

Научная статья

Original article

УДК: 332.363

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_5_204

**К ВОПРОСУ УПОРЯДОЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ОСНОВЕ
РЕАЛИЗАЦИИ КОМПЛЕКСА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
ON THE ISSUE OF THE STREAMLINING THE USE OF AGRICULTURAL
LAND BASED ON THE IMPLEMENTATION OF A COMPLEX OF LAND
MANAGEMENT WORKS**



Петров Александр Алексеевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Санкт-Петербург, Россия

Асаул Анатолий Николаевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Россия

Асаул Максим Анатольевич, доктор экономических наук, профессор, Санкт-Петербургский государственный университет морского и речного флота им. адмирала С. О. Макарова, Санкт-Петербург, Россия

Щербина Геннадий Филиппович, доктор экономических наук, «Группа «Эталон», Санкт-Петербург, Россия

Petrov Alexander A., DSc in Economics, professor, Saint Petersburg State Agrarian University, Saint Petersburg, Russia

Asaul Anatoly N., DSc in Economics, professor, Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, Russia

Asaul Maksim A., DSc in Economics, professor, Admiral Makarov State University of Maritime and Inland Shipping

Аннотация. Рассмотрены действующие правовые меры в области использования земель сельскохозяйственного назначения, а также их охраны и мониторинга. На основе анализа дана оценка эффективности использования земельных долей. Ввиду выявления массовых нарушений в использовании земельных долей, предложены рекомендации, способствующие рациональному их использованию.

Abstract. The current legal measures in the field of the use of agricultural land, as well as their protection and monitoring, are considered. Based on the analysis, an assessment of the effectiveness of the use of land shares is given. In view of the detection of massive violations in the use of land shares, recommendations are proposed that contribute to their rational use.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, земельная доля, проект землеустройства, рациональное использование сельхозугодий, охрана и мониторинг

Keywords: agricultural land, land share, land management project, rational use of farmland, protection and monitoring

Введение

Сложившаяся в советский период система рационального и эффективного их использования земель сельскохозяйственной категории нарушена, а новый учет и система рационального и эффективного их использования работают не эффективно.

Основным аспектом земельной реформы стал процесс приватизации сельскохозяйственных угодий, вследствие чего возникли собственники земельных долей.

Организационный процесс регулирования земельных отношений в Российской Федерации принято считать несовершенным ввиду неэффективности использования земель категории сельскохозяйственного назначения. Подтверждением несовершенства реформирования земельных отношений является неопределенный статус земельных долей, атрибут приватизации, а также

продолжающийся тренд: сокращение площадей и понижение уровня плодородия сельскохозяйственных угодий.

В процессе выявления недостатков в сфере использования земель, предназначенных для ведения сельского хозяйства, в научной литературе фиксируется множество узких мест: неэффективность исполнения земельной реформы, повлекшая множество проблем в экономике страны, в том числе и вызванные недостаточной результативностью земельной реформы посвящены работы [1-4]. В основе оценочной деятельности объектов недвижимости [5,6] заложена кадастровая стоимость [7], кадастровый учет и государственная регистрация объектов недвижимости [8-10], без которых невозможно развитие и эксплуатация [11-14] объектов недвижимости [15-18], налоговая база [19,20] тоже основана на кадастровой стоимости объектов недвижимости за небольшим исключением, поэтому необходимо работать над решением возникших проблем и противоречий в землеустроительной практике.

Но вопрос обоснования разработки рекомендаций направленных на регулирование земельных отношений в секторе долевой собственности сельхозугодий не затрагивается. Все вышеизложенное свидетельствует об актуальности темы исследования.

Цель: на основании анализа эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, включая земли, находящиеся в долевой собственности, предложить мероприятия составляющие основу комплекса землеустроительных работ, сфокусированных на сохранении качественного состава сельхозугодий.

Целевые задачи:

- уточнение формулировки статьи 80 Земельного кодекса, ввиду обязательного включения неиспользуемых земельных долей в фонд перераспределения в пользование;
- обоснование необходимости создания организационных и методических рекомендаций по реализации процесса улучшения нерационального

использования земель сельскохозяйственного назначения, с фиксацией на земельных долях;

– аргументирование необходимости со стороны государства внесения поправки на ставку земельного налога на период мелиорации и рекультивации земель.

Объект исследования - сельскохозяйственные угодья, находящиеся в долевой собственности.

Предмет исследования - механизм регулирования земельных отношений, в секторе долевой собственности.

Методы исследования. Теоретической базой исследования послужили работы российских ученых в сфере землеустройства и организации целесообразного применения земельных ресурсов, нормативные акты принятые для территории страны научные методы исследований: анализа и обобщения научных трудов, экономико-статистический, расчетно-конструктивный.

Результаты исследования:

Начало 2000 годов считается переходным периодом в становлении земельных отношений в Российской Федерации, существенно изменившим политику земельных отношений. Постановление правительства РФ от 29.12.1991 №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» предписало совхозам и колхозам в течение одного года провести реструктуризацию права. Передача земель в собственность граждан и организаций проводилась согласно нормативным актам Правительства РФ.

На заседаниях трудовых коллективов принимались решения о негосударственной организационно-правовой форме хозяйствования, при этом земли сельскохозяйственных объединений были поделены между работниками коллективов на земельные доли, что привело к новой форме собственности «земельная доля». Земельные доли являются частью сельскохозяйственных угодий, полученных в собственность при их реорганизации членами колхозов и совхозов, чаще всего, не имеющие закрепленных границ на местности и определенных в гектарах либо баллах–гектарах, выражающих процентное соотношение площади плодородной земли.

Действующим законодательством земельная доля не отнесена к объектам недвижимости и не является объектом земельных отношений, так как не имеет закрепленных границ, а поэтому не может быть поставлена на кадастровый учет. Следовательно, полученные в постсоветское время собственниками земли в виде земельных долей не являются законными объектами распоряжения, но при выделении в натуре границ на местности и регистрации в едином государственном реестре недвижимости земельная доля может становиться объектом недвижимости. В настоящее время земли, находящиеся в долевой собственности чаще всего, не имеют закреплённые границ на местности, чем затрудняют их правовой и хозяйственный оборот.

В субъектах Федерации в целях определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельных долей, принимались региональные законы. Так на территории Краснодарского края, действует закон от 2011 г. N 2277-КЗ «О порядке определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли или земельных долей» [7], регламентирующий определение границ единым способом. Этим же законом установлена предельная и максимальная цена работ по подготовке проекта межевания земельного участка.

На сегодняшний день адаптированных к реальной ситуации использования земельных долей нормативных регламентов не существует, а имеющиеся отнюдь неэффективны, так как с каждым годом возрастает актуальность вопросов рационального использования, и ликвидации процессов деградации земель.

После вступления в силу закона № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» при выделе необходимо разработать проект межевания, при этом он должен быть утвержден общим собранием участников долевой собственности, либо решением собственника земельной доли. При разработке проекта межевания кадастровые инженеры столкнулись со сложностями и приостановками, ввиду отсутствия карт, несоответствия площади земельных долей в свидетельстве на право собственности и на местности [4].

На данный момент действующее законодательство регламентирует земли сельскохозяйственного назначения, как особую категорию земель с установкой условий их использования. В Земельный кодекс РФ в особую категорию выделены сельхозугодья, имеющие приоритетный статус и находящиеся под защитой государства, как наиболее плодородные. Использование таких земель возможно только по прямому назначению, то есть для осуществления аграрной деятельности. Сельхозугодья с кадастровой стоимостью больше 50% от среднего районного показателя стоимости аналогичных участков, не подлежат переводу в другие категории земель, ввиду их ценности. В исключительных случаях, при реализации федеральных, региональных программ государства, по согласованию с региональными органами власти, сельхозугодья могут быть переведены в другую категорию земель для строительства планируемых объектов недвижимости. Также перевод возможен при консервации земель, создании особо охраняемых природных территорий, расширении городской черты.

По данным Росреестра России на 01.01.2021 г., общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 380,8 млн. га. (22,3% всего земельного фонда). Следует отметить, что все еще наблюдается убытие земель этой категории (в 2019 г. - 382,5 млн. га.), причин здесь много: и заброшенность земель, и нерациональное использование.

Особо актуальным остается вопрос нерациональной эксплуатации земель, а именно несоблюдение собственниками и арендаторами мелиоративных мероприятий по предотвращению и устранению процессов, ухудшающих состояние земель. В свою очередь, при очевидном использовании сельскохозяйственных земель не по назначению, то есть при допущения её зарастании кустарниковой и сорной травянистой растительностью, земля должна быть изъята в соответствии с законом, переводится в лесной фонд лесопокрытых земель. Наиболее успешно эта работа ведется в Калужской области, где переведено 184,2 тыс. га., Пермском крае - 179,2 тыс. га., Тюменской области - 174,8 тыс. га. и в Кировской области - 22,4 тыс. га..

Важность недопущения интенсивности деградации земель

сельскохозяйственного назначения посредством планирования землепользования отмечается во многих работах (например [21,22]). Следует отметить, что Федеральным законом от 05.12.2022 №507 - ФЗ вводится новый механизм изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения, а в экспертном сообществе прорабатывается вопрос по эффективному вовлечению в оборот неиспользуемых земельных участков.

Планирование землепользования направлено на рациональное использования земель, одним из основных инструментов которого является проведение землеустройства. Проект землеустройства необходим не только для установления границ землепользования, но и для устойчивого управления землепользованием.

Основная цель проекта землеустройства состоит в организации целевого применения земель, и нацелен на создание условий для формирования земельных участков согласно нормативным земельно-кадастровым регламентам (согласно ПЗЗ), обеспечивающих высокое плодородие почв и сохранение качественного почвенного состава земель [23]. Также проекты служат для учета межевания сельскохозяйственных угодий, для регистрации и ведения кадастра, способствующего своевременному контролю и мониторингу данных земель этой категории. Проекты землеустройства, направленные на установление и устранение нарушенных земель, ввиду воздействия водной и ветровой эрозии, селям, отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям в Российской Федерации разрабатываются по решению органов федерального или местного самоуправления, а также по решению суда, что частично снимает основные вопросы нерационального использования земель.

Проект землеустройства содержит графическую и текстовую часть. При разработке проекта проводятся работы:

– по проектированию (составляются проектные планы, с учетом инженерной инфраструктуры в виде подъездных путей и логистических особенностей производства);

- по земельно-ботанической оценке земель (почвенные, геоботанические карты, схемы, картограммы);
- рабочие чертежи разбивки и выноса в натуру границ участка в счет земельной доли;
- материалы технико-экономического обоснования проекта.

Повышение уровня контроля за использованием земельных ресурсов, а также создание цифровой экосистемы в земельной сфере позволит наиболее рационально использовать земли сельскохозяйственного назначения, не нарушая их территориального и экологического состояния [24,25].

Проанализировав данные Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с 2005 до 2022 года делаем вывод: категория земель, предназначенная для ведения сельского хозяйства, утратила 18,5 млн. га земель. Основными причинами перевода стали расширение границ населенных пунктов, переводы в категорию земель лесного фонда, в земли запаса. Решение обозначенных вопросов требует модернизации нормативного юридического обеспечения в земельных отношениях. Для чего создаются правовые, комплексные, организационные и экономические условия способствующие достижению обеспечения территориальной и экологической устойчивости земель аграрного назначения.

Фонд перераспределения земель — это единая база данных о сельскохозяйственных земельных участках с кадастровым номером, временно выбывших из оборота или используемых не по назначению (см. рис. 1). Фонд перераспределения создан впоследствии действия закона РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе" и Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», регулируется 80 статьей ЗК РФ.

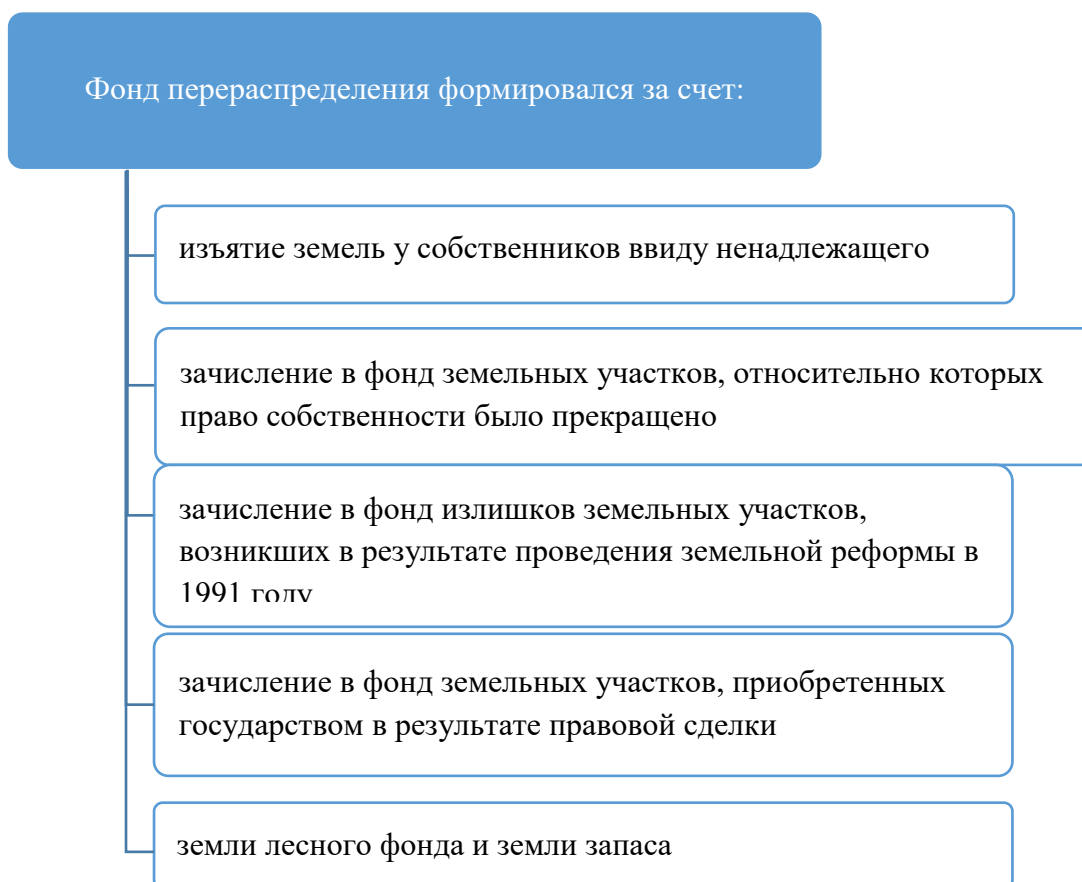


Рисунок 1 - Формирование фонда перераспределения.

Основная функция фонда: формирование перечня не востребовавшихся земель сельскохозяйственного назначения для дальнейшей передачи физическим либо юридическим лицам на установленных законом условиях. Земли фонда могут быть использованы в различных целях. В первую очередь, они предназначены для решения следующих задач, представленных на рис. 1.



Рисунок 2 - Случаи использования земель фонда перераспределения земель.

Перечень земель, за счет которых пополняется Фонд представлен на рис. 3.

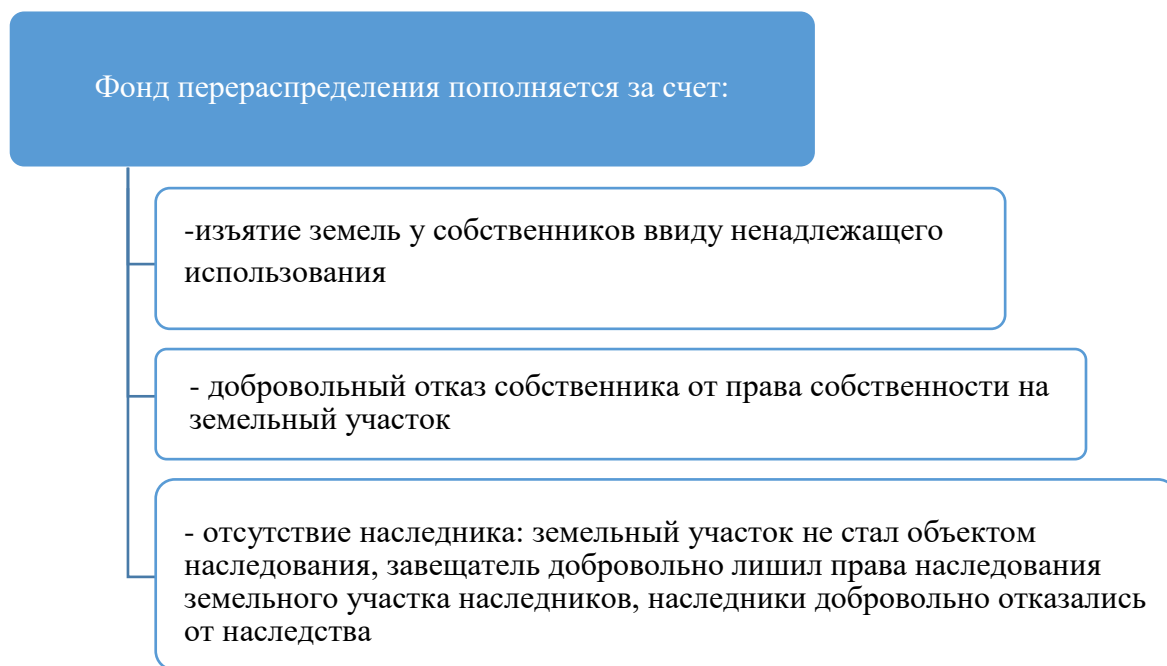


Рисунок 3 - Пополнение фонда перераспределения земель.

Учитывая то обстоятельство, что фонд перераспределения земельных участков должен быть открытым, прозрачным, и все сведения о наличии земель в Фонде общедоступны для граждан. Но на данный момент общедоступного ресурса, предоставляющего информацию о землях фонда перераспределения, в сети интернет не создано, что в значительной мере усугубляет процесс вовлечения в оборот земельных участков сельскохозяйственного назначения. На рисунке 4 отражены недостатки законодательного уровня, требующие устранения.



Ст. 80 ЗК предусматривает поступление в фонд:

- только земельных участков, выделенных в счет невостребованных земельных долей

Ст. 80 ЗК не предусматривает поступления в фонд:

- невостребованных земельных долей
что влечет за собой большинство случаев перевода категории земель

Если же земельные доли (даже невостребованные) в натуре из общей собственности не выделены, то они не могут относиться к фонду перераспределения.

Для того чтобы поставить хотя бы минимальный барьер на пути такого перевода, следует четко сказать в ст. 80 ЗК и ст. 13 Закона об обороте земель о том, что земельные участки, выделенные в счет невостребованных земельных долей, относятся к фонду перераспределения.

Рисунок 4 - Структура содержания фонда перераспределения земель.

Фонд перераспределения является базой сельскохозяйственных земельных участков, по разным причинам оставшиеся без владельцев, фонд способствует учету и мониторингу, а стало быть, вследствие и рациональному использованию данных земель; Требуется установления новых юридических трактовок для более эффективного выполнения своих функций.

На данный момент существуют нерешенные вопросы при установлении границ земельного участка, выделенного в счет земельной доли, ввиду отсутствия информации о местоположении условных границ. Так как в большинстве случаев картографическая база отсутствует, либо непригодная для выполнения кадастровых работ. Отсюда возникает ряд ошибок, такие как, несоответствия заявленной площади в свидетельстве о праве и проектируемой площади для выноса границ в натуре, вследствие чего кадастровый инженер получает приостановку в государственном регистрационном органе и теряет достаточно много времени на разрешение возникшей проблемы. Также несовершенная система предоставления земельных долей участникам коллективного хозяйства в постсоветские времена в виде выделения земель без учета плодородия почв привела к тому, что выдел земельного участка в счет земельных долей на

сегодняшний момент возможен практически только для сенокосения или выпаса скота.

Упомянутые задачи могут быть решены посредством реализации приведенных на рисунке 5 мероприятий, которые могут стать началом стабилизации дальнейшего регулирования земель сельскохозяйственного назначения. Но особо следует обратить внимание на усовершенствование и доработку единой федеральной информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения, предназначенной для обеспечения актуальными и достоверными сведениями о таких землях, включая данные об их местоположении, состоянии и фактическом использовании (ЕФИС ЗСН).

ЕФИС ЗСН позволяет осуществлять сбор, агрегацию данных как в пределах границ каждого поля, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, так и вести учет отраслевых верифицированных, геопривязанных сведений о землях сельскохозяйственного назначения на федеральном уровне.

Рекомендации по улучшению ситуации нерационального использования земель с/х назначения

- проведение учета заброшенных земель с/х назначения,
- постановка на кадастровый учет,
- создание единой федеральной информационной системы о землях (ГИС) с/х назначения с актуальными сведениями о видах, количестве и качестве земельных угодий, границах и площадях контуров
- проведение зонирования на вид разрешенного использования территорий исходя из качественных характеристик земель
- земли непригодные к восстановлению и использованию перевести в соответствующие категории (земли запаса)
- ввести земли соответствующих параметрам производства в сельскохозяйственный оборот, с помощью разработки и применения проекта землеустройства

Рисунок 5 - Мероприятия по упорядочению использования земель сельскохозяйственного назначения на основе реализации землеустроительных работ.

Обязательное размещение данных в ЕФИС ЗСН всех сельскохозяйственных угодий приведет к установлению мониторинга и контроля за данными землями, что соответственно обеспечит заинтересованных лиц аналитической информацией о землях сельскохозяйственного назначения. Мониторинг состояния земель, проведение анализа почв с целью определения пригодности земель к сельскохозяйственному использованию поможет выявить точное качественное и количественное состояние земель данной категории.

Следует отметить, что 80 % земель арендованы у собственников земельных долей и у государства. Отсюда понятно, что мелиоративные мероприятия не выгодны для арендаторов, так как они не имеют стимулов к сохранению и улучшению уровня плодородия почв, поэтому необходимо создавать условия для поддержания уровня плодородия почв или продать по наименьшей цене с условием использования земель по назначению.

Проведенный анализ показывает, что сумма земельного налога, уплачиваемая за год, напрямую зависит от кадастровой стоимости, но не всегда зависит от площади. Как показывает статистика не все собственники земельных участков проводят мелиоративные мероприятия для улучшения свойств почв из-за финансовых потерь при проведении такой процедуры, так как на год необходимо приостанавливать сельскохозяйственную деятельность на таком участке. Чтобы поддержать и стимулировать собственников необходимо со стороны государства ввести поправку на ставку земельного налога на период мелиорации и рекультивации земель, а также на год после него.

Отсюда следует вывод, что земли, не имеющие учета, не приносят доход государству, а также не имеют четкого контроля и мониторинга уполномоченными государственными органами.

Заключение

В результате исследования статистики оборота земель, можно сказать, что действующие меры по охране и управлению малоэффективны, соответственно требуется новый подход совершенствования земельных отношений при использовании земель, находящихся в долевой собственности. Для решения проблемы необходимо разрабатывать проекты землеустройства, учитывающие территориальную планировку земель, что снизит количество недостатков землепользования (чересполосицы, вклинивания, вкрапления и др.) и роста уровня деградации почв. Проект обеспечит достоверность информации для ведения кадастра о количественном и качественном состоянии земель и привлечет дополнительный государственный доход в виде земельного налога.

Предотвращению нерационального использования земельных долей может способствовать их учет и включение в государственный реестр земель, а именно постановка на кадастровый учет, мониторинг и охрана.

Результаты:

- предложен полный перечень оснований в ст. 80 ЗК, вовлечения земельных участков, включая неиспользуемые земельные доли в фонд перераспределения,

что поставит заслон выводу земель из категории, предназначенной для ведения сельского хозяйства;

- выявлена необходимость закрепления на юридическом уровне планирования использования сельхозугодий, в составе проектов землеустройства с учетом региональных особенностей местоположения земель, которые приведут к устойчивому состоянию и интегральному управлению землями сельскохозяйственного назначения;

- предложены организационные и методические мероприятия для реализации процесса освоения и вовлечения в аграрный оборот неиспользуемых угодий, которые в комплексе поспособствуют вовлечению в оборот земель, которые на данный момент никак не учтены;

Практическая значимость освоения земель, в том числе земельных долей в стране является приоритетной, а эффективность предлагаемых мероприятий основана на совершенствовании государственного и рыночного воздействия.

Список источников

1. Proactive mechanisms for response to risks of business entities engaged in investment and construction activities / A. Asaul, M. Asaul, G. Shcherbina [et al.] // E3S Web of Conferences Volume 274 (2021) : 2nd International Scientific Conference on Socio-Technical Construction and Civil Engineering (STCCE - 2021). Vol. 274. – France: EDP Sciences, 2021. – P. 5007. – DOI 10.1051/e3sconf/202127405007. – EDN ZMCFKN.

2. Формирование конкурентного преимущества субъектов предпринимательства в строительстве (монография) / А. Н. Асаул, Ш. М. Мамедов, Е. И. Рыбнов, Н. В. Чепаченко // Успехи современного естествознания. – 2014. – № 10. – С. 123. – EDN SMPIAB.

3. Теория и практика управления и развития имущественных комплексов : / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. – Санкт-Петербург : Гуманистика, 2006. – 240 с. – ISBN 5-86050-270-2. – EDN MVAOST.

4. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. П. Грахов, Е. В. Грахова. – Санкт-Петербург : АНО ИПЭВ, 2014. – 432 с. – ISBN 978-5-91460-044-7. – EDN VRSSTL.
5. Оценка объектов недвижимости : / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, Е. В. Грахова. – Москва : Издательство Проспект, 2016. – 384 с. – ISBN 978-5-392-19654-8. – EDN WAUWBT.
6. Оценка организации (предприятия, бизнеса) / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, В. П. Грахов. – Москва : Издательство Проспект, 2016. – 384 с. – ISBN 978-5-392-19650-0. – EDN WBIYMR.
7. Концептуальный подход к формированию модели кадастровой оценки недвижимости / А. В. Осенняя, А. Н. Асаул, Б. А. Хахук [и др.]. – Краснодар : Кубанский государственный технологический университет, 2019. – 138 с. – ISBN 978-5-8333-0907-0. – EDN SXWGND.
8. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 10-2. – С. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.
9. Инновационные технологии в решении проблемы кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // . – Иктисоидёт ва инновацион технологияр. (Узбекистан) – 2022. – Т. 10, № 5. – С. 155-164. – DOI 10.55439/EIT/vol10_iss5/a18. – EDN WBBRXL.
10. Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельного участка / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, Д. А. Заварин // . – Таврический научный обозреватель – 2015. – № 5-1. – С. 107-115. – EDN TGWOAC.
11. Автоматизация маркетинга при осуществлении предпринимательской деятельности в сфере оборота недвижимости с использованием информационно-коммуникационных технологий / А. Н. Асаул, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул // Вестник гражданских инженеров. – 2021. – № 6(89). – С. 196-204. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-196-204. – EDN EIGRQE.

12. Технологии, методы и инструменты обеспечения предпринимательского сообщества инновационными знаниями / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, В. Н. Старинский, Г. Ф. Щербина. – Санкт-Петербург : АНО ИПЭВ, 2022. – 448 с. – EDN OCQXZV.

13. Анализ научно-технических данных и результатов исследований / А. Н. Асаул, Е. И. Рыбнов, Г. Ф. Щербина, М. А. Асаул. – Москва : "Издательство ЮРАЙТ", 2022. – 240 с. – ISBN 978-5-534-15448-1. – EDN BBMDZS.

14. А. Н. Асаул, М. А. Асаул / Инновационные продукты и модели, регулируемые субъектами предпринимательства в сфере строительства и оборота недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2020. – № 3(80). – С. 197-207. – DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-3-197-207. – EDN THRRYQ.

15. Organization of a Unified State Housing and Demographic Policy as a Condition for Sustainable Development of Cities and Settlements / A. B. Assylbayev, A. N. Asaul, K. N. Niiazalieva [et al.] // Proceedings of the Second Conference on Sustainable Development: Industrial Future of Territories (IFT 2021). / Editors: Yakov Silin. – Ekaterinburg: Atlantis Press, 2021. – P. 283-290. – DOI 10.2991/aebmr.k.211118.051. – EDN NPGEFE.

16. Interdependency Between Demographics and the Construction of Housing as a Pivotal Factor of Society's Sustainable Growth / A. N. Asaul, A. B. Assylbayev, K. N. Niiazalieva [et al.] // Proceedings of the Second Conference on Sustainable Development: Industrial Future of Territories (IFT 2021), Ekaterinburg, 24 сентября 2021 года / Editors: Yakov Silin. – Ekaterinburg: Atlantis Press, 2021. – P. 309-314. – DOI 10.2991/aebmr.k.211118.056. – EDN OLIKJC.

17. The practical barriers to kickstarting the innovation and investment in the sphere of construction in Russian Federation / A. Asaul, M. Asaul, I. Drozdova [et al.] // E3S Web of Conferences Volume 274 (2021) : 2nd International Scientific Conference on Socio-Technical Construction and Civil Engineering (STCCE - 2021). Vol. 274. – France: EDP Sciences, 2021. – P

18. А. Н. Асаул, М. А. Асаул / Выбор моделей монетизации при организации предпринимательской деятельности в сфере строительства и оборота объектов

Московский экономический журнал. № 5. 2023

Moscow economic journal. № 5. 2023

недвижимости / А. Н. Асаул, М. А. Асаул // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2020. – № 4-2. – С. 163-169. – DOI 10.17513/vaael.1068. – EDN FQIYEI.

19. Современная система налогообложения объектов недвижимости в зарубежных странах / А. В. Осенняя, А. Н. Асаул, Б. А. Хахук, В. А. Шишкина // Вопросы региональной экономики . – 2019. – № 4(41). – С. 124-132. – EDN IPOVAJ.

20. А. Н. Асаул, М. К. о. Соян / Налог на недвижимость и система формирования объекта недвижимости // Вестник гражданских инженеров. – 2011. – № 2(27). – С. 154-160. – EDN OFUYGZ.

21. А. С. Стариков, В. П. Самарина / Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4. – С. 215. – EDN PBISCZ.

22. С. Н. Волков / Землеустройство при выделении земельных долей // АПК: экономика, управление. – 2000. – № 12. – С. 4-9. – EDN SMDLKZ.

23. Совершенствование внутрихозяйственного землеустройства на основе технолого-экономического и агроэкологического подходов / В. В. Косинский, Г. К. Курманова, Л. В. Смунова [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 11(154). – С. 13-18. – EDN ZVLEUD.

24. А. Н. Асаул, К. А. Руденко / Цифровая трансформация социального предпринимательства в регионе // Фундаментальные исследования. – 2022. – № 8. – С. 13-17. – DOI 10.17513/fr.43297. – EDN DSRTKN.

25. New realities of the enterprise management system information support: Economic and mathematical models and cloud technologies / A. Asaul, M. Voynarenko, L. Yemchuk, L. Dzhulii // Journal of Information Technology Management. – 2020. – Vol. 12, No. 3. – DOI 10.22059/JITM.2020.76293. – EDN OUBGXS.

References

1. Proactive mechanisms for response to risks of business entities engaged in investment and construction activities / A. Asaul, M. Asaul, G. Shcherbina [et al.] // E3S Web of Conferences Volume 274 (2021) : 2nd International Scientific Conference on Socio-Technical Construction and Civil Engineering (STCCE - 2021). Vol. 274. –

France: EDP Sciences, 2021. – P. 5007. – DOI 10.1051/e3sconf/202127405007. – EDN ZMCFKN.

2. Formirovanie konkurentnogo preimushhestva sub`ektov predprinimatel`stva v stroitel`stve (monografiya) / A. N. Asaul, Sh. M. Mamedov, E. I. Ry`bnov, N. V. Chepachenko // Uspexi sovremennogo estestvoznaniya. – 2014. – № 10. – S. 123. – EDN SMPIAB.

3. Teoriya i praktika upravleniya i razvitiya imushhestvenny`x kompleksov : / A. N. Asaul, X. S. Abaev, Yu. A. Molchanov. – Sankt-Peterburg : Gumanistika, 2006. – 240 s. – ISBN 5-86050-270-2. – EDN MVAOST.

4. E`konomika nedvizhimosti / A. N. Asaul, M. A. Asaul, V. P. Graxov, E. V. Graxova. – Sankt-Peterburg : ANO IPE`V, 2014. – 432 s. – ISBN 978-5-91460-044-7. – EDN VRSSTL.

5. Ocenka ob`ektov nedvizhimosti : / A. N. Asaul, V. N. Starinskij, M. A. Asaul, E. V. Graxova. – Moskva : Izdatel`stvo Prospekt, 2016. – 384 s. – ISBN 978-5-392-19654-8. – EDN WAUWBT.

6. Ocenka organizacii (predpriyatiya, biznesa) / A. N. Asaul, V. N. Starinskij, M. A. Asaul, V. P. Graxov. – Moskva : Izdatel`stvo Prospekt, 2016. – 384 s. – ISBN 978-5-392-19650-0. – EDN WBIYMR.

7. Konceptual`ny`j podxod k formirovaniyu modeli kadaastrovoj ocenki nedvizhimosti / A. V. Osennyaya, A. N. Asaul, B. A. Xaxuk [i dr.]. – Krasnodar : Kubanskij gosudarstvenny`j texnologicheskij universitet, 2019. – 138 s. – ISBN 978-5-8333-0907-0. – EDN SXWGND.

8. Innovacionny`e texnologii v reshenii problemy` kadaastrovogo ucheta i gosudarstvennoj registracii prav na ob`ekty` nedvizhimosti / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. – 2022. – № 10-2. – S. 207-213. – DOI 10.17513/vaael.2450. – EDN CFSNJV.

9. Innovacionny`e texnologii v reshenii problemy` kadaastrovogo ucheta i gosudarstvennoj registracii prav na ob`ekty` nedvizhimosti / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // . – Iktisoidyot va innovacion texnologiyar. (Uzbekistan) –

2022. – Т. 10, № 5. – С. 155-164. – DOI 10.55439/EIT/vol10_iss5/a18. – EDN WBBRXL.

10. Osobnosti postanovki na gosudarstvenny`j kadastry`j uchet zemel`nogo uchastka / A. N. Asaul, M. A. Asaul, D. A. Zavarin // . – Tavricheskij nauchny`j obozrevatel` – 2015. – № 5-1. – С. 107-115. – EDN TGWOAC.

11. Avtomatizaciya marketinga pri osushhestvlenii predprinimatel`skoj deyatel`nosti v sfere oborota nedvizhimosti s ispol`zovaniem informacionno-kommunikacionny`x tehnologij / A. N. Asaul, G. F. Shherbina, M. A. Asaul // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2021. – № 6(89). – С. 196-204. – DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-6-196-204. – EDN EIGRQE.

12. Texnologii, metody` i instrumenty` obespecheniya predprinimatel`skogo soobshhestva innovacionny`mi znaniyami / A. N. Asaul, M. A. Asaul, V. N. Starinskij, G. F. Shherbina. – Sankt-Peterburg : ANO IPE`V, 2022. – 448 s. – EDN OCQXZV.

13. Analiz nauchno-texnicheskix danny`x i rezul`tatov issledovanij / A. N. Asaul, E. I. Ry`bnov, G. F. Shherbina, M. A. Asaul. – Moskva : "Izdatel`stvo YuRAJT", 2022. – 240 s. – ISBN 978-5-534-15448-1. – EDN BBMDZS.

14. A. N. Asaul, M. A. Asaul / Innovacionny`e produkty` i modeli, reguliruemy`e sub``ektami predprinimatel`stva v sfere stroitel`stva i oborota nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2020. – № 3(80). – С. 197-207. – DOI 10.23968/1999-5571-2020-17-3-197-207. – EDN THRRYQ.

15. Organization of a Unified State Housing and Demographic Policy as a Condition for Sustainable Development of Cities and Settlements / A. B. Assylbayev, A. N. Asaul, K. N. Niiazalieva [et al.] // Proceedings of the Second Conference on Sustainable Development: Industrial Future of Territories (IFT 2021). / Editors: Yakov Silin. – Ekaterinburg: Atlantis Press, 2021. – P. 283-290. – DOI 10.2991/aebmr.k.211118.051. – EDN NPGEFE.

16. Interdependency Between Demographics and the Construction of Housing as a Pivotal Factor of Society's Sustainable Growth / A. N. Asaul, A. B. Assylbayev, K. N. Niiazalieva [et al.] // Proceedings of the Second Conference on Sustainable Development: Industrial Future of Territories (IFT 2021), Ekaterinburg, 24 sentyabrya

2021 goda / Editors: Yakov Silin. – Ekaterinburg: Atlantis Press, 2021. – P. 309-314. – DOI 10.2991/aebmr.k.211118.056. – EDN OLIKJC.

17. The practical barriers to kickstarting the innovation and investment in the sphere of construction in Russian Federation / A. Asaul, M. Asaul, I. Drozdova [et al.] // E3S Web of Conferences Volume 274 (2021) : 2nd International Scientific Conference on Socio-Technical Construction and Civil Engineering (STCCE - 2021). Vol. 274. – France: EDP Sciences, 2021. – P

18. A. N. Asaul, M. A. Asaul / Vy`bor modelej monetizacii pri organizacii predprinimatel`skoj deyatel`nosti v sfere stroitel`stva i oborota ob`ektov nedvizhimosti / A. N. Asaul, M. A. Asaul // Vestnik Altajskoj akademii e`konomiki i prava. – 2020. – № 4-2. – S. 163-169. – DOI 10.17513/vaael.1068. – EDN FQIYEI.

19. Sovremennaya sistema nalogooblozheniya ob`ektov nedvizhimosti v zarubezhny`x stranax / A. V. Osennyaya, A. N. Asaul, B. A. Xaxuk, V. A. Shishkina // Voprosy` regional`noj e`konomiki . – 2019. – № 4(41). – S. 124-132. – EDN IPOVAJ.

20. A. N. Asaul, M. K. o. Soyana / Nalog na nedvizhimost` i sistema formirovaniya ob`ekta nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskix inzhenerov. – 2011. – № 2(27). – S. 154-160. – EDN OFUYGZ.

21. A. S. Starikov, V. P. Samarina / Problemy` racional`nogo ispol`zovaniya zemel`sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya // Sovremennyye problemy` nauki i obrazovaniya. – 2012. – № 4. – S. 215. – EDN PBISCZ.

22. S. N. Volkov / Zemleustrojstvo pri vy`delenii zemel`ny`x dolej // APK: e`konomika, upravlenie. – 2000. – № 12. – S. 4-9. – EDN SMDLKZ.

23. Sovershenstvovanie vnutrixozyajstvennogo zemleustrojstva na osnove tehnologo-e`konomicheskogo i agroekologicheskogo podxodov / V. V. Kosinskij, G. K. Kurmanova, L. V. Smuneva [i dr.] // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel`. – 2017. – № 11(154). – S. 13-18. – EDN ZVLEUD.

24. A. N. Asaul, K. A. Rudenko / Cifrovaya transformaciya social`nogo predprinimatel`stva v regione // Fundamental`ny`e issledovaniya. – 2022. – № 8. – S. 13-17. – DOI 10.17513/fr.43297. – EDN DSRTKN.

Московский экономический журнал. № 5. 2023

Moscow economic journal. № 5. 2023

25. New realities of the enterprise management system information support: Economic and mathematical models and cloud technologies / A. Asaul, M. Voynarenko, L. Yemchuk, L. Dzhulii // Journal of Information Technology Management. – 2020. – Vol. 12, No. 3. – DOI 10.22059/JITM.2020.76293. – EDN OUBGXS.

Для цитирования: Петров А.А., Асаул А.Н., Асаул М.А., Щербина Г.Ф. К вопросу упорядочения использования земель сельскохозяйственного назначения на основе реализации комплекса землеустроительных работ // Московский экономический журнал. 2023. № 5. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-5-2023-12/>

© *Петров А.А., Асаул А.Н., Асаул М.А., Щербина Г.Ф., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 5.*