

Научная статья

Original article

УДК 332.2

doi: 10.55186/2413046X\_2023\_8\_4\_188

**УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ И ОЦЕНКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОСОБО  
ЦЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ С  
ПРИМЕНЕНИЕМ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ  
ТЕХНОЛОГИЙ НА ПРИМЕРЕ ГРИШКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО  
ПОСЕЛЕНИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

**ESTABLISHMENT OF BOUNDARIES AND ASSESSMENT OF THE USE  
OF ESPECIALLY VALUABLE AGRICULTURAL LAND WITH THE USE  
OF MODERN INFORMATION TECHNOLOGIES ON THE EXAMPLE OF  
GRISHKOVSKY RURAL SETTLEMENT OF KRASNODAR KRAI**



**Барсукова Галина Николаевна**, кандидат экономических наук, профессор кафедры землеустройства и земельного кадастра, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (350004, г. Краснодар, ул. Тульская, 17), тел. 8(918) 389-80-53, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-2730-547>, [galinakgau@yandex.ru](mailto:galinakgau@yandex.ru)

**Лебедева Диана Сергеевна**, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (299014, г. Ставрополь, пр. Античный, 52, кв. 53), [lebedevads@rsn.krasnodar.ru](mailto:lebedevads@rsn.krasnodar.ru)

**Золотухин Дмитрий Алексеевич**, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина» (350012, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 1/4), [demon.zol99@mail.ru](mailto:demon.zol99@mail.ru)

**Barsukova Galina Nikolaevna**, Candidate of Economic Sciences, Professor of the Department of Land Management and Land Cadastre of the Kuban State Agrarian

University named after I. T. Trubilin (350004, Krasnodar, Tulsкая str., 17), tel. 8(918) 389-80-53, ORCID: [http://orcid.org / /0000-0002-2730-547](http://orcid.org/0000-0002-2730-547), [galinakgau@yandex.ru](mailto:galinakgau@yandex.ru)

**Lebedeva Diana Sergeevna**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin (299014, Stavropol, 52 Antique Ave., 53 sq.), [lebedevads@rsn.krasnodar.ru](mailto:lebedevads@rsn.krasnodar.ru)

**Zolotukhin Dmitry Alekseevich**, Kuban State Agrarian University named after I. T. Trubilin (350012, Krasnodar, Krasnye Partizan str., 1/4), [demon.zol99@mail.ru](mailto:demon.zol99@mail.ru)

**Аннотация.** В статье приведены результаты исследования использования особо ценных плодородных сельскохозяйственных угодий на основе современных информационных технологий на примере Гришковского сельского поселения. Проведён анализ вовлечённости особо ценных земельных участков в сельскохозяйственный оборот. При помощи программного обеспечения обозначены границы сооружений, обеспечивающих сельскохозяйственное использование земельных угодий. При помощи спутниковых космоснимков выявлены земельные участки, подверженные деградации, зарастанию кустарником и мелколесьем, а также которые фактически выбыли из сельскохозяйственного оборота. При помощи сервиса Росреестра «публичная кадастровая карта» становлено, что на некоторых земельных участках устроены свалки мусора, часть особо ценных земельных угодий поставлена на кадастровый учёт, однако, не имеет установленной категории земель и вида разрешённого использования. Но в то же время, земельные участки находятся в составе единого землепользования, которое относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Произведён расчёт работ, необходимых на восстановление земель, подверженных деградации и включению их в сельскохозяйственный оборот. По итогам исследования приведены выводы, которые помогут вернуть особо ценные земельные угодья в сельскохозяйственный оборот.

**Abstract.** The article presents the results of a study of the use of especially valuable fertile agricultural land based on modern information technologies on the example of Grishkovsky rural settlement. The analysis of the involvement of especially valuable land plots in agricultural turnover is carried out. With the help of software, the boundaries of structures that ensure the agricultural use of land are marked. With the help of satellite images, land plots subject to degradation, overgrowth with shrubs and small forests, as well as those that have actually dropped out of agricultural circulation, have been identified. With the help of the Rosreestr service "public cadastral map", it became clear that garbage dumps are arranged on some land plots, some of the particularly valuable land has been put on cadastral registration, however, it does not have an established category of land and the type of permitted use. But at the same time, the land plots are part of a single land use, which belongs to the category of agricultural land. The calculation of the works necessary for the restoration of lands subject to degradation and their inclusion in agricultural turnover has been carried out. According to the results of the study, conclusions are presented that will help to return particularly valuable land to agricultural circulation.

**Ключевые слова:** установка границ, оценка, особо ценные сельскохозяйственные угодья, деградация земель, информационные технологии, цифровизация, границы сельского поселения

**Keywords:** setting boundaries, assessment, especially valuable agricultural land, land degradation, information technology, digitalization, rural settlement boundaries

**Введение.** Эффективное развитие каждого субъекта Российской Федерации обусловлено, в первую очередь, рациональным использованием земельных ресурсов. Учет характеристики почвенного плодородного слоя на участках сельскохозяйственных угодий в аграрном производстве позволяет

обеспечить оптимальную структуру посевов, как модернизацию экономики, и в целом обеспечить продовольственную безопасность страны.

Аналогичной позиции придерживаются Власенко В.П., Пшидаток С.К. и Быкова М.В., отмечая, что «тенденция к сокращению площади угодий, которые отличаются особой ценностью и продуктивностью, последовательно приводит к уменьшению площадей с плодородными почвами и соответственно урожайности сельскохозяйственных культур, что далее влечет за собой и уменьшение доходов от сельского хозяйства регионов и страны в целом» [3]. В этой связи весьма актуальной проблемой является использование сельскохозяйственных угодий без проведения почвенных исследований и учета уровня плодородия земель.

Так, в частности, активный рост населения, как и развитие промышленности, уменьшает площадь земель категории сельскохозяйственного назначения, обоснованно требуя увеличения площади других категорий.

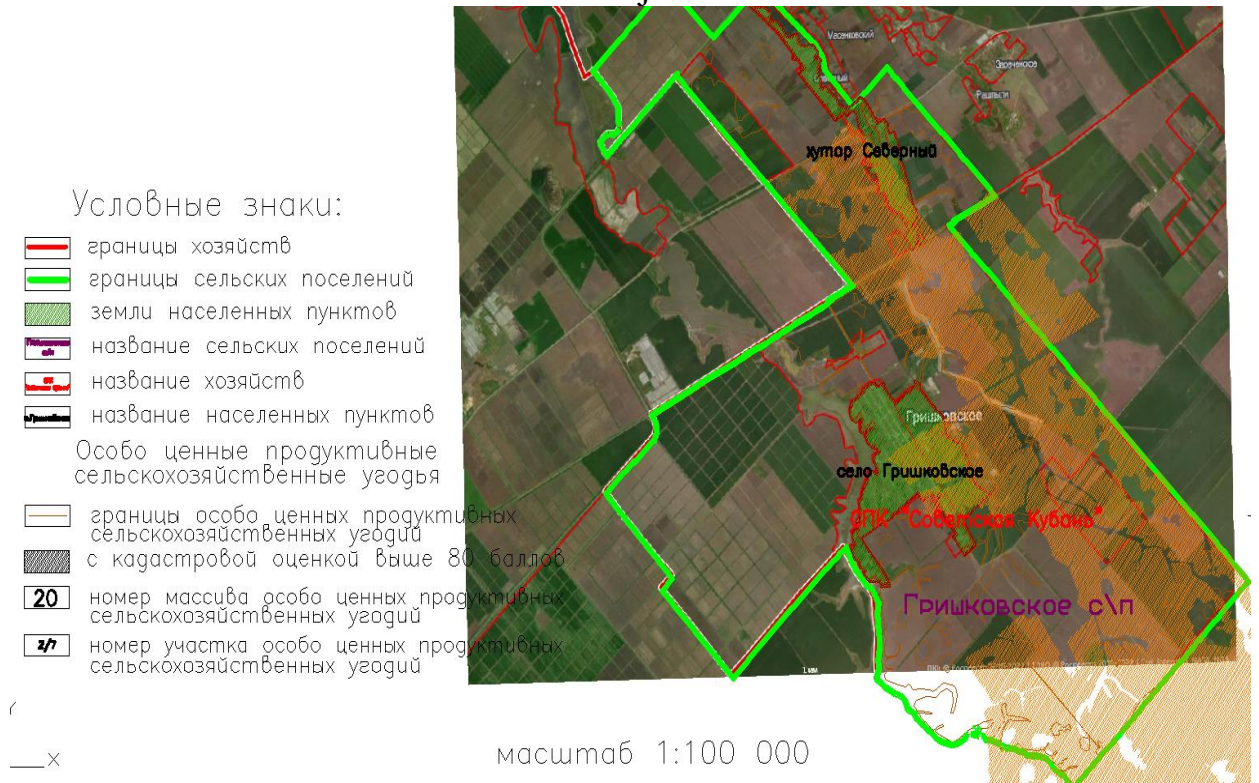
Как следствие, происходит потеря земель сельскохозяйственных угодий, которая может быть отнесена к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственный угодья на основании статьи 79 Земельного кодекса РФ являются составной частью сельскохозяйственных угодий. Законодателем к таким землям отнесены угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, а также угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). При этом, установленный статьей 79 Земельного кодекса РФ перечень факторов, определяющих отнесение каких-либо угодий к особо ценным, является открытым, то есть, субъекты

Российской Федерации могут самостоятельно его дополнять другими условиями, позволяющими относить земельные участки к данной категории.

Так, на территории Краснодарского края в соответствии со статьей 18 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае" особо ценными продуктивными сельскохозяйственными угодьями также признаны сельскохозяйственные угодья, занятые многолетними насаждениями (садами, чайными плантациями, виноградниками и другими многолетними насаждениями), а также которые использовались в целях возделывания виноградных насаждений не менее 5 лет в течение последних 50 лет.

**Исследование.** Рассмотрим использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах Гришковского сельского поселения Краснодарского края. На Рисунке 1 схема местоположения границ ОЦПСУ в границах указанного поселения с помощью программного обеспечения AutoCAD сопоставлена со сканированием Публичной кадастровой карты Росреестра, иллюстрирующим ныне существующие границы поселения (рис. 1).

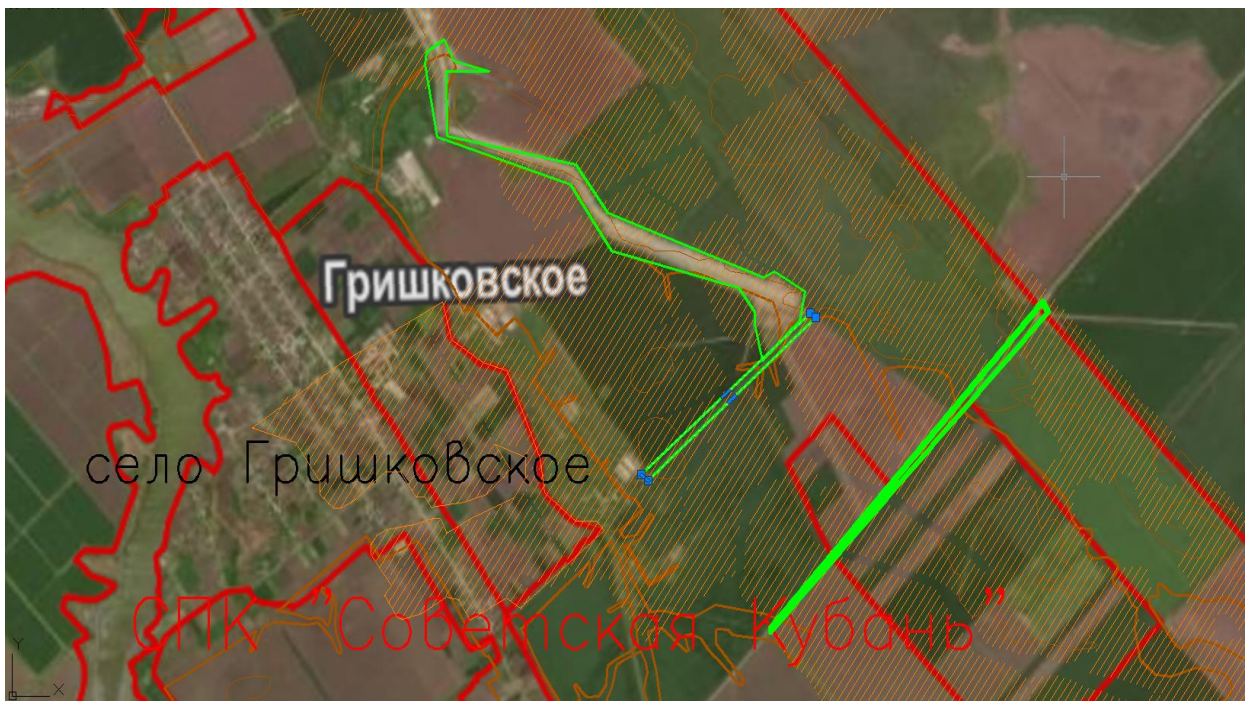


**Рисунок 1 – Совмещенные изображения схемы местоположения границ особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в границах Гришковского сельского поселения Калининского района Краснодарского края и Публичной кадастровой карты Росреестра**

Установлено, что на части особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий располагается село Гришковское, что уже определяет невозможность их использования в сельском хозяйстве. В целом, постепенное распространение территорий населенных пунктов на земли для сельскохозяйственного производства логически объяснимо – издавна люди возделывали землю, одновременно располагая свое жилье неподалеку. Близкое расположение к местам производства сельскохозяйственной продукции обеспечивало достаточное количество рабочей силы, уменьшало временные затраты на дорогу рабочим и транспортировку скоропортящейся сельскохозяйственной продукции [4], но при этом увеличение населения таких пунктов определяло необходимость расширения территории для обеспечения жильем.

Между тем, тот факт, что визуально оставшаяся часть угодий используется в сельском хозяйстве под посевы, не означает, что особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья используются в соответствии с их почвенными плодородными характеристиками, что демонстрируется дальнейшим анализом Публичной кадастровой карты Росреестра.

Так, с помощью программы AutoCAD установлена площадь, занятая дорогами и водными сооружениями (рис. 2).



**Рисунок 2 – Зоны сооружений, обеспечивающих сельскохозяйственное использование**

Данные объекты занимают 1,5 га особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, но при этом близость источника позволяет орошать расположенные рядом поля, а дороги являются необходимым элементом доступа – с их помощью обеспечивается легкое и кратковременное передвижение техники и людей, обеспечение

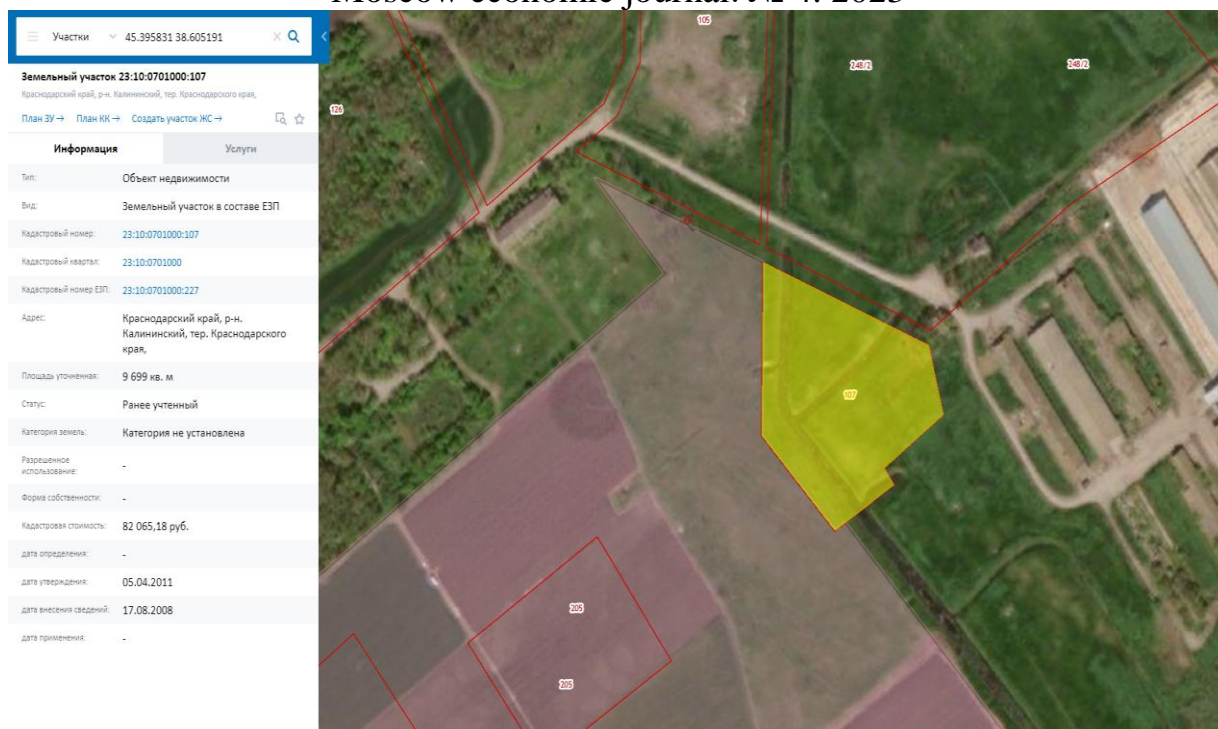
технологических целей (заправки агрегатов топливом, водой, семенами, разворота техники) [1] без нанесения ущерба посевам.

В ходе изучения сведений Публичной кадастровой карты Росреестра выявлены земельные участки без присвоенной категории земель, но входящие в состав единых землепользований, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения (рис. 3 – 4).



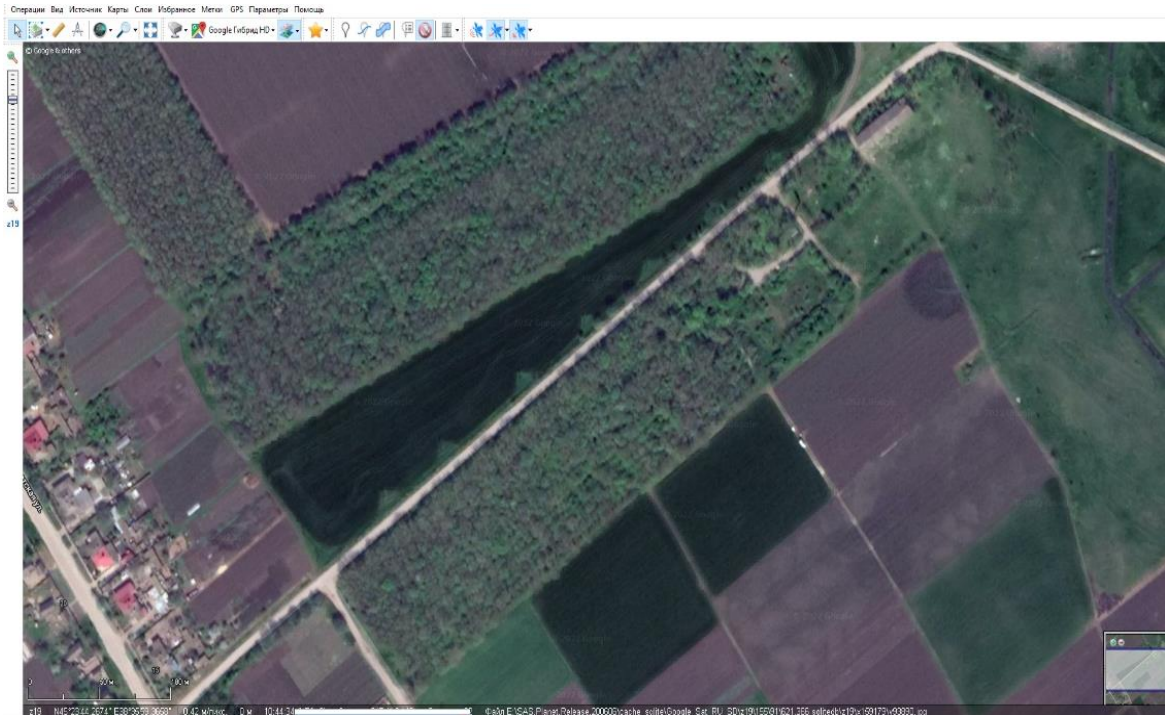
**Рисунок 3 – Земельный участок с кадастровым номером  
23:10:0701000:96**





**Рисунок 4 – Земельный участок с кадастровым номером  
23:10:0701000:107**

Между тем, как на изображениях с публичной кадастровой карты, так и на космоснимке, полученном с помощью программного обеспечения SASPlanet (рис. 5), наглядно демонстрируется, что указанные земельные участки давно не обрабатывались – они деградированы, зарастают кустарником и мелколесьем, и фактически выбыли из сельскохозяйственного оборота.



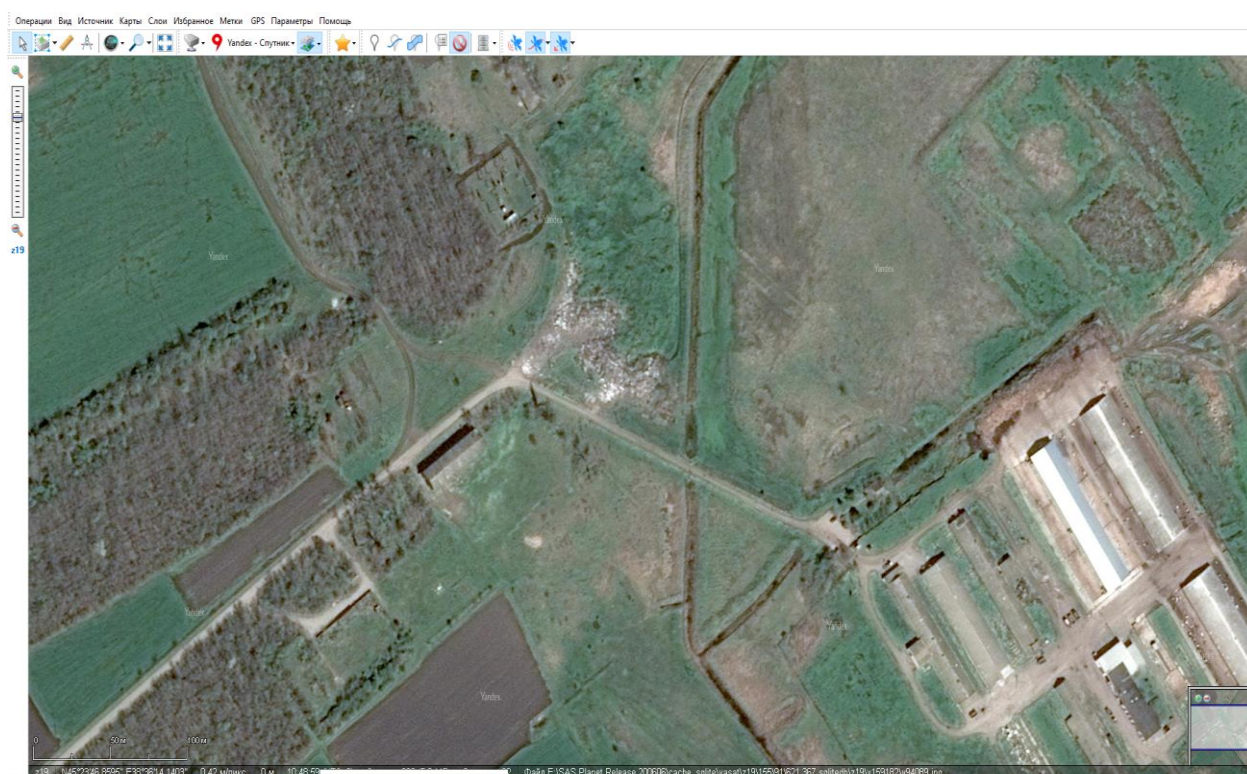
**Рисунок 5 – Космоснимок земельного участка с кадастровым номером  
23:10:0701000:96**

Проведение мероприятий по введению неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в хозяйственный оборот путем мелиорации является довольно затратным мероприятием, средняя расценка на разработку проекта которой берет начало от 145 тысяч рублей [6]. В настоящее время у большинства землепользователей отсутствуют собственные средства на выполнение [5] таких дорогостоящих мероприятий, что представляет собой серьезное препятствие в введении нарушенных земель в оборот.

Еще более серьезное нарушение, которое может повлечь за собой полную утрату плодородного слоя – это стихийные свалки, которые помимо прочего являются источником повышенной эпидемиологической опасности. Вещества, содержащиеся в некоторых отходах, являются критически токсичными и, проходя через почву, подземные воды и водоемы, отравляют все на своем пути. Их попадание в организм чревато вредом здоровью человека.

Кроме того, это потенциальный денежный «вред» – выявленный факт захламления земельного участка предметами, не связанными с ведением сельского хозяйства, на двадцати и более процентов площади земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482 "О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации" и статьей 285 Гражданского кодекса РФ может стать основанием для изъятия такого участка из собственности гражданина.

На территории исследуемого поселения, к сожалению, такое нарушение обнаружено – в границах земельного участка с кадастровым номером 23:10:0701000:105 (рис. 6)



**Рисунок 6 - Космоснимок земельного участка с кадастровым номером 23:10:0701000:105**

Также в ходе совокупного анализа рисунка 1 и рисунка 6 определено, что указанная свалка не только находится в границах особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, но и занимает территорию с кадастровой оценкой более 80 баллов - наиболее ценные участки угодий просто завалены мусором.

**Заключение.** Необходимо отметить, что в целом большая часть особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в границах Гришковского сельского поселения используется по назначению – визуальный осмотр ранее представленных космоснимков позволяет определить совпадение их контура с существующими засеянными полями.

Между тем, нельзя утверждать, что нами выявлены все нарушения. Захламление или вырубку защитных лесных насаждений, зарастание почвозащитных насаждений, использование запрещенных пестицидов и ядохимикатов, снятие плодородного слоя почвы возможно определить только при непосредственном осмотре участков должностными лицами контролирующих органов, замерах и отборах проб почвы.

Анализ особо ценных продуктивных угодий Гришковского сельского поселения Краснодарского края позволяет сделать следующие выводы:

- необходимо совершенствование земельного законодательства, проработка механизма учета ОЦПСУ в территориальном планировании и присвоении категории земель;

- совершенствование механизма охраны и защиты особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий. Весьма правильным в этом направлении представляется, например, решение, предложенное Барсуковой Г.Н., о формировании в ЕГРН блока доступных показателей, характеризующих современное состояние сельскохозяйственных угодий: механического состава, запасов гумуса в пахотном слое и т.д. [2].

Кроме того, стимулирование надлежащего использования особо ценных земельных участков возможно осуществить путем ужесточения

административной ответственности или сокращением сроков изъятия нарушенных земельных участков у пользователей.

#### Список источников

1. Афонькина А. А., Фролов А.Н. Устройство территории севооборотов / XLVII Огарёвские чтения: Материалы научной конференции: в 3 частях, Саранск, 06 - 13 декабря 2018 года.
2. Барсукова Г. Н. Учет качественного состояния сельскохозяйственных угодий в ЕГРН / Г. Н. Барсукова // Научно-технологическое обеспечение агропромышленного комплекса России: проблемы и решения : Сборник тезисов по материалам V Национальной конференции, Краснодар, 08–09 июля 2020 года. — Краснодар: Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, 2020. — С. 78.
3. Власенко В.П., Пшидаток С.К., Быкова М.В. К вопросу выделения особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в России // IACSJ. 2022. №1. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-vydeleniya-osobo-tsennyh-produktivnyh-selskohozyaystvennyh-ugodiy-v-rossii>.
4. Гончаров В. Д. Об интеграции пищевой промышленности с сельским хозяйством // Никоновские чтения. 2010. №15. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ob-integratsii-pischevoy-promyshlennosti-s-selskim-hozyaystvom>.
5. Романенко Г.А., Завалин А.А., Кузнецов М.С., Захаренко В.А. и др. Агроэкологическое состояние и перспективы использования земель России, выбывших из активного сельскохозяйственного оборота / Под ред. Г. А. Романенко. М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2008. — 64 с.
6. "Единый Центр Строительства и Землеустройства" [Электронный ресурс] // Сайт общества с ограниченной ответственностью — Режим доступа: <https://krasnodar.ecsiz.ru/uslugi/ekologicheskaya-bezopasnost-obekta/proekt-melioratsii-zemel?ysclid=1599y2059x1791056>.

#### References

1. Afonkina A. A., Frolov A.N. Arrangement of the territory of crop rotations / XLVII Ogarev readings: Proceedings of the scientific conference: in 3 parts, Saransk, 06 - 13 December 2018.
2. Barsukova G. N. Accounting for the qualitative state of agricultural land in the EGRN / G. N. Barsukova // Scientific and technological support of the agro-industrial complex of Russia: problems and solutions : A collection of abstracts based on the materials of the V National Conference, Krasnodar, July 08-09, 2020. — Krasnodar: Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, 2020. — p. 78.
3. Vlasenko V.P., Pshidatok S.K., Bykova M.V. On the issue of allocation of especially valuable productive agricultural lands in Russia // IACJ. 2022. No. 1. — Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-vydeleniya-osobotsennyh-produktivnyh-selskohozyaystvennyh-ugodiy-v-rossii>.
4. Goncharov V. D. On the integration of the food industry with agriculture // Nikon readings. 2010. No. 15. — Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/ob-integratsii-pischevoy-promyshlennosti-s-selskim-hozyaystvom>.
5. Romanenko G.A., Zavalin A.A., Kuznetsov M.S., Zakharenko V.A. and others. Agroecological condition and prospects for the use of Russian lands that have been eliminated from active agricultural turnover / Edited by G. A. Romanenko. M.: FGNU "Rosinformagrotech", 2008. — 64 p.
6. "Unified Center for Construction and Land Management" [Electronic resource] // Website of a limited liability company — Access mode: <https://krasnodar.ecsiz.ru/uslugi/ekologicheskaya-bezopasnost-obekta/proekt-melioratsii-zemel?ysclid=l599y2059x1791056>.

**Для цитирования:** Барсукова Г.Н., Лебедева Д.С., Золотухин Д.А. Установление границ и оценка использования особо ценных сельскохозяйственных угодий с применением современных информационных технологий на примере Гришковского сельского поселения

Московский экономический журнал. № 4. 2023

Moscow economic journal. № 4. 2023

Краснодарского края // Московский экономический журнал. 2023. № 4.

URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-4-2023-46/>

© Барсукова Г.Н., Лебедева Д.С., Золотухин Д.А., 2023. *Московский экономический журнал, 2023, № 4.*