



# МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION

УДК 711.4-112

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-54-62>

**Искусственный земельный участок и его актуальность в системе территориального планирования**

**Овчинникова Н.Г., Примакова А.С.**

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Искусственные земельные участки представляют собой важный аспект современного территориального планирования. Они могут решать проблему дефицита земель, стимулировать к разработке инновационных проектов, улучшению экологической устойчивости, развитию инфраструктуры и гражданской застройки. Однако существуют определенные вызовы и риски, связанные с использованием искусственных земельных участков. И все же в целом включение искусственных земельных участков в систему территориального планирования представляет собой актуальную и важную задачу, требующую тщательного анализа и учета множества аспектов — от экологической устойчивости до социальной значимости для общества.

**Ключевые слова:** искусственные земельные участки, территориальное планирование, экономика территориальных образований, экологическая устойчивость, искусственные острова, намывные территории, развитие территории, строительство

*Для цитирования:* Овчинникова Н.Г., Примакова А.С. Искусственный земельный участок и его актуальность в системе территориального планирования. *Экономика и экология территориальных образований. 2023;7(3):54–62.* <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-54-62>

**Artificial Land Plot and Its Relevance in the Territorial Planning System**

**Natalia G. Ovchinnikova, Anastasia S. Primakova**

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Artificial land plots represent an important aspect of modern territorial planning. They can solve the problem of land scarcity, foster the design of the innovative projects, enhancement of the environmental sustainability, development of the infrastructure and civil construction. However, there exist certain challenges and risks related to the use of the artificial land plots. But, on the whole, the inclusion of the artificial land plots in the territorial planning system is a relevant and important objective that requires thorough analysis and consideration of many aspects — from the environmental sustainability to social value.

**Keywords:** artificial land plots, territorial planning, the economics of territorial entities, environmental sustainability, artificial islands, alluvial territories, development of the territory, construction

**For citation.** Ovchinnikova NG, Primakova AS. Artificial Land Plot and Its Relevance in the Territorial Planning System. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2023;7(3):54–62. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-3-54-62>

**Введение.** Искусственный земельный участок — это участок земли, который был создан или изменен человеком с целью использования для определенных нужд. Этот процесс может включать в себя такие действия, как засыпка земли, поднятие уровня земельного участка, дренаж, вырубка леса, постройка дамб, создание искусственных озер или каналов и т. д. Целей создания таких участков можно выявить большое количество, основные из них представлены на рис. 1. Искусственные земельные участки могут быть использованы для строительства жилых домов, коммерческих зданий, для сельскохозяйственного развития и для других целей. Создание и модификация искусственных земельных участков требуют соответствующих разрешений и соблюдения определенных законов и норм, чтобы обеспечить устойчивость и безопасность таких изменений в природной среде.



Рис. 1. Цели создания искусственных земельных участков

Задача авторов данной работы — проанализировать цели и пути создания искусственных земельных участков, выделить проблемы, которые возникают в связи с их появлением в сферах экологии, устойчивого развития и прав собственности [1].

**Основная часть.** Создание искусственных земельных участков действительно становится все более актуальной темой в современном мире, особенно в странах, имеющих ограниченную территорию. Это связано с быстрым ростом населения и увеличением потребности в жилых и коммерческих площадях, а также с развитием инфраструктуры и созданием новых туристических объектов.

Важно отметить, что искусственные земельные участки могут создаваться с применением различных технологий и методов (рис. 2):

1. Намыв и намывные работы. Этот метод включает в себя намывание грунта и песка с помощью природных или искусственных средств, таких как плотины, дамбы и берегозащитные сооружения. Намыв позволяет увеличить площадь прибрежных территорий.

2. Искусственные острова. Такие проекты, как «Федерация» в Сочи или «Морской фасад» в Санкт-Петербурге, предполагают создание искусственных островов, которые могут использоваться для жилья, рекреации, в коммерческих целях.

3. Заполнение водных тел. Этот метод заключается в заполнении прибрежных водных тел (озер или бухт) с целью создания новых земельных участков (ЗУ).

4. Реконструкция прибрежных зон. Изменение береговой линии и реконструкция прибрежных зон могут также привести к созданию новых земельных участков.

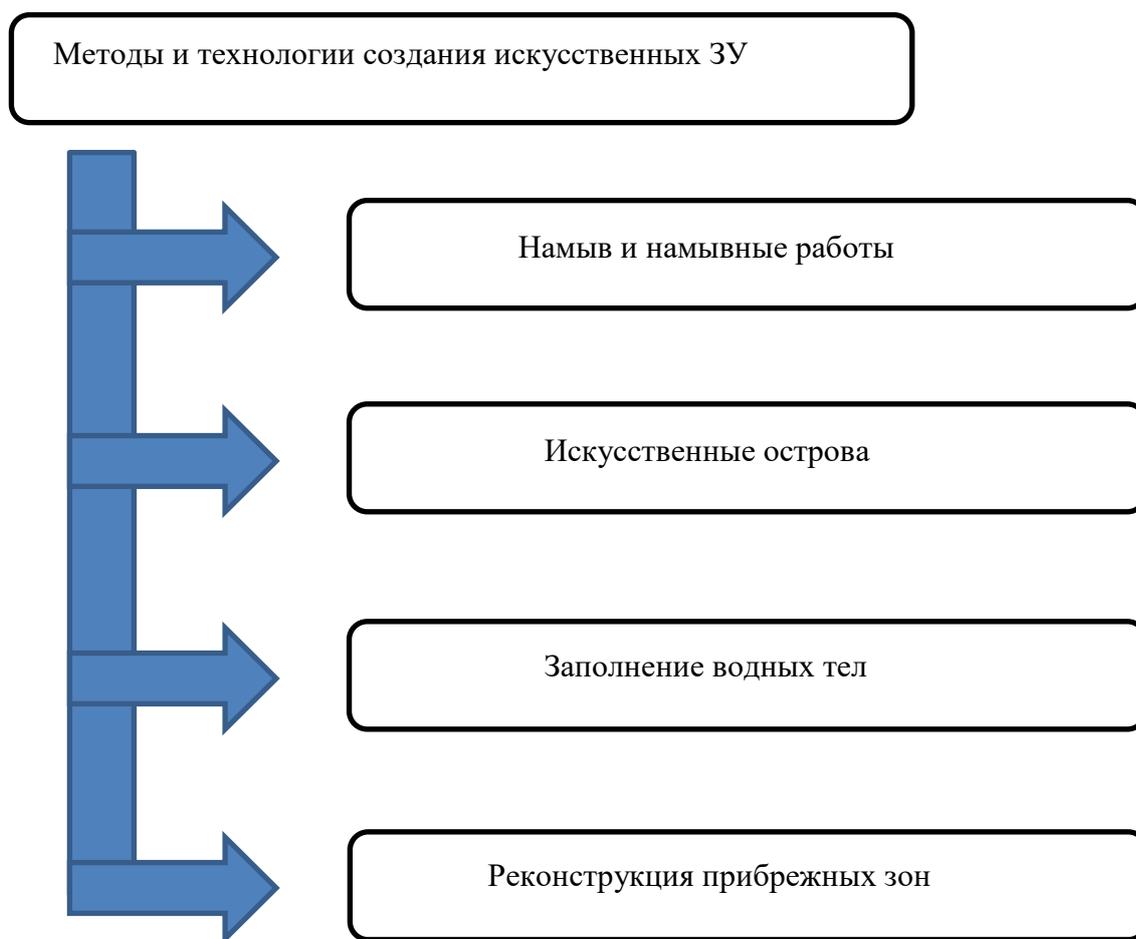


Рис. 2. Методы и технологии создания искусственных ЗУ

Искусственное создание земельных участков вызывает важные вопросы в сферах экологии, устойчивого развития и прав собственности. Необходимо учитывать воздействие их на окружающую среду и обеспечивать соблюдение соответствующего законодательства. Кроме того, обращают на себя внимание вопросы, касающиеся владения и прав собственности на новые земельные участки [2].

В Российской Федерации принят закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 19.07.2011 № 246-ФЗ, в котором дается определение искусственного земельного участка. Согласно статье 3 данного

закона, искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (далее — искусственный земельный участок, искусственно созданный земельный участок), представляет собой сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [3–4].

Закон дает четкое определение искусственного земельного участка и описывает процесс его создания. Однако существуют другие нормативные акты, в которых встречаются другие термины, связанные с искусственными земельными участками. Например, в Водном кодексе Российской Федерации содержатся термины «искусственный остров на землях, покрытых поверхностными водами» и «искусственный земельный участок». Эти термины могут использоваться в одной и той же статье, вызывая неоднозначность и необходимость дополнительного разъяснения. Следовательно, для полного понимания и правильного применения этих терминов необходимо обращаться к соответствующим нормативным актам и уточнять их значение в конкретных контекстах [5].

Действительно, законодательство Российской Федерации оставляет некоторые термины недостаточно определенными, что может вызывать разночтения, разную интерпретацию:

– Водный кодекс РФ не дает четкого определения искусственного острова, оставляя его толкование исследователям и правоприменителям. Это может быть связано с разнообразием ситуаций, в которых используются искусственные острова, в том числе, например, разведка и добыча минеральных ресурсов;

– Водный кодекс предполагает создание искусственных водоемов, таких как пруды и обводненные карьеры, и впоследствии распространяет на них общий режим водного объекта;

– Лесной кодекс РФ допускает искусственное восстановление лесов и не проводит четкого разграничения между естественными и искусственными лесными площадями.

На основании этих данных легко предположить, что аналогичные толкования терминов могут быть применены и в отношении искусственных земельных участков. После введения искусственного земельного участка в эксплуатацию он может признаваться природным объектом — земельным участком. Поэтому важно, чтобы споры, возникающие по поводу интерпретации терминов и их применения, разрешались в соответствии с законом, на основании решений судов [6, 7].

В настоящее время существует несколько таких неоднозначных терминов, касающихся искусственных земельных участков.

**Искусственная территория.** Ученые считают, что термин «искусственная территория» имеет сходное значение с термином «искусственный земельный участок», но указывают, что разница между ними все-таки есть и заключается она в отсутствии указания на создание одного из них на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, и отсутствии в названии такого земельного участка слова «сооружение». Этим термином таким образом обозначается общее понятие.

**Искусственные острова и земельные участки.** В статье «Искусственная территория как правовая категория» ее автор Е.Д. Гаврилюк подчеркивает, что термин «искусственная территория» является общим для терминов «искусственные острова» и «искусственные земельные участки». Он предлагает рассматривать искусственную территорию как исходный

пункт для формирования более частных правовых категорий, не считая таким образом понятие «искусственная территория» идентичным другим терминам.

**Федеральный закон и определения.** Федеральный закон «Об искусственных земельных участках» определяет тождественность двух понятий: «искусственный земельный участок» и «искусственно созданный земельный участок». Кроме того, закон определяет, что искусственный остров является одним из видов искусственных земельных участков и отличается от прочих тем, что изолирован от других участков [8–10].

В настоящее время существует большое количество масштабных искусственных земельных участков. Рассмотрим некоторые из них. В 2006 году в Санкт-Петербурге были начаты работы по увеличению западной части Васильевского острова, площадь образованных территорий составит около 476 га. Проект под названием «Морской фасад» является одним из крупнейших в мире по освоению прибрежной территории. Завершение работ планируется в 2024 году (рис. 3). Данный проект позиционируют как амбициозную инфраструктурную разработку, направленную на развитие морского порта и прилегающих к нему территорий в Санкт-Петербурге.



Рис. 3. Проект «Морской фасад»

«Морской фасад» включает в себя несколько ключевых компонентов:

1. Грузовой порт: расширение и модернизация грузового порта, чтобы увеличить его грузопоток и улучшить обслуживание судов.
2. Логистическая инфраструктура: создание современных логистических центров и складов для эффективной переработки и распределения грузов.
3. Пассажирский терминал: строительство пассажирского терминала для круизных и пассажирских судов, который должен будет стимулировать дальнейшее развитие туризма в регионе.
4. Городская инфраструктура: развитие прилегающих территорий с расширением дорог, железнодорожных путей и увеличением количества общественного транспорта.
5. Экологические аспекты: повышенное внимание экологическим вопросам, включая охрану окружающей среды и соблюдение экологических стандартов.
6. Экономический рост: предполагается, что этот проект будет способствовать экономическому развитию региона и созданию новых рабочих мест.
7. Устойчивость: важным аспектом будет являться способность справляться с будущими вызовами и изменениями в мировой экономике.

Санкт-Петербург является ярким примером внедрения искусственных земельных участков в территориальное планирование и проектирование городской среды. Так, к чемпионату мира по футболу в 2018 году был построен футбольный стадион на намытом земельном участке в западной части Крестовского острова (рис. 4). Общая площадь земельного участка составляет 16,61 га.

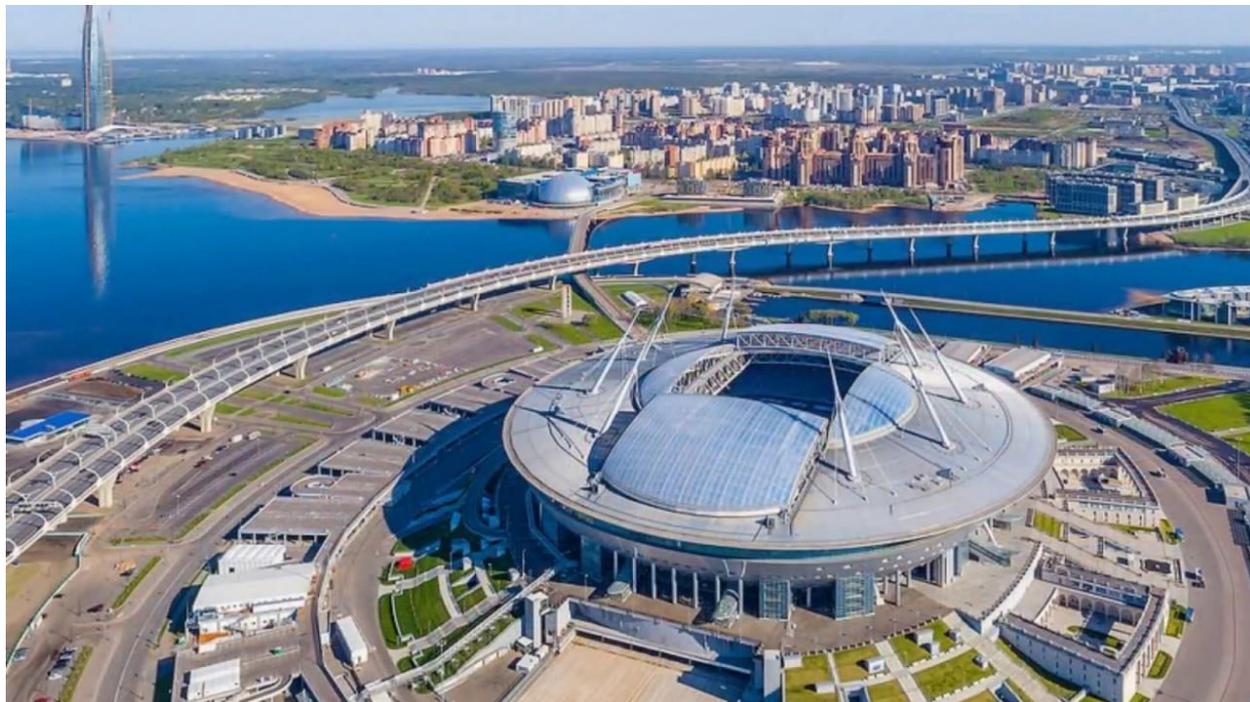


Рис. 4. Футбольный стадион

Искусственные земельные участки — это участки земли, которые были созданы или изменены человеком в результате строительства, реконструкции или реконфигурации с целью обеспечения определенных потребностей. Искусственные земельные участки классифицируются исходя из того, для каких целей они созданы. Ими могут быть:

- острова-полипы. Эти искусственные острова создаются путем нанесения больших объемов скального или земельного наполнителя в море или озеро. Примером может служить остров Пальма в Дубае;

- полигоны для строительства. Такие земельные участки создаются для строительства новых районов или комплексов зданий. Примером могут служить огромные комплексы Лас-Вегаса (The Venetian и MGM Grand), которые построены на искусственных участках;

- аэропорты. Немало воздушных гаваней по всему миру было построено на искусственных участках, или же для создания подходящей инфраструктуры для них потребовалось моделирование прибрежных зон. Примером может служить международный аэропорт Канкун в Мексике;

- причалы и порты. Некоторые порты или причалы были созданы или расширены путем применения для этого скального наполнителя или других материалов (порт Ньюарк-Элизабет в Нью-Джерси);

- террасирование для сельского хозяйства. Искусственные земельные участки создаются в странах с ограниченными плодородными почвами, чтобы создать плодородные участки для сельского хозяйства;

– островные городские районы. В отдельных городах создаются искусственные острова для образования новых городских районов. Примером может служить остров Торонто в Канаде;

– земельные участки на воде. Некоторые курорты и отели строят искусственные земельные участки на воде для размещения и развлечений гостей (отель «Плывущий остров» на Мальдивах).

Искусственные земельные участки важны не только для удовлетворения потребностей развивающихся городов и стран в жилой и коммерческой инфраструктуре, но и для развития инфраструктуры водного транспорта и туристической индустрии. Важен еще и тот факт, что создание искусственных земельных участков не только значительно облегчает нагрузку на уже имеющиеся территории городов и регионов, но и напрямую влияет на экономическое развитие территориального образования. Оно заключается в следующем [11]:

1. Развитие инфраструктуры и логистики: искусственные земельные участки могут быть использованы для создания современных портов, аэропортов и логистических центров. Все это способствует увеличению оборота товаров и услуг и улучшению транспортных связей, что важно для экономического роста территорий.

2. Привлечение инвестиций: искусственные земельные участки могут служить магнитом для инвесторов, которые видят потенциал в развитии новых районов и инфраструктуры. Это может привлечь дополнительные инвестиции, способствовать созданию рабочих мест и стимулировать экономику региона.

3. Развитие туризма: создание искусственных островов или побережья привлекает туристов, а значит способствует росту туристической индустрии. Туризм может быть важным источником дохода для региона.

4. Решение проблемы нехватки земли: в некоторых плотно населенных городах и регионах недостаток свободных земельных участков может препятствовать их всестороннему развитию. Искусственные земельные участки предоставляют дополнительные возможности для строительства.

5. Устойчивое развитие: при правильном планировании искусственные земельные участки могут способствовать устойчивому развитию региона, включая решение экологических и социокультурных проблем. Это может содействовать сохранению природных ресурсов и культурного наследия.

6. Повышение жизненного уровня населения: создание новых районов с жильем, инфраструктурой и рабочими местами может повысить уровень жизни населения, обеспечить им доступ к новым возможностям и услугам.

Однако, говоря о преимуществах создания искусственных земельных участков, нельзя не отметить их потенциальные негативные стороны, такие, например, как появление новых экологических проблем, возникновение изменений в использовании прибрежных зон и социокультурных аспектах. Поэтому решение о создании искусственных земельных участков требует внимательного планирования со строгим учетом всех имеющихся в данном регионе факторов, чтобы обеспечить его устойчивое и экономически выгодное развитие.

**Заключение.** Исходя из всего вышесказанного, можно сделать вывод: искусственные земельные участки — это нестандартный, но весьма эффективный способ для достижения экономических, социальных, культурно-бытовых, экологических целей, которые могут стоять пе-

ред регионами, странами в целом. Соответственно, данная тема является актуальной при изучении земельно-имущественных отношений, а также планировании площади любого территориального образования.

### **Список литературы**

1. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 18.07.2017). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_116987](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116987) (дата обращения: 19.12.2023).
2. Историко-правовые аспекты создания и эксплуатации искусственных земельных участков в России и за рубежом. URL: <http://pandia.ru/text/77/215/3342.php> (дата обращения: 19.12.2023).
3. Литвинова М. Новая суша: для чего в России используются искусственные острова. URL: <https://russian.rt.com/russia/article/400940-rossiia-iskusstvennye-ostrova> (дата обращения: 19.12.2023).
4. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_50874/8](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/8) (дата обращения: 19.12.2023).
5. О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_72390/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72390/) (дата обращения: 19.12.2023).
6. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ с изм. и доп. от 1 января 2015 года. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60683](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683) (дата обращения: 19.12.2023).
7. О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации: федер. закон от 31.07.1998 № 155-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19643/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19643/) (дата обращения: 19.12.2023).
8. Гринь Е.А. *Принудительное прекращение прав на земельные участки: теория и практика правового регулирования*. Дисс. канд. юрид. наук. Краснодар; 2012. 203 с.
9. Болтанова Е.С. Природные объекты: фикция в праве. *Экологическое право*. 2013;(1):29–33.
10. Крассов О.И. *Земельное право: учебник*. Москва: Норма; 2012. 560 с.
11. Гаврилюк Е.Д. Искусственная территория как правовая категория. *Юридический мир*. 2014;4:57–61.

### **References**

1. On Artificial Land Plots Created on Waterbodies Pertaining to Federal Property and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 246-FZ of 19.07.2011 (amended edition of 18.07.2017). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_116987](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116987) (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
2. Historical and Legal Aspects of Creation and Operation of the Artificial Land Plots in Russia and Abroad. URL: <http://pandia.ru/text/77/215/3342.php> (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
3. Litvinova M. New Land: What are Artificial Islands Used for in Russia? URL: <https://russian.rt.com/russia/article/400940-rossiia-iskusstvennye-ostrova> (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).

4. On State Registration of Immovable Property: Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_50874/8](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/8) (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
5. On Seaports and on Amendment of Certain Legal Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 261-FZ of 08.11.2007. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_72390/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72390/) (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
6. Water Code of the Russian Federation: Federal Law No. 74-FZ of June 3, 2006 including Amendments and Supplements of January 1, 2005. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19643/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19643/) (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
7. On Internal Waters, Territorial Sea and Contiguous Zone: Federal Law No. 155 – FZ of 31.07.1998. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19643/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19643/) (accessed: 19.12.2023). (In Russ.).
8. Grin EA. *Compulsory Termination of Rights to Land Plots: Theory and Practice of Legal Regulation*. Cand.Sci. (Law) Dissertation. Krasnodar; 2012. 203 p. (In Russ.).
9. Boltanova ES. Natural Objects: Legal Fiction. *Environmental Law*. 2013;(1):29–33. (In Russ.).
10. Krassov OI. *Land Law: Coursebook*. Moscow: Norma; 2012. 560 p. (In Russ.).
11. Gavrilyuk ED. Artificial Territory as a Legal Category. *Juridical World* 2014;(4):57–61. (In Russ.).

*Об авторах:*

**Овчинникова Наталья Геннадьевна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [donong160875@yandex.ru](mailto:donong160875@yandex.ru)

**Примакова Анастасия Сергеевна**, магистрант кафедры экономики природопользования и кадастра Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), [primakova-2001@mail.ru](mailto:primakova-2001@mail.ru)

*Конфликт интересов:* авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

*Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.*

*About the Authors:*

**Natalia G. Ovchinnikova**, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), [donong160875@yandex.ru](mailto:donong160875@yandex.ru)

**Anastasia S. Primakova**, Master's Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), [primakova-2001@mail.ru](mailto:primakova-2001@mail.ru)

*Conflict of interest statement:* the authors do not have any conflict of interest.

*All authors have read and approved the final manuscript.*