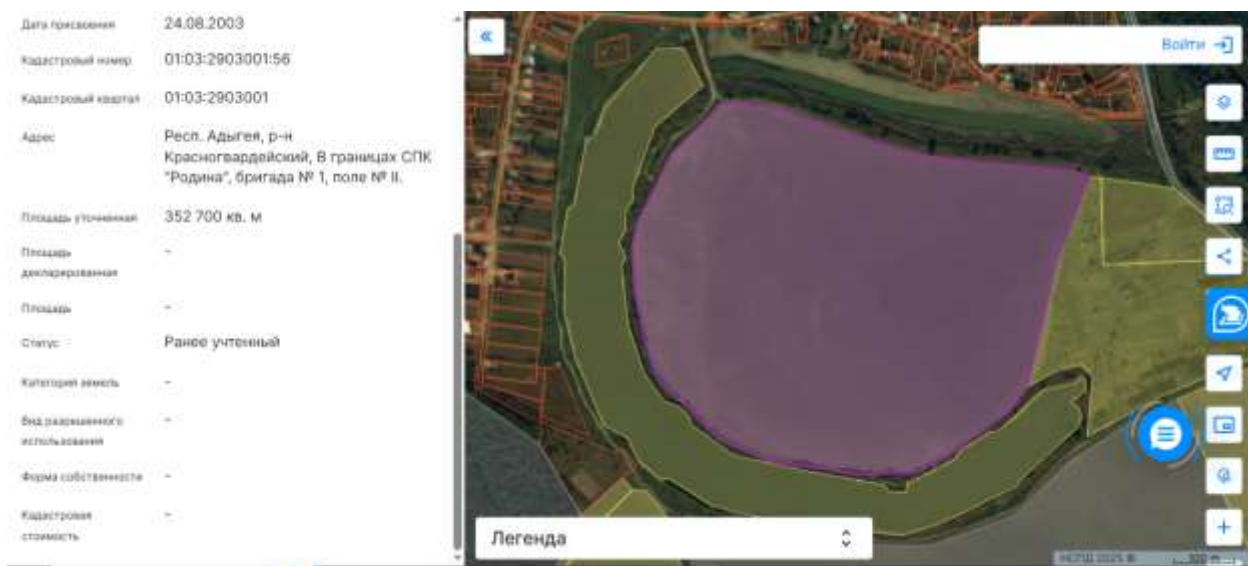


Рисунок 7. Пример неиспользуемого земельного участка с кадастровым номером 01:03:2903001:56

Перечисленные недостатки землепользований является проблемой в организации рационального использования земельных ресурсов в муниципальном образовании, а также являются препятствием для обеспечения рационального использования земель и их охране [6, 9]. В случае вкрапления и склинивания в целях рационального использования земель и удобства обработки земельного участка необходимо выкупить все земельные участки, граница которых проходит по границе вкраплений. Данное действие позволит сформировать единый массив земельного участка.

Устранение недостатков землепользования, таких как вкрапления, вклинивания и чересполосицы, требует комплексного подхода и применения различных методов [2]. Вот основные направления работы по решению этих проблем:

- Проведение детального анализа существующих земельных владений для выявления вкраплений (необработанных или неэффективно используемых участков), вклиниваний (участков, которые неправильно интегрированы в общую структуру землевладения) и чересполосицы (разрозненных участков, которые затрудняют эффективное использование).

- Разработка проектов землеустройства, направленных на упорядочение земельных участков. Это может включать перераспределение земель с целью устранения вкраплений и вклиниваний, а также объединение разрозненных участков.

- Пересмотр границ земельных участков для создания более компактных и рациональных форм землевладения. Это поможет устранить чересполосицы и улучшить доступ к ресурсам.

- Организация обмена между собственниками для устранения неэффективных участков и создания более удобных для обработки земель.

- Внедрение современных технологий: Использование геоинформационных систем (ГИС) для визуализации и анализа земельных ресурсов, что поможет лучше понять структуру землевладений и выявить проблемные зоны.

- Участие и вовлечение всех заинтересованных сторон в процесс землепользования в обсуждение изменений, учесть их интересы и минимизировать возможные конфликты.

- Мониторинг и оценка результатов после внедрения изменений необходимо проводить регулярный мониторинг состояния земельных ресурсов для оценки эффективности принятых мер и корректировки стратегии при необходимости.

Эти шаги помогут создать более эффективную систему землепользования, устраняя недостатки, такие как вкрапления, вклинивания и чересполосицы, что приведет к более рациональному использованию земельных ресурсов. Заключение. Рациональное использование земельных ресурсов в Республике Адыгея является важной задачей, требующей комплексного подхода и активного участия всех заинтересованных сторон. Устойчивое развитие региона возможно только при условии эффективного управления земельными ресурсами, что позволит сохранить природные богатства и обеспечить благоприятные условия для жизни населения.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
2. О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 №78-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр): офиц. сайт // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosreestr.ru>.
4. Официальный сайт Геоинформационный портал Национальная система пространственных данных: офиц. сайт // [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://nspd.gov.ru/>.

5. Недикова, Е. В. Рациональное использование и охрана земель / Е. В. Недикова, М. А. Белгородцева, А. В. Шеметова // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2024. – № 1(18). – С. 31-35.
6. Сарунова, М. П. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения: проблемы, современные тенденции, механизм контроля / М. П. Сарунова, А. Д. Адьянов, А. Б. Эрендженев [и др.] // Бизнес. Образование. Право. – 2019. – № 2 (47). – С. 176-179.
7. Цораева, Э. Н. Актуальные вопросы рационального использования земельных ресурсов / Э. Н. Цораева // Аграрная Россия. – 2022. – № 5. – С. 44-48.
8. Цораева, Э. Н. Рациональное использование земель в границах муниципального образования / Э. Н. Цораева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 10. – С. 643-649.
9. Цораева, Э. Н. Особенности рационального использования земель на муниципальном уровне / Э. Н. Цораева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2022. – № 3(137). – С. 102-110.

References

1. Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
2. On land management: federal law of 18.06.2001 No. 78-FZ [Electronic resource]. – Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/
3. Official website of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography (Rosreestr): official. website // [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.rosreestr.ru>.
4. Official website Geoinformation portal National system of spatial data: official website // [Electronic resource]. – Access mode: <https://nspd.gov.ru/>
5. Nedikova, E. V. Rational use and protection of lands / E. V. Nedikova, M. A. Belgorodtseva, A. V. Shemetova // Models and technologies of nature management (regional aspect). – 2024. – No. 1(18). – P. 31-35.

6. Sarunova, M. P. Rational use of agricultural land: problems, modern trends, control mechanisms / M. P. Sarunova, A. D. Adyanov, A. B. Erendzhenov [et al.] // Business. Education. Law. - 2019. - No. 2 (47). - P. 176-179.

7. Tsoraeva, E. N. Actual issues of rational use of land resources / E. N. Tsoraeva // Agrarian Russia. - 2022. - No. 5. - P. 44-48.

8. Tsoraeva, E. N. Rational use of land within the boundaries of a municipality / E. N. Tsoraeva // Land management, cadastre and land monitoring. - 2022. - No. 10. - P. 643-649.

9. Tsoraeva, E. N. Features of rational use of land at the municipal level / E. N. Tsoraeva // Regional problems of economic transformation. - 2022. - No. 3 (137). - P. 102-110.

© Э.Н. Цораева, 2025. *International agricultural journal*, 2025, № 2, 618-631.

Для цитирования: Э.Н. Цораева Актуальные вопросы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения// *International agricultural journal*. 2025, № 2, 618-631