

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, КАДАСТР И МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ / LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING

DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.16>

АНАЛИЗ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

Научная статья

Кушанова А.У.<sup>1,\*</sup>, Васикова А.Ф.<sup>2</sup>, Зотов С.С.<sup>3</sup>, Козелкова Е.Н.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>ORCID : 0000-0001-8407-4880;

<sup>2</sup>ORCID : 0000-0002-7698-0936;

<sup>3</sup>ORCID : 0009-0006-0707-3351;

<sup>4</sup>ORCID : 0000-0002-4773-5974;

<sup>1, 2, 3, 4</sup> Нижневартковский государственный университет, Нижневартовск, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (aliya\_kushanova[at]bk.ru)

**Аннотация**

В статье представлены результаты анализа рационального использования садовых и огородных земельных участков в конкретном садово-огородническом некоммерческом товариществе. Выполнен анализ земельных участков и зданий поставленных и непоставленных на кадастровый учет; зданий, возведенных с нарушением минимальных противопожарных отступов; земельных участков неиспользуемых по виду разрешенного использования; земельных участков и зданий, попадающих в границы зоны с особым условием использования территории. Также описана процедура проведения профилактических и контрольных (надзорных) мероприятий по неиспользуемым земельным участкам по виду разрешенного использования, а также приведена процедура изъятия таких земельных участков.

**Ключевые слова:** рациональность, землепользование, садовые земельные участки, заброшенные земельные участки.

ANALYSIS OF RATIONAL USE OF LAND FOR HORTICULTURE AND GARDENING

Research article

Kushanova A.U.<sup>1,\*</sup>, Vasikova A.F.<sup>2</sup>, Zotov S.S.<sup>3</sup>, Kozelkova Y.N.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>ORCID : 0000-0001-8407-4880;

<sup>2</sup>ORCID : 0000-0002-7698-0936;

<sup>3</sup>ORCID : 0009-0006-0707-3351;

<sup>4</sup>ORCID : 0000-0002-4773-5974;

<sup>1, 2, 3, 4</sup> Nizhnevartovsk State University, Nizhnevartovsk, Russian Federation

\* Corresponding author (aliya\_kushanova[at]bk.ru)

**Abstract**

The article presents the results of the analysis of rational use of garden and horticultural land plots in a particular garden and horticultural non-commercial partnership. The paper analyses land plots and buildings placed and not placed on the cadastral registration; buildings erected in violation of minimum fire clearances; land plots unused by type of permitted use; land plots and buildings falling within the boundaries of the zone with a special condition for the use of the territory. The procedure for preventive and control (supervisory) measures on unused land plots by type of permitted use is also described, as well as the procedure for withdrawal of such land plots.

**Keywords:** rationality, land use, garden land plots, abandoned land plots.

**Введение**

Анализ рациональности землепользования для земель с видом использования и целевым назначением для садоводства и огородничества представляет собой важную для рассмотрения тему, ввиду комплексного воздействия на сферы хозяйственной деятельности человека, а кроме этого, имеющую весомое социальное влияние [1, С. 54]. Воздействие нерационально используемых земель состоит в том, что земля является уникальным ресурсом, который является основой для любой хозяйственной деятельности.

**Методы и принципы исследования**

В работе применялись методы информационного анализа, синтеза, мониторинга, геоинформационного картографирования.

С применением метода геоинформационного картографирования, на основе данных дистанционного зондирования (SAS Planet) с применением программы QGis, определены границы земельных участков, их площадь и проанализированы размер и компактность участков.

С помощью информационного анализа и синтеза изучены федеральные и региональные нормативные и методические документы по охране и рациональному использованию земель. Также проведен мониторинг использования земель посредством выезда на территорию и обследования каждого земельного участка.

**Основные результаты**

При упоминании в терминологии понятия «рациональное землепользование» обычно подразумевается, что такая система включает в себя такое использование земельных ресурсов, которое наравне с максимальной прибылью от

сельскохозяйственного производства позволяет сохранять максимальное плодородие почвы и более того – преумножать это главное свойство земель [2, С. 61].

При правильном теоретическом и научном подходе к вопросу о рациональности землепользования, мы подходим к необходимости брать основу для данной деятельности в исследованиях множества научных дисциплин; совокупность данных, полученных для конкретной территории, должна являться основой для комплексного развития и освоения территории [3, С. 165].

Понятие рациональности землепользования подразумевает в первую очередь наиболее полное включение земель в хозяйственный оборот, а также их непосредственное использование по виду разрешенного использования [4, С. 391].

Территория Нижневартовского района ХМАО-Югры, на котором расположен объект исследования, характеризуется природно-климатическими условиями с продолжительными, снежными и холодными зимами, длительным залеганием снежного покрова, коротким безморозным периодом [5, С. 698], [6, С. 46]. По характеру рельефа данная территория представляет собой пониженную, слабо дренированную равнину, занятую обширными труднопроходимыми болотами и множеством озер [7, С. 88].

Объектом исследования является землепользование садово-огородническое некоммерческое товарищество (далее СОНТ) «Земляне», которое относится к землям населённых пунктов, и к посёлку городского типа Излучинск Нижневартовского района ХМАО – Югры, в частности. Проект планировки и межевания территории отсутствует на данный момент. В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденным Постановлением администрации Нижневартовского района ХМАО-Югры №355 от 02.03.2022 г., территория данного землепользования относится к зоне садоводческого назначения (СХ-1), вид разрешенного использования – «ведение садоводства».

Часть участков в границах садово-огороднических некоммерческих товариществ (СОНТ), предоставленных для ведения садоводства и огородничества, используются нерационально (см. рис. 1). Зброшенныe земельные участки или имеющие недостатки в конфигурации и размерах, представляют собой проблему не только с формальной точки зрения, нарушая земельное законодательство, но кроме того, оказывают негативное влияние на смежные участки [4, С. 396]. Режим использования, согласно актуальному законодательству, земельных участков, также зависит от установленных охранных зон инженерных сооружений, нарушение которых также является помехой к рациональному использованию и защите земли.



#### Условные обозначения

- Границы земельных участков
- Зоны с особыми условиями использования территорий
- Земельные участки, не поставленные на кадастровый учет
- Зброшенныe земельные участки

Рисунок 1 - Схема расположения земельных участков на территории СОНТ «Земляне» Нижневартовского района ХМАО-Югры

DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.16.1>

Согласно данным публичной кадастровой карты, на территории СОНТ «Земляне» расположено 98 земельных участков и 16 зданий, однако в действительности часть земельных участков и абсолютная часть зданий не приватизированы и не поставлены на кадастровый учёт. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Анализ использования земельных участков СОНТ «Земляне»

DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.16.2>

Показатели	Количество земельных участков	Соотношение, %
Количество земельных	98	92,45

Показатели	Количество земельных участков	Соотношение, %
участков, поставленных на кадастровый учет		
Количество земельных участков, непоставленных на кадастровый учет	8	7,55
Количество заброшенных земельных участков	17	16,04
Всего земельных участков на территории землепользования	106	100
Количество зданий, поставленных на кадастровый учет	16	28,57
Количество зданий, возведённых с нарушением минимальных противопожарных отступов	48	85,71
Всего возведённых зданий на территории землепользования	56	100

Очень серьезной проблемой являются заброшенные земельные участки, которые на территории СОНТ «Земляне» составляют 16,04%.

Количество зданий, возведённых с нарушением минимальных противопожарных отступов, составляет 48 зданий, что соответствует 85,71% от общего числа всего зданий на территории товарищества.

Данный факт является не только грубым нарушением правил землепользования и застройки, однако в совокупности с заброшенностью, захламенностью и наличием сухостоев на участках является фактором пожарной опасности.

Непосредственно на территории СОНТ «Земляне» расположен фрагмент зоны с особыми условиями использования территории, образованный для обеспечения безопасности и жизнедеятельности человека вблизи линии высоковольтных электропередач электросетевого комплекса «Воздушная линия 220 кВ «НВГРЭС – Советско-Соснинская-1,2».

Охранная зона создана с целью обеспечения безопасной эксплуатации линий электропередач и защиты объектов электросетевого хозяйства от потенциальных повреждений, что приводит к определенным ограничениям. Земельные участки, расположенные в пределах этой зоны, остаются в пользовании землевладельцев, однако на них действуют определенные запреты касаясь строительства капитальных сооружений [8, С. 56].

Но в то же время объекты капитального строительства, построенные до 2019 года, попадающие в охранные зоны инженерных сооружений, возможно оформить как объекты недвижимости, поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать права. Список земельных участков, которые попадают под ЗОУИТ представлен в таблице 2.

Таблица 2 - Анализ расположения земельных участков и зданий СОНТ «Земляне» в границах охранный зоны воздушной линии

DOI: <https://doi.org/10.60797/JAE.2025.54.16.3>

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь земельного участка в границах охранный зоны, кв.м	Здания в границах охранный зоны
86:04:0000018:10351	1135	170	нет
86:04:0000018:9776	731	95	нет
86:04:0000018:9330	785	785	86:04:0000018:9935
86:04:0000018:9904	619	600	Здание не поставлено на кадастровый учет
86:04:0000018:10829	694	319	Здание не поставлено на кадастровый учет
86:04:0000018:9329	746	731	86:04:0000018:11270
86:04:0000018:11605	578	29	нет

Основным путём решения для неиспользуемых и заброшенных земельных участков может являться изъятие земельных участков [9, С. 675], [10, С. 413].

С 1 марта 2025 года начнет действовать Федеральный закон от 8 августа 2024 года № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому со дня регистрации прав на земельный участок правообладатель обязан начать использование земельного участка [11].

В соответствии с проектом постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков» к признакам неиспользования земельных участков, согласно их целевому использованию, относят захламенение и наличие сорняков на более чем 50% их площади. Кроме того, если на протяжении трех и более лет на данных земельных участках не будут выращиваться сельскохозяйственные культуры, это также будет свидетельствовать о заброшенности участка.

Неиспользуемые земельные участки подлежат изъятию. В рамках государственного надзора Росреестр, а также местные органы власти будут проводить профилактические и контрольные (надзорные) мероприятия, запланированные в соответствии с утвержденным администрацией муниципального образования Планом проведения плановых проверок. К профилактическим мероприятиям относятся: информирование населения через официальный сайт администрации и СМИ; сбор и анализ данных, полученных в результате контрольных (надзорных) мероприятий; оформление предостережений об ответственности за нарушение правил использования земельных участков; предоставление консультаций; профилактические визиты. Контрольные (надзорные) мероприятия могут осуществляться во взаимодействии с гражданами, так и без них, в формате выездных обследований территорий. Помимо запланированных мероприятий, также могут быть внеплановые.

В случае обнаружения нарушений в использовании земельного участка, его владельцу будет выдано предостережение, согласно которому он обязан устранить все выявленные недостатки в установленный срок. На данном этапе штрафные санкции не применяются.

Если правообладатель не устранит все нарушения в использовании земельного участка, то власти могут впоследствии обратиться в суд с просьбой об изъятии неиспользуемых земель и их продаже на публичных торгах.

### Заключение

Значимость и масштаб выявленных нарушений говорят о факте грубого нарушения законодательства со стороны землепользователей. Вопрос о радикальном решении выявленных нарушений, методами, которые предусматривают такие меры как изъятие земельных участков – мера необходимая, ввиду невозможности легализовать большинство объектов недвижимости, учитывая характер и объём нарушений. Предстоит значительная работа по выявлению прочих недостатков, их каталогизации и создания плана по перераспределению и изъятию земель для удовлетворения требований рационального использования земель. В своей совокупности, работа по выявлению и устранению нарушений и недостатков земель садоводства и огородничества представляет собой комплекс мер, в том числе просветительских мероприятий по правам и обязанностям землепользователей в сфере гражданского и земельного законодательства.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

### Список литературы / References

1. Балянец К.М. Фермерство и вопросы рационального землепользования / К.М. Балянец // Вопросы структуризации экономики. — 2000. — № 5. — С. 54–54.
2. Киреева Е.Е. Механизм рационального землепользования в городе / Е.Е. Киреева // Вестник Омского университета. Серия: Экономика. — 2011. — № 4. — С. 61–67.
3. Жарников В.Б. Экологическая концепция рационального землепользования / В.Б. Жарников, А.В. Ван // Гео-Сибирь. — 2008. — № 1. — С. 163–175.
4. Кушанова А.У. Заброшенные земельные участки как одна из нарастающих проблем современных садовых некоммерческих товариществ / А.У. Кушанова, А.М. Тарнаев // Геодезия, землеустройство и кадастры: проблемы и перспективы развития : сборник научных трудов по материалам V Международной научно-практической конференции, посвященной 105-летию кафедры геодезии и дистанционного зондирования, Омск, 30 марта 2023 года. — Омск: Министерство сельского хозяйства российской федерации: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2023. — С. 395–398.
5. Kuznetsova V.P. Analysis of agricultural lands in Nizhnevartovsk based on geo-information mapping / V.P. Kuznetsova, E.A. Kuznetsova, A.U. Kushanova [et al.]. — Albena, 2019. — P. 697–704. — DOI: 10.5593/sgem2019/2.2/S11.086.

6. Соколов С.Н. Континентальность климата Сибирского региона / С.Н. Соколов, Э.А. Кузнецова // Вестник Воронежского государственного университета. Серия: География. Геоэкология. — 2020. — № 4. — С. 44–52. — DOI: 10.17308/geo.2020.4/3064.
7. Ходжаева Г.К. Природно-климатические условия функционирования нефтепромысловых участков Нижневартовского района ХМАО-Югры / Г.К. Ходжаева, Э.А. Кузнецова // Научный взгляд в будущее. — 2016. — № 2. — С. 87–91.
8. Гагина Д.А.. Зоны с особыми условиями использования территории / Д.А. Гагина, Э.И. Шафеева, А.Д. Лукманова // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: Материалы V международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 28 апреля 2023 года. — Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2023. — С. 456–461.
9. Ибатуллина З.И. К вопросу о выявлении неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения / З.И. Ибатуллина, Э.И. Шафеева, А.Д. Лукманова // Актуальные вопросы научно-технологического развития агропромышленного комплекса: материалы Всероссийской научно-практической конференции (с международным участием), Махачкала, 27 апреля 2023 года. — Махачкала: Федеральный аграрный научный центр Республики Дагестан, 2023. — С. 674–678.
10. Лукманова А.Д. Земля подаёт сигнал «SOS» / А.Д. Лукманова, А.Н. Кутлияров // Молодые ученые в аграрной науке : сборник материалов IV Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов, посвященной 100-летию Луганского государственного аграрного университета, Луганск, 14–15 апреля 2021 года/— Луганск: Луганский государственный аграрный университет, 2021. — С. 411–414.
11. Российская Федерация. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» : Федеральный закон No 307-ФЗ: [принят Государственной Думой 2024-07-30 :одобр. Советом Федерации2024-08-02]. 2024.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. Balijants K.M. Fermerstvo i voprosy ratsional'nogo zemlepol'zovanija [Farming and sustainable land management issues] / K.M. Balijants // Issues of Economic Structuring. — 2000. — № 5. — P. 54–54. [in Russian]
2. Kireeva E.E. Mehanizm ratsional'nogo zemlepol'zovanija v gorode [Mechanism of rational land use in the city] / E.E. Kireeva // Bulletin of Omsk University. Series: Economics. — 2011. — № 4. — P. 61–67. [in Russian]
3. Zharnikov V.B. Ekologicheskaja kontseptsija ratsional'nogo zemlepol'zovanija [Ecological concept of rational land use] / V.B. Zharnikov, A.V. Van // Geo-Siberia. — 2008. — № 1. — P. 163–175. [in Russian]
4. Kushanova A.U. Zabroshennye zemel'nye uchastki kak odna iz narastajuschih problem sovremennyh sadovyh nekommercheskih tovarischestv [Abandoned land plots as one of the growing problems of modern gardening non-profit partnerships] / A.U. Kushanova, A.M. Tarnaev // Geodesy, land management and cadastres: problems and development prospects: collection of scientific papers based on the materials of the V International Scientific and Practical Conference dedicated to the 105th anniversary of the Department of Geodesy and Remote Sensing, Omsk, March 30, 2023. — Omsk: Ministry of Agriculture of the Russian Federation: Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, 2023. — P. 395–398. [in Russian]
5. Kuznetsova V.P. Analysis of agricultural lands in Nizhnevartovsk based on geo-information mapping / V.P. Kuznetsova, E.A. Kuznetsova, A.U. Kushanova [et al.]. — Albena, 2019. — P. 697–704. — DOI: 10.5593/sgem2019/2.2/S11.086.
6. Sokolov S.N. Kontinental'nost' klimata Sibirskogo regiona [Continental climate of the Siberian region] / S.N. Sokolov, E.A. Kuznetsova // Bulletin of Voronezh State University. Series: Geography. Geoecology. — 2020. — № 4. — P. 44–52. — DOI: 10.17308/geo.2020.4/3064. [in Russian]
7. Hodzhaeva G.K. Prirodno-klimaticheskie uslovija funkcionirovanija neftepromyslovyh uchastkov Nizhnevartovskogo rajona HMAO-Jugry [Natural and climatic conditions of functioning of oil fields of Nizhnevartovsk district of Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug-Yugra] / G.K. Hodzhaeva, E.A. Kuznetsova // A Scientific Look into the Future. — 2016. — № 2. — P. 87–91. [in Russian]
8. Gagina D.A.. Zony s osobymi uslovijami ispol'zovanija territorii [Zones with special conditions for the use of the territory] / D.A. Gagina, E.I. Shafeeva, A.D. Lukmanova // Current issues of land management, cadastre and environmental management: Proceedings of the V International Scientific and Practical Conference of the faculty of land management and cadastres of VSTU, Voronezh, April 28, 2023. — Voronezh: Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, 2023. — P. 456–461. [in Russian]
9. Ibatullina Z.I. K voprosu o vyjavlenii neispol'zuemyh zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija [On the issue of identifying unused agricultural lands] / Z.I. Ibatullina, E.I. Shafeeva, A.D. Lukmanova // Current issues of scientific and technological development of the agro-industrial complex: materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference (with international participation), Makhachkala, April 27, 2023. — Mahachkala: Federal Agrarian Scientific Center of the Republic of Dagestan, 2023. — P. 674–678. [in Russian]
10. Lukmanova A.D. Zemlja podaet signal "SOS" [The Earth sends out an "SOS" signal] / A.D. Lukmanova, A.N. Kutlijarov // Young scientists in agricultural science: collection of materials of the IV International Scientific and Practical Conference of young scientists and specialists dedicated to the 100th anniversary of Luhansk State Agrarian University, Luhansk, April 14–15, 2021. — Lugansk: Lugansk State Agrarian University, 2021. — P. 411–414. [in Russian]
11. Russian Federation. O vnesenii izmenenij v Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federatsii i stat'ju 23 Federal'nogo zakona "O vedenii grazhdanami sadovodstva i ogorodnichestva dlja sobstvennyh nuzhd i o vnesenii izmenenij v ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federatsii" [On Amendments to the Land Code of the Russian Federation and Article 23 of the Federal Law "On Gardening and Gardening by Citizens for Their Own Needs and on Amendments to Certain Legislative Acts

of the Russian Federation"] : Federal Law No 307-ФЗ: [accepted by Gosudarstvennoj Dumoj 2024-07-30 :approved by Sovetom Federatsii2024-08-02]. 2024. [in Russian]