ТОМ 10, №2, 2026 ISSN 2413-1474
ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

Экономика и экология территориальных образований

Экономика и управление народным хозяйством / Экология (по отраслям) / Мелиорация, рекультивация и охрана земель

www.eco.e.donstu.ru
DOI 10.23947/2413-1474

ISSN 2413–1474

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

ЭКОНОМИКА И ЭКОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

Рассматриваются отдельные эколого-экономические проблемы, вопросы земельно-имущественных отношений, оценки природных ресурсов, недвижимости и охраны окружающей природной среды, а также информационное обеспечение этих процессов в рамках территориальных образований

Том 10 № 2, 2026

ЭКОНОМИКА И ЭКОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

Т. 10 № 2, 2026

Научно-практический журнал
Издается с 2014 года
Периодичность – 3 номера в год

Учредители — Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный технический университет» (ДГТУ)
— Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный аграрный университет»
Издатель — Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный технический университет» (ДГТУ)

Главный редактор — А. С. Чешев, доктор экономических наук, профессор, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)

Редакционная коллегия:
зам. гл. редактора — Н. Б. Сухомлинова, д.э.н., профессор, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)
ответств. секретарь — К. В. Тихонова, к.э.н., доцент, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
тех. секретарь — Н. А. Шевченко, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
Н. А. Осадчая, к.э.н., доцент, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
А. Е. Сафронов, д.э.н., Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)

Редакционный совет:
Т. В. Симонян, д.э.н., профессор, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
В. В. Кузнецов, д.э.н., профессор, академик РАН, засл. деят. науки РФ, Всероссийский НИИ экономики и нормативов (Ростов-на-Дону)
С. С. Змияк, д.э.н., доцент, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
Г. Е. Крохичева, д.э.н., профессор, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
Ю. М. Рогатнев, д.э.н., профессор, Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина (Омск)
А. В. Колмыков, д.э.н., доцент, Белорусская сельскохозяйственная академия (Белоруссия)
В. В. Поляков, к.э.н., доцент, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
В. Н. Овчинников, д.э.н., профессор, засл. деятель науки РФ, Южный федеральный университет (Ростов-на-Дону)
Е. В. Полуэктов, д. с.-х. наук, профессор, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)
О. С. Гурова, д.т.н., профессор, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
А. Х. Мамадиев, к.э.н., доцент, Грозненский государственный нефтяной технический университет им. академика М. Д. Миллионщикова
М. В. Россинская, д.э.н., профессор, Донской государственный технический университет (Шахты)
Н. В. Цопа, д.э.н., профессор, Крымский федеральный университет (Симферополь)
Е.Н. Захарова, д.э.н., Адыгейский государственный университет (Майкоп)
С. Н. Волков, д.э.н., профессор, академик РАН, засл. деятель науки РФ, Государственный университет по землеустройству (Москва)
Н. В. Комов, д.э.н., профессор, академик РАН, Государственный университет по землеустройству (Москва)
А. С. Тарасов, д.э.н., доцент, Всероссийский НИИ экономики и нормативов (Ростов-на-Дону)
И. Г. Гайрабеков, д.т.н., доцент, Грозненский государственный нефтяной технический университет (Грозный)
Е. В. Недикова, д.э.н., доцент, Воронежский государственный аграрный университет им. имп. Петра I (Воронеж)
В. Э. Титова, д.э.н., профессор, Кубанский государственный технологический университет (Краснодар)
В. И. Ольгаренко, д.т.н., профессор, чл.-корр. РАН, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)
Е. П. Боровой, д.с.-х.н., профессор, почетный работник ВШ РФ, Волгоградский государственный аграрный университет (Волгоград)
А. А. Новиков, д.с.-х.н., профессор, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)
Т. И. Бакинова, д.э.н., профессор, Калмыцкий государственный университет (Элиста)
Н. В. Карпова, к.э.н., доцент, Российский новый университет (Москва)
А. В. Лошаков, к.с.-х.н., доцент, Ставропольский государственный аграрный университет (Ставрополь)
А.Д. Мурзин, д.т.н., к.э.н., Южный Федеральный университет (Ростов-на-Дону)

Экспертный совет:
Е. П. Лукьянченко, к.э.н., доцент, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск), председатель
Н. М. Ветрова, д.т.н., профессор, Крымский федеральный университет (Симферополь)
Л. А. Александровская, к.э.н., доцент, Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)
В. С. Гейдор, к.э.н., доцент, Донской государственный технический университет (Ростов-на-Дону)
Н.В. Винокурова, к.э.н., доцент Донской государственный аграрный университет (Новочеркасск)

Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ № ФС77-67439 от 13.10.2016 выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций

Индексируется и архивируется в Российском индексе научного цитирования (РИНЦ), а также в международной базе Cross Ref. Донской государственный технический университет является членом Ассоциации научных редакторов и издателей (АНРИ)

Адрес учредителя, издателя и редакции:
344003, Россия, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина,1.
Тел.: +7(863)2-738-372, e-mail: ekomagazine@yandex.ru
http://eco.e.donstu.ru
Дата выхода в свет №2, 2026 – 30.08.2026

© Донской государственный технический университет, 2026

ECONOMY AND ECOLOGY OF TERRITORIAL FORMATIONS

Vol 10, no 2, 2026

Scientific – practical journal
Has been published since 2014
Publication – 3 issues in a year

Institutor — Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Don State Technical University
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Don State Agrarian University
Publisher — Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Don State Technical University
Chef – editor — A. S. Cheshev, doctor of economics, professor, Don State Technical University, Rostov-on-Don

Editorial board:
sub-chef-editor — N. B. Sukhomlinova, PhD in economics, professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk)
executive secretory — K. V. Tikhonova, PhD in economics, associate professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
technical secretary — N. A. Shevchenko, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
N. A. Osadchaya, PhD in economics, associate professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
A. E. Safronov, PhD in economics, professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)

Editorial advisory board:
T. V. Simonyan, PhD in economics, professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
V. V. Kuznetsov, PhD in economics, professor, Academician of the Russian Academy of Sciences, Hon. W. of Sc. Of RF, All-Russian Scientific Research Institute of Economics and Regulations (Rostov-on-Don)
S. S. Zmiyak, PhD in economics, associate professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
G. E. Krochitcheva, PhD in economics, professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
Y. M. Rogatnev, PhD in economics, professor, Omsk State Agrarian University. P. A. Stolypina (Omsk)
A. V. Kolmikov, PhD in economics, associate professor. Belarusian State Academy of Agriculture (Belorussia)
V. V. Polyakov, PhD in economics, associate professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
V. N. Ovtchinnikov, PhD in economics, professor, Hon. W. of Sc of RF, Southern Federal University (Rostov-on-Don)
E. V. Poluektov, PhD in Agric. Sc., professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk)
O. S. Gurova, PhD doctor of engineering, professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
A. Kh.Mamadiev, PhD in economics, associate professor, Grozny State Oil Technical University named after academician Millionschikova M.D.
M. V. Rossinskaya, PhD in economics, professor, Don State Technical University (Shakhti)
N. V. Tsopa, PhD in economics, professor, Crimean Federal University (Simferopol)
E.N. Zakharova, Doctor of Education, Adygea State University (Maikop)
S. N. Volkov, PhD in economics, professor, Acad-n of the Russian Academy of Sciences, Hon. W. of Sc. Of RF, State University of land use planning (Moskow)
N. V. Komov, PhD in economics, professor, Acad-n of the Russian Academy of Sciences, State University of land use planning (Moskow)
A. S. Tarasov, PhD in economics, associate professor, All-Russian Scientific Research Institute of Economics and Regulations (Rostov-on-Don)
I. G. Gayrabekov, PhD in economics, associate professor, Grozny State Oil Technical University (Grozny)
E. V. Nedikova, PhD in economics, associate professor, Voronezh State Agricultural University, named after Peter the Great (Voronezh)
V. E. Titova, PhD in economics, professor, Kuban Ftate Technological University (Krasnodar)
V. I. Olgarenko, PhD in engineering, professor, member of the Rus-n Acad. of Sc., Don State Agrarian University (Novocherkassk)
E. P. Borovoy, doctor of Agr. Sc., professor, Hon. Worker of HRS, Volgograd State Agricultural University (Volgograd)
A. A. Novikov, doctor of Agr. Sc., professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk)
T. I. Bakinova, PhD in economics, professor, Kalmyk State University (Elista)
N. V. Karpova, PhD in economics, associate professor, Russian New University (Moscow)
A. V. Loshakov, PhD in Agr. Sc., associate professor, Stavropol State Agrarian University (Stavropol)
A.D. Murzin, Doctor of Technical Sciences, Candidate of Sciences, Southern Federal University (Rostov-on-Don)

Expert council:
E. P. Lukyanchenko, Candidate of Economics, Associate Professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk), Chairman
N. M. Vetrova, Doctor of Technical Sciences, Professor, Crimean Federal University (Simferopol)
L. A. Alexandrovskaya, Candidate of Economics, Associate Professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk)
V. S. Geydor, Candidate of Economics, Associate Professor, Don State Technical University (Rostov-on-Don)
N.V. Vinokurova, Candidate of Economics, Associate Professor, Don State Agrarian University (Novocherkassk)

The certificate of Mass Media registration PI № FC77-67439 from 13.10.2016 is given by the Federal watchdog agency in the sphere of Mass Media, information technologies and mass communication.
Indexed and Archived in Russian Science Citation Index (RSCI) and in the international database Cross Ref.
Don State Technical University is the member of Association of science editors and publishers (ASEP).

Founder's, publisher's and printery address:
Gagarin Sq.1, Rostov-on-Don, 344003, Russia.
Phone +7(863)2-738-372
E-mail: ekomagazine@yandex.ru
http://eco.e.donstu.ru
Date of Publication No.2, 2026 – 30.08.2026

© Don State Technical University, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ

Е.Н. Захарова, М.О. Ордынская, О.А. Богданова
Роль и место управления качеством жизни в воспроизводстве человеческого капитала на региональном уровне 6

М.В. Шумейко
Роль искусственного интеллекта в трансформации инновационного цикла 14

В.Л. Меленкин
Пропульсивный подход к обеспечению регионального развития: теоретические основы и практика реализации 21

В.С. Гейдор, В.В. Плуговой
Применение веб-ГИС для обеспечения публичности информационного обеспечения градостроительной деятельности 28

К.В. Тихонова, Д.В. Бурдова, Л.И. Гнеушева
Интеграция мастер-планов в систему территориального планирования Российской Федерации: проблемы и перспективы 34

ЭКОЛОГИЯ (ПО ОТРАСЛЯМ)

А.С. Чешев
Регенеративное сельское хозяйство как новая парадигма эколого-экономического взаимодействия в рамках агросектора 43

Н.А. Ильинова, В.В. Шалатов
Особенности и ключевые аспекты реализации демографической политики на региональном уровне 51

МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ

К.В. Тихонова, Г.В. Саакян, Я.С. Валуева, Т.И. Губарь
Механизмы перераспределения земельных участков как инструмент эффективного землепользования на муниципальном уровне 60

В.С. Гейдор, Е.Ф. Литвинов
Кризис понятия «объект недвижимости» и пути его преодоления 67

К.В. Тихонова, А.Г. Шевцова, Г.В. Саакян
Формирование эффективной модели управления земельными ресурсами муниципального образования: оптимизация инструментов зонирования, перевода и перераспределения земель 74

CONTENTS

ECONOMICS AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

Elena N. Zakharova, Marina E. Ordynskaya, Olga A. Bogdanova
The Role and Place of the Quality of Life Management in Reproduction of Human Capital at the Regional Level 6

Marina V. Shumeyko
The Role of Artificial Intelligence in Innovation Cycle Transformation 14

Vladislav L. Melenkin
Propulsive Approach to Regional Development: Theoretical Foundations and Implementation Practices 21

Viktoria S. Geydor, Vladislav V. Plugovoy
Using Web-based GIS to Ensure Publicly Transparent Information Support in Urban Planning 28

Kseniya V. Tikhonova, Daria V. Burdova, Lidiya I. Gneusheva
Integration of Master Plans into the Territorial Planning System of the Russian Federation: Problems and Prospects 34

ECOLOGY (ITS BRUNCHES)

Anatoly S. Cheshev
Regenerative Agriculture as a New Paradigm of Ecological-Economic Interaction in the Agricultural Sector 43

Nadezhda A. Ilinova, Vasily V. Shalatov
Features and Key Aspects of Demographic Policy Implementation at the Regional Level 51

MELIORATION, RECULTIVIATION AND LAND PROTECTION

Kseniya V. Tikhonova, Grigory V. Saakyan, Yana S. Valueva, Tatyana I. Gubar
Land Plot Redistribution Mechanisms as the Tool for Efficient Land Use at the Municipal Level 60

Viktoria S. Geydor, Evgeny F. Litvinov
Crisis in Understanding the “Real Estate Object” Concept and Ways to Overcome It 67

Kseniya V. Tikhonova, Anna G. Shevtsova, Grigory V. Saakyan
Formation of an Efficient Municipal Land Management Model: Optimization of Instruments for Zoning, Transfer and Redistribution of Lands 74

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ
ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

CC BY

Научная статья

УДК 330.59:331.101.262

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-6-13

Роль и место управления качеством жизни в воспроизводстве человеческого капитала на региональном уровне

Е.Н. Захарова Е.Н.[1], М.О. Ордынская[2], О.А. Богданова[2]

[1] Адыгейский государственный университет, г. Майкоп, Российская Федерация

[2] Южно-Российский государственный политехнический университет (НПИ) им. М.И. Платова, г. Новочеркасск, Российская Федерация

Аннотация

Исследована взаимосвязь между управлением качеством жизни населения и воспроизводством человеческого капитала на региональном уровне. Показано, что в современных условиях именно качество жизни становится системообразующим фактором, определяющим возможности формирования, сохранения и развития человеческого капитала. Рассмотрены ключевые факторы потенциала воспроизводства человеческого капитала на региональном уровне: финансово-экономические, образовательные, медико-демографические, инфраструктурные, социокультурные и миграционные. Подчеркнута необходимость реализации комплексной программы по повышению качества жизни как основы устойчивого социально-экономического развития территории.

Ключевые слова: качество жизни, человеческий капитал, региональное развитие, воспроизводство человеческого капитала, социальная инфраструктура, миграция населения, устойчивое развитие

Для цитирования: Захарова Е.Н., Ордынская М.О., Богданова О.А. Роль и место управления качеством жизни в воспроизводстве человеческого капитала на региональном уровне. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(2):6–13. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-6-13

Research Article

The Role and Place of the Quality of Life Management in Reproduction of Human Capital at the Regional Level

Elena N. Zakharova[1], Marina E. Ordynskaya[2], Olga A. Bogdanova[2]

[1] Adyghe State University, Maykop, Russian Federation

[2] South-Russian State Polytechnic University (NPI) named after M.I. Platov, Novocherkassk, Russian Federation

Abstract

The article studies the correlation between management of people's life quality and human capital reproduction at the regional level. The system-forming role of the quality of life that becomes a determining factor in human capital potential formation, preservation, and development in the present-

day settings has been demonstrated. The following key factors affecting human capital reproduction potential at the regional level have been investigated: financial and economic factors, educational, medical and demographic, infrastructural, sociocultural, and migration factors. The need for implementing a comprehensive quality-of-life-improving program has been emphasized as the foundation for sustainable socioeconomic development of the region.

Keywords: quality of life, human capital, regional development, human capital reproduction, social infrastructure, migration of the population, sustainable development

For citation. Zakharova EN, Ordynskaya MO, Bogdanova OA. The Role and Place of the Quality of Life Management in Reproduction of Human Capital at the Regional Level. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):6–13. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-6-13

Введение. Проблема взаимосвязи между управлением качеством жизни и воспроизводством человеческого капитала на региональном уровне представляет собой один из центральных вопросов современной региональной экономики и социальной политики, привлекающий пристальное внимание многих исследователей. Сегодня традиционные факторы регионального развития, такие как природные ресурсы или физический капитал, во все меньшей степени способны обеспечить долгосрочную конкурентоспособность территории, уступая свою ведущую роль человеческому капиталу. При этом процесс расширенного воспроизводства просто немыслим без постоянного повышения качества жизни населения, которое позволяет формировать и сохранять способность носителей человеческого капитала к продуктивной трудовой деятельности на протяжении долгосрочного периода, что является одним из важнейших условий поступательного регионального развития.

Важно отметить, что человеческий капитал по своей природе являет собой достаточно сложную многомерную категорию, формируемую не только образовательной и профессиональной подготовкой, но и состоянием здоровья, развитостью социальных компетенций, креативными качествами, способностью к быстрой адаптации в постоянно изменяющихся условиях внешней среды. Как справедливо отмечает Г.Н. Тугускина, человеческий капитал представляет собой основу национальной безопасности и долгосрочной конкурентоспособности государства в глобальной экономике, а его ключевыми структурными компонентами выступают здоровье нации, система образования и социальная сфера в целом, состояние которых существенно варьируется в пространственном разрезе такого государства, как Российская Федерация [1].

Важно особо подчеркнуть, что воспроизводство человеческого капитала — это процесс, который не может быть механически сведен исключительно к функционированию образовательных и медицинских учреждений, каким бы высоким ни было качество их работы. Он разворачивается в конкретной жизненной среде, определяемой качеством жилищных условий, экологической обстановкой, доступностью социальных услуг, состоянием транспортной и цифровой инфраструктуры, культурным климатом и уровнем социальной стабильности. Именно поэтому управление качеством жизни приобретает статус системообразующего механизма, предопределяющего эффективность всего воспроизводственного цикла человеческого капитала в регионе.

Исследования региональных различий в уровне человеческого капитала демонстрируют устойчивую тенденцию к пространственной поляризации, которая сохраняется на протяжении последних десятилетий. И.Н. Карелин и Г.П. Литвинцева, применяя многокомпонентный интегральный подход, фиксируют, что лидирующие позиции в рейтинге российских регионов

занимают Москва, Санкт-Петербург и Московская область, тогда как ряд субъектов Российской Федерации, в частности некоторые регионы Северного Кавказа и Дальнего Востока, существенно отстают по ключевым индикаторам развитости человеческого капитала [2]. Имеющая место достаточно серьезная дифференциация отражает не только различия в экономических возможностях регионов, но и более глубинные диспропорции в качестве жизни, которые имеют тенденцию воспроизводиться из поколения в поколение, создавая своеобразные траектории развития.

Особую роль в этом процессе играют миграционные потоки, которые в последние годы приобрели особую интенсивность. Высококвалифицированные специалисты и наиболее активная часть населения концентрируются в регионах с высоким качеством жизни, усиливая их конкурентные преимущества, тогда как территории с низким качеством среды систематически теряют наиболее образованную и предприимчивую часть населения. Этот процесс ведет к кумулятивному накоплению преимуществ в регионах-реципиентах и постепенной деградации человеческого капитала в регионах-донорах, что создает серьезные вызовы для сбалансированного пространственного развития страны [3]. Кроме того, как отмечают специалисты, социокультурные условия развития большинства российских регионов формируют не стимулы, а препятствия для расширенного воспроизводства человеческого капитала, закрепляя регионы в состоянии институциональной ловушки, преодолеть которую возможно лишь при проведении целенаправленной, долгосрочной и согласованной государственной политики [4].

Основная часть. Региональное воспроизводство человеческого капитала зависит от целого набора факторов, и сводить их только к экономике или социальной сфере было бы очень большим упрощением. Существенную роль здесь играют природные условия, исторический путь развития территории, сложившаяся в ее рамках демографическая ситуация, состояние инфраструктуры и то, насколько эффективно осуществляют свою деятельность региональные и местные органы управления. В одних регионах сосредоточен развитый научный, образовательный, промышленный потенциал, позволяющий обеспечить более высокий уровень жизни, поэтому показатели человеческого развития там сопоставимы с уровнем ведущих индустриальных стран. В других, напротив, сохраняется заметное отставание по перечисленным параметрам, и они ближе по критериям воспроизводства к развивающимся государствам.

В таблице 1 представлены ключевые компоненты, определяющие возможности регионов в плане обеспечения воспроизводства человеческого капитала в разрезе ключевых составляющих.

Как уже было отмечено выше, качество жизни населения — важнейший элемент потенциала воспроизводства человеческого капитала. Взаимосвязь всех составляющих этого потенциала носит сложный, многоуровневый и циклический характер, что подтверждают многочисленные эмпирические исследования [5]. С одной стороны, существенное улучшение качества жизни населения создает объективные, материально обеспеченные предпосылки для полноценного воспроизводства человеческого капитала. Это происходит через системное повышение доступности качественного образования на всех уровнях, от дошкольного до вузовского, через увеличение охвата населения современными медицинскими услугами, через последовательное улучшение жилищных условий и создание комфортной городской среды, через целенаправленное улучшение экологической обстановки и снижение уровня загрязнения окружающей среды. Когда человек живет в условиях, благоприятных для развития, когда у него есть доступ к хорошим школам и вузам, когда он может получить своевременную медицинскую помощь, когда он проживает в благоустроенном жилье в экологически безопасном районе, его

потенциал раскрывается в полной мере, он способен более эффективно накапливать знания, сохранять здоровье, развивать свои способности и максимально эффективно использовать их в трудовой деятельности [6].

Таблица 1

Компоненты потенциала воспроизводства человеческого капитала на региональном уровне и их измеримые показатели

Компонент потенциала	Измеримые показатели	Влияние на воспроизводство человеческого капитала
Финансово-экономический	Валовой региональный продукт на душу населения, объем инвестиций в основной капитал, доля расходов бюджета на социальную сферу, уровень среднемесячной заработной платы	Определяет объем ресурсов, доступных для финансирования образования, здравоохранения, социальных программ, формирует материальную базу для развития человеческого капитала
Образовательно-научный	Численность студентов на 10 тыс. населения, доля лиц с высшим образованием в структуре экономически активного населения, количество научно-исследовательских организаций, объем затрат на НИОКР	Обеспечивает формирование квалифицированных кадров, генерацию новых знаний и технологий, создание инновационной среды для развития человеческого капитала
Медико-демографический	Ожидаемая продолжительность жизни при рождении, коэффициент смертности, обеспеченность врачами на 10 тыс. населения, доля населения, занимающегося спортом	Определяет физический потенциал населения, продолжительность периода активной трудовой деятельности, качество трудовых ресурсов
Инфраструктурно-средовой	Доля населения, проживающего в благоустроенных домах и квартирах, уровень газификации, развитие транспортной сети, доступ к высокоскоростному интернету	Создает условия для комфортной жизни и работы, повышает мобильность населения, обеспечивает доступ к информации и знаниям
Социокультурный	Уровень преступности, индекс социальной напряженности, доля населения, участвующего в культурной жизни, уровень толерантности	Влияет на социальную стабильность, мотивацию к труду и образованию, способность к адаптации и восприятию инноваций
Миграционный	Сальдо миграции, в том числе по категориям квалификации, доля иностранных работников в структуре занятости	Определяет приток или отток квалифицированных кадров, изменяет количественные и качественные характеристики трудовых ресурсов

С другой стороны, сформированный, качественно развитый человеческий капитал выступает мощным драйвером устойчивого экономического роста территории. Высококвалифицированные, здоровые, мотивированные работники создают больше добавленной стоимости, генерируют инновации, повышают производительность труда. Это, в свою очередь, создает дополнительные ресурсы для дальнейшего повышения качества жизни через увеличение доходов населения, расширение налоговых поступлений, что позволяет финансировать социальные программы, развивать инфраструктуру, расширять доступ населения к разнообразным благам и социальным услугам. Возникает своеобразный положительный контур обратной связи, в котором каждое улучшение в одной сфере закономерно влечет за собой позитивные изменения в другой [7].

Такой взаимно усиливающий, кумулятивный эффект наглядно объясняет, почему регионы с изначально высоким уровнем человеческого капитала последовательно демонстрируют не только более высокие темпы экономического роста, но и более диверсифицированную, устойчивую структуру экономики, менее зависимую от конъюнктурных колебаний на отдельных рынках, лучшее качество жизни населения, по сравнению с регионами-аутсайдерами. Разрыв

между этими регионами имеет тенденцию к расширению, что создает серьезные вызовы для сбалансированного пространственного развития страны и требует целенаправленных усилий по выравниванию условий жизни в различных субъектах Российской Федерации.

На рис. 1 показано, как уровень жизни влияет на ключевые параметры человеческого капитала, это позволяет получить более полное, детализированное представление о реальных масштабах такого влияния.

Рис. 1. Влияние качества жизни на параметры человеческого капитала

Важно подчеркнуть, что управление качеством жизни в современных условиях требует учета многогранности и неоднородности проявления широкого спектра особенностей данного понятия. Как подчеркивают В.П. Коваленко и А.М. Стадник, управление качеством жизни

населения представляет собой сложную междисциплинарную проблему, требующую творческого синтеза достижений экономики, социологии, психологии, медицины, педагогики, культурологии и экологии, что позволяет рассматривать этот феномен с учетом его многомерной природы и избегать упрощенных подходов [8]. В свою очередь, С.В. Бизин и А.А. Бадинская делают акцент на необходимости разработки и применения регионально ориентированных инструментов управления качеством жизни населения, опирающихся на специфику территории и характерные для нее проблемные зоны [9].

При этом центральным элементом механизма управления качеством жизни населения региона должны являться разработка и последовательная реализация региональной политики, ключевой стратегической целью которой выступает создание максимально благоприятных условий для формирования, развития и эффективного использования человеческого капитала на территории. Достижение этой масштабной цели обеспечивается через решение комплекса взаимосвязанных задач первостепенной важности: улучшение демографической ситуации и увеличение продолжительности здоровой жизни населения, повышение доступности и качества образования на всех уровнях, создание благоприятной среды для трудовой и предпринимательской активности, развитие социальной инфраструктуры и обеспечение равной доступности государственных и муниципальных услуг для всех групп населения.

Существенное место также отводится задаче по улучшению экологической ситуации и созданию комфортной, безопасной среды проживания, что предполагает реализацию программ по снижению выбросов загрязняющих веществ, развитию системы обращения с отходами, созданию зеленых зон, благоустройству городских и сельских территорий. Наконец, немаловажное значение имеет задача формирования благоприятного социального климата и укрепления доверия в обществе, что достигается через обеспечение социальной справедливости, развитие институтов гражданского общества, поддержку культурных инициатив, укрепление межэтнического и межконфессионального согласия.

Заключение. Проанализировав проблему взаимосвязи между управлением качеством жизни и воспроизводством человеческого капитала на региональном уровне, можно сделать вывод о том, что только комплексное, сбалансированное ее решение способно обеспечить создание условий, при которых человеческий капитал региона будет не просто воспроизводиться, но и постоянно приумножаться вследствие повышения качества жизни населения, становясь надежной основой устойчивого социально-экономического развития территории в долгосрочной перспективе.

Список литературы / References

1. Тугускина Г.Н. Человеческий капитал регионов как основа формирования национального человеческого капитала. *Вестник Удмуртского университета.* 2024;34(2):271–277. https://doi.org/10.35634/2412-9593-2024-34-2-271-277

Tuguskina GN. Regional Human Capital as the Basis for the Formation of National Human Capital. *Bulletin of Udmurt University*. *Series Economics and Law* 2024;34(2):271–277. (In Russ.) https://doi.org/10.35634/2412-9593-2024-34-2-271-277

2. Карелин И.Н., Литвинцева Г.П. Оценка уровня человеческого капитала в российских регионах. *Terra Economicus*. 2024;22(4):87–100.

Karelin IN, Litvintseva GP. Assessing the Level of Human Capital in Russian Regions. *Terra Economicus.* 2024;22(4):87–100. (In Russ.).

3. Махотаева М.Ю., Николаев М.А. Миграция специалистов с высшим образованием в России: оценка факторов и моделирование процессов. *Journal of Applied Economic Research*. 2023;22(1):120–141.

Makhotaeva MYu, Nikolaev MA. Migration of Specialists with Higher Education in Russia: Assessment of Factors and Modeling of Processes. *Journal of Applied Economic Research*. 2023;22(1):120–141. (In Russ.)

4. Власов М.В., Тухтарова Е.Х. Роль социокультурных факторов в воспроизводстве и накоплении человеческого капитала в российских регионах. *Human Progress. 2023;9(5).*

Vlasov MV, Tukhtarova EKh. The Socio-Cultural Factors' Role in the Reproduction and Accumulation of Human Capital in Russian Regions. *Human Progress.* 2023;9(5):2. (In Russ.).

5. Шульгин С.Г., Зинькина Ю.В. Оценка человеческого капитала в макрорегионах России. *Экономика региона*. 2021;17(3):888–901.

Shulgin SG, Zinkina YuV. Assessment of Human Capital in Russian Macroregions. *Economy of Regions*. 2021;17(3):888–901.

6. Ковалева Д.Е. Оценка факторов, определяющих качество человеческого капитала в регионе. *Ученые заметки ТОГУ*. 2025;16(1):165–172.

Kovaleva DE. Assessment of Factors Determining the Quality of Human Capital in the Region. *Scientists Notes PNU (Pacific National University).* 2025;16(1):165–172. (In Russ.).

7. Авдеева Д.А. Вклад человеческого капитала в рост российской экономики. *Экономический журнал ВШЭ*. 2024;28(1):9–43.

Avdeeva DA. The Contribution of Human Capital to Economic Growth in Russia. *HSE Economic Journal*. 2024;28(1):9–43. (In Russ.).

8. Коваленко В.П., Стадник А.М. Государственное управление качеством жизни населения: экспликация проблемы. *Вестник Института экономических исследований*. 2022;3(27):80–87.

Kovalenko VP, Stadnik AM. State Administration of the Population Quality of Life: Explication of the Problem. *Economic Research Institute Journal*. 2022;3(27):80–87. (In Russ.).

9. Бизин С.В., Баданинская А.А. Управление качеством и уровнем жизни населения региона (на примере Липецкой области). *Социальные и экономические системы*. 2022;6–2(30.2):311–335.

Bizin SV, Badaninskaya AA. Managing the Quality of Life and Living Standards of the Population in the Region (Case Study of the Lipetsk Oblast). *Social and Economic Systems*. 2022;6–2(30.2):311–335. (In Russ.).

Об авторах:

Елена Николаевна Захарова, доктор экономических наук, профессор кафедры менеджмента Адыгейского государственного университета (385000, Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Первомайская, 208), zahar-e@yandex.ru

Марина Евгеньевна Ордынская, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и финансов Адыгейского государственного университета (385000, Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Первомайская, 208), m.ordynskaya@adygnet.ru

Ольга Александровна Богданова, преподаватель Шахтинского автодорожного института (филиал) Южно-Российского государственного политехнического университета (НПИ) им. М.И. Платова (346500, Российская Федерация, г. Шахты, пл. Ленина, 1), npio20@mail.ru

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

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Elena N. Zakharova, Dr.Sci. (Economics), Professor of the Management Department, Adyghe State University (208, Pervomaiskaya Str., Maykop, Republic of Adygea, 385000, Russian Federation), zahar-e@yandex.ru

Marina E. Ordynskaya, Cand.Sci.(Economics), Associate Professor of the Economics and Finance Department, Adyghe State University (208, Pervomaiskaya Str., Maykop, Republic of Adygea, 385000, Russian Federation), m.ordynskaya@adygnet.ru

Olga A. Bogdanova, Lecturer, Shakhty Automobile and Road Institute (Branch) of the South-Russian State Polytechnic University (NPI) Named after M.I. Platov (1, Lenin Sq., Shakhty, 346500, Russian Federation), npio20@mail.ru

***Conflict of Interest Statement:* the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ
ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

CC BY

Научная статья

УДК 004.8

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-14-20

Роль искусственного интеллекта в трансформации инновационного цикла

М.В. Шумейко
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Рассмотрены ключевые изменения, происходящие в рамках инновационного цикла под влиянием использования технологий искусственного интеллекта (ИИ). Показано, что ИИ меняет не только набор инструментов, но и саму логику инновационного цикла, переводя его от линейной модели к итеративной и адаптивной структуре. Особое внимание уделено влиянию ИИ на ранние стадии инновационного процесса, включая генерацию идей, проверку гипотез и прототипирование. Отдельно проанализированы особенности применения ИИ в крупных корпорациях и венчурных компаниях, где он повышает скорость анализа данных, качество отбора проектов и эффективность управления рисками. Вместе с этим отмечены и имеющие место ограничения использования потенциала ИИ в инновационном процессе, связанные с качеством данных, прозрачностью моделей, ресурсной зависимостью и организационными барьерами внедрения.

Ключевые слова: искусственный интеллект, инновационный цикл, инновационная деятельность, экономика знаний, цифровая трансформация, корпоративные инновации, венчурные инвестиции

Для цитирования. Шумейко М.В. Роль искусственного интеллекта в трансформации инновационного цикла. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):14–20. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-14-20

Research Article

The Role of Artificial Intelligence in Innovation Cycle Transformation

Marina V. Shumeyko
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The key innovation cycle changes induced by the use of artificial intelligence (AI) technologies have been studied. It has been revealed that AI changes not only the set of tools, but also the very logic of the innovation cycle by transforming it from a linear model to an iterative and adaptive structure. Particular attention has been paid to the influence of AI on the early stages of the innovation process,

including idea generation, hypothesis testing and prototyping. In separate, the features of using AI in large corporations and venture capital companies, where it increases the speed of data processing, the quality of project selection and the efficiency of risk management, have been analysed. At the same time, the existing limitations in using AI potential in the innovation process that are related to data quality, transparency of models, resource dependence and organisational implementation barriers have been identified.

Keywords: artificial intelligence, innovation cycle, innovation activity, knowledge economy, digital transformation, corporate innovations, venture capital investments

For Citation. Shumeiko MV. The Role of Artificial Intelligence in Innovation Cycle Transformation. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):14–20. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-14-20

Введение. Трансформация инновационной деятельности под влиянием искусственного интеллекта является одним из наиболее заметных сдвигов в современной экономике знаний. В ее рамках изменяется не только набор инструментов для создания новых решений, но и сама логика того, как они возникают, отбираются, развиваются и выводятся на рынок. Если в классическом понимании инновационный процесс рассматривался как последовательное превращение научного знания в рыночный результат, то в условиях развития систем ИИ этот процесс утрачивает строго линейный характер и приобретает более итеративную и параллельную структуру, при которой стадии поиска, разработки и внедрения могут частично совпадать, взаимно усиливая друг друга [1].

Основная часть. Современные исследования показывают, что инновации, основанные на использовании ИИ, имеют структуру жизненного цикла, отличающуюся от традиционных технологических нововведений, причем эта структура определяется не только свойствами самой технологии, но и зрелостью управленческих практик, обеспечивающих непрерывность процессов разработки, тестирования, развертывания и мониторинга моделей [2].

В теоретическом плане важнейшим аспектом является то, что использование ИИ переводит инновационную деятельность в режим постоянной перенастройки. Если раньше инновация чаще всего являлась следствием отдельного открытия или изобретения, то теперь появляется возможность почти непрерывно выдвигать более совершенные идеи, уточнять гипотезы, заранее оценивать реакцию рынка и быстро проверять решения с помощью цифровых моделей. В результате инновационный процесс все меньше похож на линейную цепочку этапов и все больше — на замкнутый цикл, где опыт предыдущих шагов сразу же анализируется и влияет на следующие решения. Иначе говоря, ИИ не просто ускоряет инновационный процесс, а меняет сам способ появления его результатов: они все чаще рождаются не в результате одного яркого исследовательского акта, а в ходе многократного взаимодействия человека и машинного алгоритма, где первый задает рамки и цели, а второй расширяет спектр возможных решений.

Чтобы более наглядно продемонстрировать, как именно меняется инновационный цикл, целесообразно сопоставить его традиционную и ИИ-ориентированную модели (таблица 1).

По данным таблицы видно, что включение ИИ в инновационный цикл меняет саму его архитектуру: в центре оказывается не разовая разработка, а постоянно обновляемая система знаний и решений. Такое понимание особенно отчетливо прослеживается в исследовании М. Мариани и его соавторов, которые, анализируя место ИИ в инновационном процессе, по-

казывают, что его задействование трансформирует инновационную деятельность через усиление открытых инноваций, развитие управления знаниями, расширение возможностей технологического прогнозирования и ускорение цифровой трансформации организаций [3].

Таблица 1

Основные особенности традиционной и ИИ-ориентированной моделей инновационного цикла

Параметр	Традиционный инновационный цикл	Инновационный цикл с использованием ИИ
Генерация идеи	Основана на экспертном опыте, исследовательской интуиции, НИОКР	Основана на анализе больших массивов данных, генерации вариантов и предиктивной аналитике
Проверка гипотез	Длительные лабораторные и рыночные испытания	Быстрое моделирование сценариев, цифровые эксперименты, A/B-тесты
Разработка прототипа	Требует значительных затрат времени и ресурсов	Ускоряется за счет генеративных моделей, симуляций, цифровых двойников
Внедрение	Часто отделено от стадии разработки	Встроено в цикл обучения и дообучения модели
Масштабирование	После завершения пилотного проекта	Возможна быстрая тиражируемость при наличии данных и инфраструктуры
Управление изменениями	Реактивное	Адаптивное, основанное на постоянном мониторинге поведения модели

Особенно заметно это влияние на самых ранних стадиях инновационного процесса. Если раньше этап выявления проблемы, поиска идеи и формулирования концепции опирался главным образом на экспертную диагностику, то сегодня ИИ способен обрабатывать огромные массивы научных публикаций, патентных баз, клиентских отзывов, производственных данных и рыночных сигналов, чтобы выявлять перспективные направления развития гораздо раньше, чем это делает человек-аналитик. На этом уровне ИИ выполняет своеобразную эвристическую функцию, помогая выявлять неочевидные связи между технологическими, социальными и рыночными факторами. В сущности, можно сказать, что изменяется сама природа поиска: инновационная идея все чаще рождается не в изолированной исследовательской среде, а на пересечении человеческого замысла и алгоритмически выявленных паттернов.

Особого внимания заслуживает стадия проведения научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР), поскольку именно здесь влияние ИИ проявляется наиболее наглядно. Современные инновации развиваются в условиях стремительного роста сложности моделей, объема данных и вычислительных требований. Это означает, что инновационный процесс становится одновременно более мощным и более ресурсоемким [4]. С одной стороны, ИИ позволяет быстрее тестировать множество архитектур, строить цифровые двойники, прогнозировать свойства материалов, формировать интеллектуальные системы проектирования и оптимизировать экспериментальные планы. С другой стороны, увеличение числа параметров моделей, удлинение времени обучения и рост стоимости вычислений создают новые барьеры для входа, делая качественный ИИ-процесс доступным прежде всего крупным корпорациям и капитализированным венчурным структурам. В таблице 2 эта специфика представлена в обобщенном виде.

Важной чертой новой инновационной реальности становится то, что ИИ не только обслуживает инновации, но и превращается в их объект. Иными словами, инновационная деятельность сама начинает строиться вокруг разработки и совершенствования ИИ-моделей, а значит, цикл новшества сливается с циклом обучения модели. В этом и заключается ключевой сдвиг:

инновационный процесс теперь далеко не всегда заканчивается выводом нового продукта на рынок, поскольку сам продукт способен изменяться после внедрения. Отсюда вытекает новая логика управления жизненным циклом, при которой развертывание не завершает инновацию, а переводит ее в фазу непрерывной адаптации [5].

Таблица 2

Оценка эффекта от использования систем искусственного интеллекта на различных стадиях инновационного процесса

Стадия инновационного процесса	Влияние ИИ	Основной эффект
Поиск идеи	Анализ больших массивов данных, выявление трендов	Ускорение генерации перспективных направлений
Исследование и эксперимент	Симуляции, генеративный дизайн, предиктивные модели	Сокращение числа дорогостоящих ошибок
Прототипирование	Автоматическая сборка решений, цифровые двойники	Ускорение создания и проверки прототипов
Коммерциализация	Персонализация предложения, динамическое ценообразование, прогноз спроса	Более точный вывод продукта на рынок
Диффузия	Масштабирование на основе данных о пользовательском поведении	Быстрое распространение успешных решений

На уровне крупных корпораций это представлено особенно рельефно. Внутри крупных компаний появляются гибридные исследовательские среды, где ключевую роль играют не только инженерные команды, но и данные, вычислительные мощности, инструменты машинного обучения и генеративные модели. Иными словами, инновация все чаще рождается не только в процессе классических научных исследований, но и в рамках совместной работы ученых, аналитиков, продуктовых команд и алгоритмов. При этом привычное разделение на этапы «исследования — разработка — производство» постепенно размывается: вместо них возникает единый, почти непрерывный процесс, в котором новая версия продукта может начать формироваться практически сразу после выпуска предыдущей.

Кроме того, ИИ меняет и саму организацию процесса исследований и разработок, постепенно превращаясь в один из его ключевых элементов. Исходя из этого, корпорацию представляется возможным рассматривать как платформу, где данные, вычислительные мощности и алгоритмы становятся ключевым ресурсом инновационной деятельности, учитывающим специфику конкретного бизнеса [6]. Например, в промышленности и логистике ИИ используется для генеративного проектирования, оптимизации цепочек поставок и выявления узких мест в производстве, в финансовом секторе — для более точной оценки рисков, обнаружения аномалий и создания цифровых сервисов, в потребительских экосистемах — для формирования продуктовых предложений в реальном времени на основе поведения пользователя. В результате сам инновационный цикл становится короче, а эффект от нововведения начинает проявляться почти сразу после его запуска.

Показательно, что ИИ меняет и саму культуру корпоративных инноваций. В организациях, где алгоритмы внедрены не точечно, а системно, инновация все реже воспринимается как результат усилий отдельной исследовательской команды. Она становится результатом постоянного взаимодействия человека и модели, при котором решающую роль играет способность компании выстраивать процессы накопления, очистки и интерпретации данных. Это означает, что инновационное управление все в большей степени определяется не только креативностью, но и качеством данных, уровнем цифровой инфраструктуры, наличием компетенций по машинному обучению и скоростью интеграции аналитических результатов в управленческую практику [7].

Не менее заметны изменения в венчурных компаниях. Если корпоративные структуры используют ИИ для повышения эффективности внутренних R&D-процессов, то венчурные компании и фонды применяют его для скрининга стартапов, оценки технологического потенциала, прогнозирования роста и мониторинга портфельных компаний. Это особенно важно в условиях, когда количество заявок, питч-деков и проектов настолько велико, что традиционные методы отбора становятся слишком медленными и субъективными. ИИ позволяет анализировать сигналы рынка шире, чем это делал бы человек: от текстов о компании и активности в цифровой среде до патентных следов, биографий команды, сетевых связей основателей и технологической динамики в смежных секторах. Это позволяет точнее оценивать потенциал стартапов, прогнозировать их успешность и повышать эффективность инвестиционных решений [8].

Вместе с тем именно здесь возникают определенные противоречия. С одной стороны, ИИ помогает венчурным фондам быстрее находить перспективные стартапы и заметно снижает издержки на анализ их предложений. С другой — есть опасение: так как модели учатся на данных прошлого, они нередко начинают воспроизводить старые шаблоны и не замечают необычные, по-настоящему новые идеи. К тому же чрезмерное доверие к автоматизированному скринингу может обеднить сам венчурный процесс, потому что ранние инвестиционные решения во многом держались на умении уловить потенциал, который еще не виден в полной мере. Не случайно исследования по венчурным инвестициям в сферу искусственного интеллекта подчеркивают, что такие проекты требуют особенно внимательного подхода: они обычно более капиталоемкие, дольше созревают и в большей степени зависят от команды, инфраструктуры и институциональной среды, чем большинство традиционных стартапов [9].

Можно выделить несколько наиболее типичных зон использования потенциала ИИ в инновационной деятельности корпораций и венчурных фирм (таблица 3).

Таблица 3

Специфика использования возможностей систем искусственного интеллекта в инновационной деятельности крупных корпораций и венчурных компаний

Сфера применения	Корпорации	Венчурные компании
Поиск возможностей	Анализ внутренних и внешних данных, генерация идей, выявление трендов	Поиск сделок, раннее распознавание перспективных ниш
Отбор проектов	Приоритизация НИОКР-портфеля, оценка технологического эффекта	Скрининг стартапов, ранжирование команд и гипотез
Проверка гипотез	Цифровые симуляции, тестирование сценариев, прототипирование	Оценка венчурной масштабируемости, быстрый due diligence
Управление рисками	Прогноз производственных и рыночных отклонений	Мониторинг портфельных компаний и технологических рисков
Масштабирование	Переиспользование ИИ-модулей в разных подразделениях	Поддержка роста портфельных компаний через аналитические инструменты

Положительные стороны включения ИИ в инновационные процессы очевидны и многообразны. Прежде всего, это резкое повышение скорости анализа данных и принятия решений. То, что раньше требовало недель или месяцев исследовательской работы, теперь может быть выполнено за считанные часы. Далее, ИИ расширяет поисковое пространство, позволяя находить нестандартные сочетания признаков и формировать более смелые исследовательские гипотезы. Наконец, ИИ способствует снижению издержек, связанных с экспериментированием: цифровые

инструменты делают возможной быструю проверку идей без значительных материальных затрат. На уровне стратегии это означает более гибкое управление инновационным портфелем и лучшее распределение ресурсов между проектами с разным горизонтом зрелости.

Однако столь же важно не упускать из внимания и проблемные моменты. Если используемые данные неполны или плохо структурированы, ИИ нередко не исправляет имеющиеся недоработки, а, наоборот, может усилить вероятность принятия ошибочных управленческих решений. Есть и другая проблема: чем сложнее модель, тем труднее понять, почему она предложила именно такой вариант. Не стоит забывать и о зависимости от поставщиков вычислительных ресурсов: когда ключевые элементы инновационного процесса находятся вне компании, часть контроля над ним неизбежно теряется. И наконец, внедрение систем ИИ редко проходит без трений внутри самой организации — меняется баланс сил у подразделений, снижается роль отдельных профессиональных групп, и возникает вполне понятное сопротивление сотрудников, которые опасаются потери своего рабочего места [10].

Если попытаться концептуально описать новую модель инновационного цикла, формирующуюся в условиях развития ИИ, то она будет отличаться прежде всего тем, что инновационный процесс становится непрерывным адаптивным контуром. В такой модели исходная идея возникает на основе анализа данных и экспертного запроса, затем проходит через генеративное моделирование, цифровое прототипирование и быстрые экспериментальные проверки, после чего продукт не просто выводится на рынок, а включается в режим постоянного самообновления. Обратная связь от пользователей, производственных систем и рынка поступает в модель, изменяя ее параметры и одновременно порождая новые версии решения. Таким образом, инновация перестает быть завершенной, она превращается в процесс, где граница между разработкой и эксплуатацией практически исчезает.

Заключение. Подводя итоги проведенного анализ, можно констатировать, что искусственный интеллект не просто ускоряет инновационный процесс, но и формирует иную институциональную и организационную среду их производства. Корпорации получают возможность точнее искать и быстрее реализовывать новые решения, венчурные фонды — более эффективно отбирать и сопровождать технологические стартапы, а рынок — быстрее получать продукты, основанные на непрерывной адаптации. Но вместе с этим растут требования к качеству данных, прозрачности моделей, кадровой подготовке и управленческой зрелости. В этой двойственности и состоит главный смысл трансформации: ИИ не отменяет инновационную неопределенность, а делает ее более управляемой, хотя и более сложной по своей структуре.

Список литературы / References

1. Füller J, Hutter K, Wahl J, Bilgram V, Tekic Z. How AI Revolutionizes Innovation Management – Perceptions and Implementation Preferences of AI-Based Innovators. *Technological Forecasting and Social Change*. 2022;178:121598. https://doi.org/10.1016/j.techfore.2022.121598

2. Вертакова Ю.В., Шульгина Ю.В., Собиров Б.Ш. Особенности структуры жизненного цикла цифровых инноваций, основанных на использовании искусственного интеллекта. *π-Economy*. 2025;18(5):81–99.

Vertakova YuV, Shulgina YuV, Sobirov BSh. Features of the Life Cycle Structure of Digital Innovations Based on the Use of Artificial Intelligence. *π-Economy*. 2025;18(5):81–99. (In Russ.).

3. Mariani MM, Machado I, Magrelli V, Dwivedi YK. Artificial Intelligence in Innovation Research: A Systematic Review, Conceptual Framework, and Future Research Directions. *Technovation.* 2023;122:102623. https://doi.org/10.1016/j.technovation.2022.102623

4. Комаров Н.М., Пащенко Д.С. Повышение скорости внедрения инноваций в промышленности в условиях цифровизации. *Вестник евразийской науки*. 2023;15(2).

Komarov NM, Pashchenko DS. Increasing the Speed of Innovation in Industry in the Context of Digitalization. *Eurasian Scientific Journal.* 2023;15(2):58. (In Russ.).

5. Гречников Ф.В., Пиунов В.Н., Клентак А.С., Ушаков В.И. Научно-технический обзор современных подходов к применению цифровых технологий и искусственного интеллекта в управлении жизненным циклом продукции машиностроительных производств. *Известия Самарского научного центра Российской академии наук*. 2025;27(6):30–36. https://doi.org/10.37313/1990-5378-2025-27-6-30-36

Gretchnikov FV, Piunov VN, Klentak AS, Ushakov VI. Scientific and Technical Review of Modern Approaches to the Application of Digital Technologies and Artificial Intelligence in Life Cycle Management of Engineering Products. *Izvestiya of of Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences*. 2025;27(6):30–36. (In Russ.) https://doi.org/10.37313/1990-5378-2025-27-6-30-36

6. Bahoo S, Cucculelli M, Qamar D. Artificial Intelligence and Corporate Innovation: A Review and Research Agenda. *Technological Forecasting and Social Change*. 2023;188:122264. https://doi.org/10.1016/j.techfore.2022.122264

7. Ma Y, Zhang W, Ma C, Ai Y, Hu J. Artificial Intelligence, Data Elements, Digital Economy, and Corporate Innovation Performance. *International Review of Economics and Finance*. 2025;103: 104560. https://doi.org/10.1016/j.iref.2025.104560

8. Чернышева М.А., Парнышков Г.К. Инновационные цифровые решения в венчурном финансировании. *Вестник Академии знаний*. 2025;2(67):853–862.

Chernysheva MA, Parnyshkov GK. Innovative Digital Solutions in Venture Financing. *Bulletin of the Academy of Knowledge*. 2025;2(67):853–862.(In Russ.).

9. Montanaro B, Croce A, Ughetto E. Venture Capital Investments in Artificial Intelligence. *Journal of Evolutionary Economics*. 2024;34:1–28. https://doi.org/10.1007/s00191-024-00857-7

10. Golgeci I, Ritala P, Arslan A, McKenna B, Ali I. Confronting and Alleviating AI Resistance in the Workplace: An Integrative Review and a Process Framework. *Human Resource Management Review.* 2025;35(2):101075. https://doi.org/10.1016/j.hrmr.2024.101075

Об авторе:

Марина Викторовна Шумейко, доктор экономических наук, доцент, руководитель центра научных компетенций Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)

Конфликт интересов: **автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.**

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

About the Author:

Marina V. Shumeyko, Dr. Sci. (Economics), Associate Professor, Head of the Centre of Scientific Competencies, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation).

Conflict of Interest Statement: the author declares no conflict of interest.

The author has read and approved the final manuscript.

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ
ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

CC BY

Научная статья

УДК 332.1

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-21-27

Пропульсивный подход к обеспечению регионального развития: теоретические основы и практика реализации

В.Л. Меленкин
Региональный финансово-экономический институт, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Исследованы ключевые характеристики пропульсивного подхода к обеспечению регионального развития как альтернативы концепта равномерного размещения производительных сил. Показано, что полюса экономического роста выступают концентраторами инноваций, капитала и человеческих ресурсов, обеспечивая распространение импульсов развития на окружающее пространство. Раскрыта эволюция теоретических представлений о сущности полюсов экономического роста — от функциональных и пространственных трактовок к современным сетевым и кластерным моделям. Акцентируется важность институционального проектирования среды, способной воспринимать и транслировать импульсы роста. Предложена модель реализации комплексного подхода к выделению наиболее перспективных полюсов регионального развития.

Ключевые слова: пропульсивный подход, региональное развитие, полюса экономического роста, пространственная экономика, мультипликативный эффект, институциональное проектирование, модель «тройной спирали»

Для цитирования. Меленкин В.Л. Пропульсивный подход к обеспечению регионального развития: теоретические основы и практика реализации. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(2):21–27. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-21-27

Research Article

Propulsive Approach to Regional Development: Theoretical Foundations and Implementation Practices

Vladislav L. Melenkin
Regional Financial and Economic Institute, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The article studies the key characteristics of the propulsive approach to regional development as an alternative to the concept of uniform distribution of productive forces. The economic growth poles have been ascertained to be the concentrators of innovation, capital, and human resources that ensure

the distribution of development impulses into the surrounding environment. The evolution of the theoretical concepts about the nature of the economic growth poles has been investigated starting from the functional and spatial interpretations to modern network and cluster models. The importance of the institutional design for the environment, capable of receiving and transmitting growth impulses, has been emphasized. A comprehensive approach model to identification of the most future-oriented regional development poles has been proposed.

Keywords: propulsive approach, regional development, economic growth poles, spatial economics, multiplier effect, institutional design, “triple helix” model

For Citation. Melenkin VL. Propulsive Approach to Regional Development: Theoretical Foundations and Implementation Practices. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):21–27. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-21-27

Введение. В условиях ограниченности инвестиционных и технологических ресурсов концепция равномерного распределения производительных сил постепенно уступает место пропульсивному подходу, признающему объективную неравномерность пространственного роста как естественное и продуктивное состояние системы. Важнейшая роль полюсов экономического развития в современной архитектуре хозяйства заключается в их способности выступать концентраторами инноваций, капитала и человеческих талантов, преобразуя потенциальную энергию локальных преимуществ в кинетическую энергию общерегионального прогресса. Создание таких полюсов позволяет избежать неэффективного распыления средств по всей территории, направляя их централизованно в наиболее перспективные районы, которые затем транслируют импульсы роста в окружающее пространство, обеспечивая целостность и динамизм всей экономической системы [1].

Отдельные отрасли или территории становятся локомотивами роста благодаря сочетанию эндогенного потенциала и экзогенных импульсов, таких как государственная поддержка или приток иностранных инвестиций. Пропульсивность, или способность сообщать импульсы развития, проявляется в наличии сильных межотраслевых связей, через которые эффект, продуцируемый лидирующей единицей, распространяется на другие сегменты экономики. Этот механизм включает в себя прямые эффекты, связанные с закупками у местных поставщиков и продажами продукции смежным отраслям, а также косвенные эффекты, выражающиеся в росте потребительского спроса за счет повышения доходов населения в зоне влияния полюса. Успешная реализация пропульсивного подхода предполагает, что динамичная отрасль-лидер не просто растет сама по себе, но и вызывает «цепную реакцию успехов», вовлекая в модернизационные процессы технологически связанные предприятия и стимулируя развитие инфраструктуры [2].

Основная часть. Сущность самого понятия «полюс экономического роста» в научной литературе трактуется многогранно, что обусловлено эволюцией взглядов на пространство и функции экономических агентов. В самом широком смысле под полюсом понимают систему динамично развивающихся субъектов, порождающих импульсы, которые трансформируют окружающую среду согласно своим интересам. При этом экономическая мысль выработала различные подходы к определению этой категории, которые можно систематизировать по пространственному, отраслевому или функциональному признаку. В таблице 1 представлены определения понятия «полюс роста», которые позволяют выделить его сущностные черты и внутреннюю логику.

Таблица 1

Ключевые подходы к определению сущности полюсов экономического роста, представленные в научной литературе [3]

Подход к определению	Ключевое содержание понятия	Основные характеристики и акценты
Функциональный (Ф. Перру)	Абстрактное экономическое пространство («поле сил»)	Доминирование пропульсивной фирмы или отрасли, неравенство субъектов
Географический (Ж. Будвиль)	Пространственная агломерация производств в городе	Локализация в урбанизированной зоне, территориальная диффузия инноваций
Сетевой (Х.Р. Ласуэн)	Региональный комплекс предприятий, связанных с экспортом	Ориентация на общенациональный спрос, передача импульса через рыночные сети
Кластерный (М. Портер)	Географически сконцентрированная группа взаимосвязанных фирм	Сочетание конкуренции и кооперации, синергия институциональной среды

Как можно увидеть, общими чертами полюсов роста в рамках большинства приведенных определений обозначены высокая концентрация ресурсов (материальных и интеллектуальных), интенсивная инновационная деятельность, опережающие темпы экономического роста, по сравнению со среднерегиональными, наличие центробежных эффектов, распространяющих импульсы развития на периферию.

Теоретическая эволюция рассматриваемого концепта прошла путь от отраслевого подхода к сложному пространственно-динамическому моделированию, в котором полюс роста понимается как интегрированная система, сочетающая экономическую мощь, инновационную среду и институциональную поддержку, что помогает преодолевать инерцию отставания и формировать новую конфигурацию экономического пространства. В обобщенном виде ключевые идеи, высказанные исследователями, сформировавшими теоретический базис концепции пропульсивного развития, представлены на рис. 1.

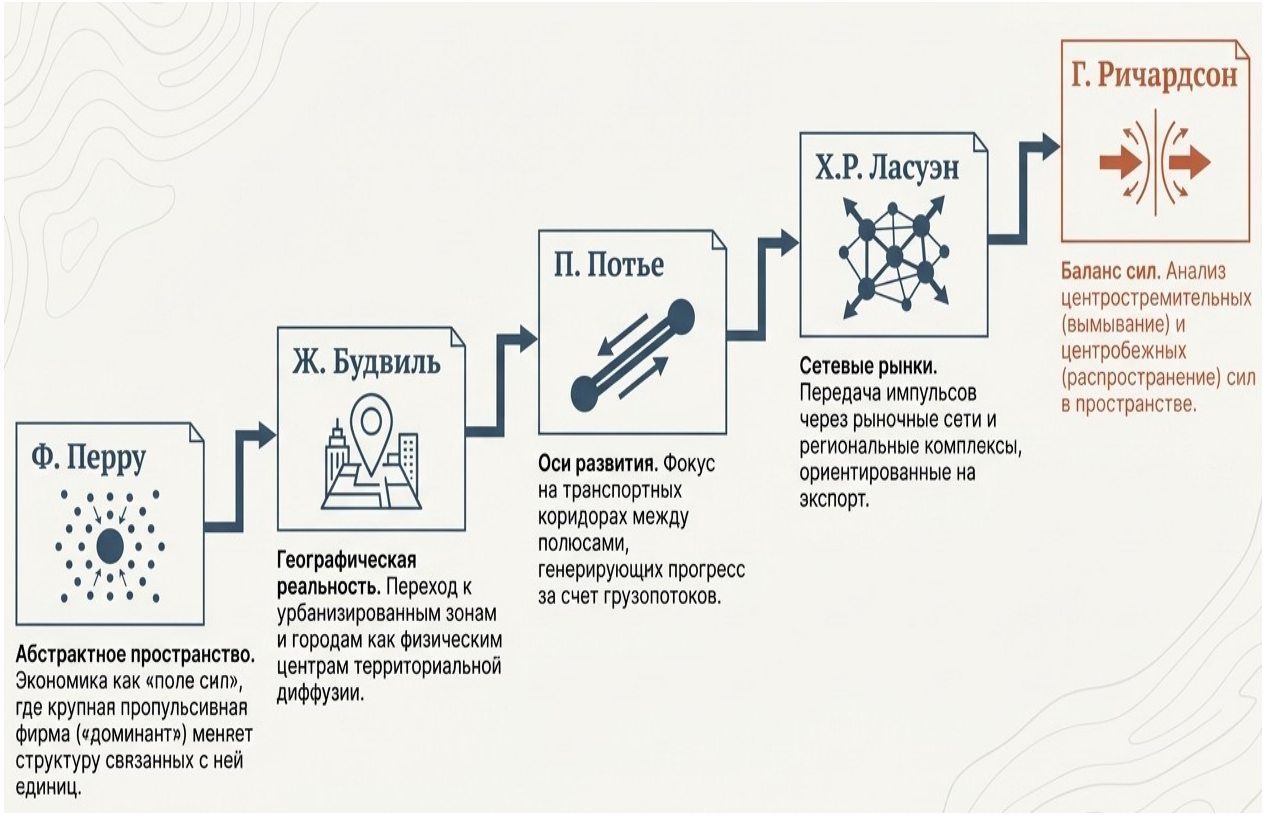

Рис. 1. Эволюция концепции пропульсивного развития

Современная интерпретация теории учитывает риски, связанные с эффектом вымывания, когда динамичный рост центра происходит за счет оттока квалифицированных кадров и капитала из периферийных районов. При этом близость к передовым системам не всегда дает автоматические преимущества соседям, а зачастую лишь усугубляет их деградацию, если не создана адекватная среда для восприятия эффектов роста. Таким образом, современная теория полюсов роста подчеркивает необходимость перехода от простого размещения инвестиций к активному институциональному проектированию среды их распространения.

Особенности пропульсивного развития в условиях современной экономики знаний радикально меняют требования к идентификации полюсов. Если в индустриальную эпоху локомотивами выступали тяжелая промышленность и добыча ресурсов, то сегодня ключевыми драйверами становятся люди, их компетенции и продуцируемые ими инновации. Центры роста трансформируются в инновационные экосистемы, где основным активом является человеческий капитал. Пропульсивными становятся отрасли с высокой добавленной стоимостью: информационные технологии, биотехнологии, приборостроение и профессиональная научная деятельность. Состояние этих отраслей определяет не только темпы роста ВРП, но и уровень экономической безопасности и конкурентоспособности региона в условиях геополитической турбулентности [4].

В новой экономической реальности полюса роста не могут быть созданы исключительно сверху, административным решением, они должны опираться на существующий интеллектуальный потенциал и сетевое взаимодействие между наукой, бизнесом и государством. Модель «тройной спирали» становится базовым механизмом координации в таких системах, обеспечивая нелинейный характер инновационного процесса. Высокая инвестиционная привлекательность современного полюса развития теперь напрямую зависит от производительности труда и наличия инновационно активных предприятий-локомотивов, способных генерировать синергетический эффект за счет модернизации производства и диверсификации связей на компактной территории [5].

В таблице 2 представлены ключевые факторы пропульсивного роста, которые играют доминирующую роль в новых экономических условиях.

Таблица 2

Сравнительная характеристика факторов пропульсивного роста
в индустриальной и новой экономике [6]

Факторы развития	Индустриальная модель	Неоэкономическая модель
Основной ресурс	Физический капитал, сырье, дешевый труд	Человеческий и интеллектуальный капитал, знания
Тип пропульсивной единицы	Гигантский завод, добывающая корпорация	Инновационный кластер, высокотехнологичный стартап
Механизм передачи	Прямые производственные связи (поставки)	Спилловер-эффекты знаний, диффузия инноваций
Роль территории	Площадка для размещения мощностей	Инновационная экосистема и комфортная среда жизни
Источник конкуренции	Экономия на масштабе (массовость)	Эффекты разнообразия, скорость обновлений

Современные подходы к выявлению полюсов роста все чаще опираются на методы пространственной эконометрики, позволяющие количественно оценить мультипликативные эффекты и определить реальные границы влияния центров. Потенциальными точками роста признаются те отрасли и предприятия, темпы развития которых устойчиво превышают средние

показатели по региону и которые обладают потенциалом для создания вертикально диверсифицированных связей [7]. Особое внимание уделяется возможности интеграции различных направлений стратегического развития в рамках одного проекта, что позволяет порождать динамичные конкурентные преимущества, не зависящие только от объема исходного финансирования [8].

Обобщение накопленного к настоящему времени теоретического инструментария и эмпирического опыта позволяет обозначить комплексный подход к выделению наиболее перспективных полюсов регионального роста, состоящий из пяти последовательных этапов, показанных на рис. 2.

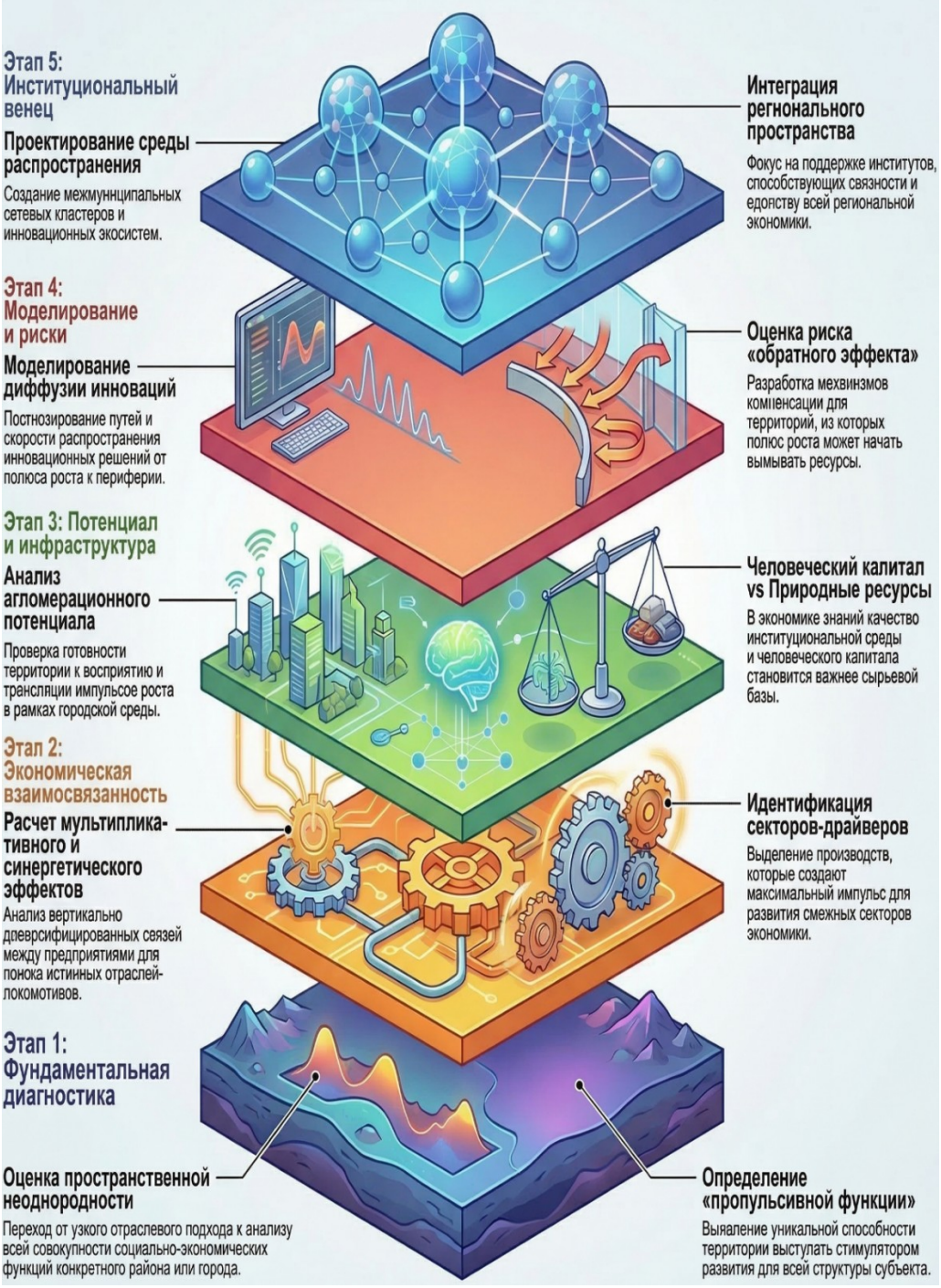

Рис. 2. Этапизация процесса формирования полюсов регионального роста

Как показано на рисунке, первый этап рассматриваемого процесса заключается в диагностике пространственной неоднородности региона и определении «пропульсивной функции территории», что подразумевает отход от узкого отраслевого анализа в пользу оценки всей совокупности социально-экономических функций, выполняемых конкретным таксоном (районом или городом) в структуре субъекта. Второй этап предполагает расчет мультипликативного и синергетического эффектов на основе учета вертикально диверсифицированных связей между предприятиями, что позволяет вычленить те отрасли и производства, которые действительно выступают локомотивами для смежных секторов.

Третий этап предполагает оценку того, насколько территория обладает агломерационным потенциалом и способна ли она впитывать импульсы роста, исходящие от полюса. Особенно важным в данном аспекте является анализ трансрегиональных факторов, таких как качество человеческого капитала и институциональная среда. В современной экономике знаний эти факторы становятся более значимыми, чем наличие полезных ископаемых или другого сырья. На четвертом этапе осуществляется моделирование того, как именно инновации распространяются, и обязательно оцениваются риски обратного эффекта, возникающего в случае, если сам полюс начинает выкачивать ресурсы из окружающих территорий, оставляя их в проигрыше. Поэтому сразу решается задача формирования компенсационных механизмов, минимизирующих такие потери. Наконец, на пятом этапе происходит институциональное проектирование всей среды распространения пропульсивного эффекта. Здесь акцент делается на создании сетевых кластеров и инновационных экосистем, которые помогают связать все региональное пространство в единое целое.

Заключение. Использование комплексного подхода к выделению наиболее перспективных полюсов регионального роста позволяет не только идентифицировать их, но и создать условия для того, чтобы продуцируемый ими эффект трансформировался в устойчивое развитие всей территории региона. При этом только системное сочетание глубокого анализа пространственной неоднородности с активным институциональным проектированием среды распространения продуцируемых импульсов позволит превратить полюсы роста из административных проектов в живые центры генерации ценностей, обеспечивая устойчивое повышение качества жизни на всей территории региональной системы.

Список литературы/References

1. Элибиев С.Б. Методологические основы формирования региональных точек роста. *Фундаментальные исследования*. 2017;(10-3):633–637.

Elibiyev SB. Methodological Bases of Formation of Regional Growth Points. *Fundamental Research*. 2017;(10–3):633–637. (In Russ.).

2. Скибин С.А. Реализация пропульсивного подхода к управлению процессами межрегиональной интеграции. *Экономика и экология территориальных образований*. 2022;6(1):29–33.

Skibin SA. Implementation of a Propulsive Approach to the Management of Interregional Integration Processes. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2022;6(1):29–33. (In Russ.).

3. Кочергин М.А., Стрябкова Е.А. Региональные полюса роста: подходы к определению. В: *Сборник научных трудов Международной научно-практической конференции «Пространственное развитие территорий».* Белгород: Эпицентр; 2018. С. 15–20.

Kochergin MA, Stryabkova EA. Regional Growth Poles: Approaches to Definition. In: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference “Spatial Development of Territories”. Belgorod: Epicenter; 2018. P. 15–20. (In Russ.).

4. Кузнецов С.В., Лачининский С.С., Михайлов А.С., Шендрик А.В. «Пропульсивные отрасли» регионов Западного порубежья России в условиях геополитической турбулентности. *Экономика региона*. 2019;15(4):1253–1265.

Kuznetsov SV, Lachininsky SS, Mikhailov AS, Shendrik AV. "Propulsive Industries" of the Regions of Russia's Western Borderland under the Geopolitical Turbulence. *Economy of Regions*. 2019;15(4):1253–1265. (In Russ.).

5. Авезова М.М., Урунов А.А., Насимова М.А. Инвестиционная привлекательность полюса развития региона: методология и анализ. *Управление*. 2022;10(1):28–35.

Avezova MM, Urunov AA, Nasimova MA. Investment Attractiveness of the Region's Development Pole: Methodology and Analysis. *Upravlenie/Management.* 2022;10(1):28–35. (In Russ.).

6. Тополева Т.Н. Региональное развитие: новые теории. *Juvenis scientia*. 2019;(6):14–17.

Topoleva TN. Regional Development: New Theories. *Juvenis Scientia.* 2019;(6):14–17. (In Russ.).

7. Урунов А.А., Авезова М.М., Насимова М.А. Методологические и практические аспекты выявления полюсов развития и точек роста в региональной экономике. *Вестник университета*. 2020;(5):161–168.

Urunov AA, Avezova MM, Nasimova MA. Methodological and Practical Aspects of Identifying Development Poles and Growth Points in the Regional Economy. *Vestnik Universiteta.* 2020;(5):161–168. (In Russ.).

8. Розин М.Д., Свечкарев В.П., Малюга А.Л. Модели формирования интеграционных проектов на основе точек роста субъектов Южного федерального округа. *Инженерный вестник Дона*. 2018;(4(51)):65.

Rozin M.D, Svechkarev VP, Malyuga AL. Models of Formation of Integration Projects on the Basis of Growth Points of Subjects of the Southern Federal District. *Engineering Bulletin of Don*. 2018;(4(51)):65. (In Russ.).

Об авторе:

Владислав Леонидович Меленкин, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и финансов Регионального финансово-экономического института (344010, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, просп. Ворошиловский, 46/176), vlmelenkin@yandex.ru

***Конфликт интересов*: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.**

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

About the Author:

Vladislav L. Melenkin, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Economics and Finance Department, Regional Financial and Economic Institute (46/176, Voroshilovsky Av., Rostov-on-Don, 344010, Russian Federation), vlmelenkin@yandex.ru

***Conflict of Interest Statement*: the author declares no conflict of interest.**

The author has read and approved the final manuscript

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ
ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

CC BY

Научная статья

УДК 339.8.7

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-28-33

Применение веб-ГИС для обеспечения публичности информационного обеспечения градостроительной деятельности

В.С. Гейдор, В.В. Плуговой
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Рассмотрено применение веб-ГИС как ключевого элемента современного механизма информационного обеспечения градостроительной деятельности. Проведен анализ нормативно-правовой базы Российской Федерации (постановление Правительства РФ № 279 от 13.03.2020 и положения Градостроительного кодекса), которая регулирует создание и функционирование **Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности** (ГИСОГД). Определены основные преимущества перехода от бумажных архивов к интерактивным геопорталам: повышение прозрачности градостроительных решений, сокращение административных барьеров для застройщиков и граждан, возможность анализа данных в режиме реального времени.

Ключевые слова: веб-ГИС, публичность, информационное обеспечение градостроительной деятельности, открытость данных, градостроительство, геопортал, территориальное планирование, зоны с особыми условиями использования территорий

Для цитирования. Гейдор В.С., Плуговой В.В. Применение веб-ГИС для обеспечения публичности информационного обеспечения градостроительной деятельности. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(2):28–33. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-28-33

Research Article

Using Web-based GIS to Ensure Publicly Transparent Information Support in Urban Planning

Viktoria S. Geydor, Vladislav V. Plugovoy
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The article studies the use of web-based GIS as a key element of the information support tool for urban planning activities. The regulatory framework of the Russian Federation governing creation and operation of the State Information System for Ensuring Urban Planning Activities (GISOGD),

including the Russian Federation Government Resolution No. 279 of March 13, 2020 and the provisions of the Urban Planning Code, have been analysed. The key advantages of the transition from paper-based archives to interactive geoportals have been determined: increased transparency of urban planning decisions, reduced number of the administrative barriers for developers and citizens, and the possibility of real-time data analysis.

Keywords: web-based GIS, public transparency, information support for urban planning activities, data openness, urban planning, geoportal, territorial planning, zones with special conditions for the use of territories

For Citation. Geydor VS, Plugovoy VV. Using Web-based GIS to Ensure Publicly Transparent Information Support in Urban Planning. *Economy and Ecology of Territorial Formations.* 2026;10(2):28–33. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-28-33

Введение. Публичность является одним из основных принципов градостроительной деятельности в Российской Федерации. Он закреплён в Градостроительном кодексе РФ и предполагает, что информация о документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, о документации по планировке территории, о зонах с особыми условиями использования территорий должна быть доступна всем людям. Но долгое время реализация этого принципа сталкивалась с большими проблемами, так как информация хранилась в бумажных архивах. Для получения сведений о разрешённом использовании конкретного земельного участка или о наличии красных линий жильцу или застройщику требовалось подать официальный запрос, ждать ответа в течение установленного законом срока. Эта ситуация противоречила принципу публичности и могла способствовать появлению коррупционных рисков.

Веб-геоинформационные системы (веб-ГИС) изменили ситуацию. Веб-ГИС представляет собой информационную систему, которая позволяет публиковать пространственные данные в интернете и предоставлять к ним доступ через обычный веб-браузер. А это значит, что любой человек может зайти на геопортал своего региона или муниципалитета, увидеть актуальные градостроительные зоны на карте и получить информацию о их разрешённом использовании, предельных параметрах застройки, наличии ограничений. Веб-ГИС становится инструментом, который превращает принцип публичности в работающий механизм.

Цель данной статьи — проанализировать применение веб-ГИС для обеспечения публичности градостроительной деятельности, рассмотреть требования, предъявляемые к таким системам, определить проблемы, которые возникают при их внедрении.

Основная часть. Нормативно-правовая основа публичности градостроительной информации — это Градостроительный кодекс РФ, в статье 56 которого установлено, что информационное обеспечение градостроительной деятельности осуществляется в целях предоставления заинтересованным лицам достоверных сведений о документах градостроительной деятельности, постановление Правительства РФ № 279 от 13 марта 2020 года «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности». Этим постановлением утверждены правила ведения информационных систем по обеспечению градостроительной деятельности и правила предоставления сведений для граждан. Сведения, содержащиеся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, предоставляются бесплатно в виде выписок или в форме открытого доступа через официальные сайты. Это требование создаёт правовую основу для создания общедоступных веб-геопорталов [1, 2].

В открытом доступе должны находиться документы территориального планирования всех уровней: схемы территориального планирования Российской Федерации, субъектов РФ, генеральные планы поселений и городских округов. Также публичному доступу подлежат правила землепользования и застройки (ПЗЗ) с картами градостроительного зонирования, документация по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания), сведения о зонах с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), о красных линиях, о границах административно-территориальных образований. Важно, что такая информация должна предоставляться не в виде сканированных копий бумажных документов, а в форме, позволяющей осуществлять их поиск и пространственный анализ. Требование к векторному формату данных, закреплённое в постановлении № 279, делает возможным создание интерактивных карт, на которых пользователь может самостоятельно включать и отключать различные слои информации [2, 3].

Но одного наличия правовой нормы недостаточно для реального обеспечения публичности. До появления регионального геопортала получить сведения о градостроительных ограничениях на интересующий участок можно было только путём личного обращения в отдел архитектуры и градостроительства. Это требовало временных затрат, а зачастую и дополнительных усилий, связанных с необходимостью правильно сформулировать запрос и предоставить все необходимые документы. Усложняло ситуацию и то, что разные виды информации могли находиться в ведении разных специалистов и для получения данных требовалось делать несколько запросов. Внедрение веб-ГИС изменило эту ситуацию [4]. На геопортале пользователь может самостоятельно нанести на карту границы интересующего его участка, выбрать необходимые слои и получить визуальную информацию о том, попадает ли участок в зону с особыми условиями использования, соответствует ли его разрешённое использование зонированию, имеются ли пересечения с красными линиями. Такая возможность существенно снижает административные барьеры и делает градостроительную деятельность более прозрачной для всех ее участников [5, 6].

Информационное обеспечение градостроительной деятельности осуществляется через веб-ГИС. В чем его положительные стороны? Первое — это доступность информации для неограниченного круга лиц. В отличие от систем, требующих авторизации или платного доступа, публичный геопортал должен быть доступен любому пользователю без регистрации. Второе — градостроительная информация является пространственной, то есть привязанной к конкретным участкам на местности. Такая информация, представленная в виде текстового документа или таблицы, малоэффективна, тогда как на карте пользователь наглядно может определить, где именно находится зона ограничений и как она соотносится с его участком [7]. Третье — публичность, то есть понятность. Интерфейс веб-ГИС должен быть настроен таким образом, чтобы пользователи (не только профессиональные градостроители и геодезисты, но и обычные люди, которые не имеют специальной подготовки) легко могли в нем ориентироваться: геопортал должен быть понятным, содержать подсказки и пояснения, позволять измерять расстояние и площадь простыми инструментами [8, 9].

К сожалению, процесс внедрения веб-ГИС в настоящее время тормозят существующие проблемы. Первая из них — неполнота данных. На многих геопорталах можно найти генеральный план и ПЗЗ, но информация о ЗОУИТ, красных линиях или о ранее выданных разрешениях на строительство отсутствует или представлена частично. Это снижает ценность системы для пользователя, так как для принятия решения о покупке участка или начале строительства требуется полная информация.

Вторая проблема — низкая скорость обновления данных. Например, утверждённые в ПЗЗ изменения могут не отображаться на карте в течение нескольких месяцев. Это создаёт трудности и большие проблемы для застройщика, который может получить информацию, уже не соответствующую действительности.

Третья проблема — технические ограничения, связанные с качеством реализации геопортала. Система веб-ГИС может работать медленно, зависать при попытке загрузить большое количество слоёв или некорректно отображаться на мобильных устройствах. Сейчас всё больше людей пользуются интернетом с телефонов, поэтому отсутствие мобильной версии или адаптивного дизайна является серьёзным недостатком системы.

Четвёртая проблема — слабое информирование населения о существовании и возможностях геопортала. Даже самая совершенная система останется невостребованной, если о ней никто не знает. Необходима активная информационная кампания, в ходе которой гражданам объясняли бы, как пользоваться геопорталом и какие сведения можно на нем получить [10].

Для того чтобы веб-ГИС действительно обеспечивала публичность градостроительной деятельности, необходима интеграция с другими государственными информационными системами, прежде всего с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН), чтобы пользователи могли видеть не только градостроительные ограничения, но и кадастровые сведения об участке (кадастровый номер, площадь, категорию земель, вид разрешённого использования). Система должна быть надёжной и доступной. Геопортал должен работать стабильно, выдерживать критические нагрузки и быть оптимизирован для работы на различных устройствах [2, 11].

Заключение. Использование веб-ГИС является наиболее эффективным инструментом обеспечения публичности градостроительной деятельности. В отличие от модели, основанной на получении информации по запросу, веб-ГИС позволяет сделать так, чтобы любой желающий мог получить необходимые сведения в любое время. Нормативно-правовая база создала предпосылки для этого, однако сохраняются проблемы, тормозящие ее развитие, они связаны с неполнотой имеющихся в ней данных, низкой скоростью актуализации, техническими ограничениями и недостаточным информированием потенциальных пользователей. Решение этих проблем заключается не только в техническом совершенствовании геопорталов, но и в обеспечении постоянного обновления данных и повышении цифровой грамотности населения. Требования, которые сейчас предъявляются к веб-ГИС для обеспечения публичности, могут быть реализованы при модернизации существующих региональных геопорталов и создании новых.

Список литературы / References

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 03.08.2026).

Urban Planning Code of the Russian Federation. Federal Law No. 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on 25.12.2023). (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (accessed: 03.08.2026).

2. Постановление Правительства РФ от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (с изменениями и дополнениями). URL: https://base.garant.ru/73751804/ (дата обращения: 03.08.2026).

Resolution of the Government of the Russian Federation No. 279 “On Information Support for Urban Planning Activities” (with Amendments and Additions) of March 13, 2020. (In Russ.) URL: https://base.garant.ru/73751804/ (accessed: 03.08.2026).

3. Карманов А.В. *Геоинформационные системы в градостроительстве: учебное пособие.* Москва: Издательство Московского государственного университета геодезии и картографии (МИИГАиК); 2021. 120 с.

Karmanov AV. *Geographic Information Systems in Urban Planning: A Tutorial.* Moscow: Moscow State University of Geodesy and Cartography Publishing House (MIIGAiK); 2021. 120 p. (In Russ.).

4. Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП). URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/fgis_tp/ (дата обращения: 11.06.2026).

Federal State Information System of Territorial Planning (FGIS TP). (In Russ.). URL: https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/fgis_tp / (accessed: 11.06.2026).

5. Гейдор В.С. Применение информационных технологий в процессе управления земельными ресурсами муниципальных образований. В: *Материалы международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2024».* Ростов-на-Дону, 17–19 апреля 2024 года. Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет; 2024. С. 353–354.

Geydor VS. Application of Information Technologies in the Process of Land Resources Management of Municipalities. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering “Construction and Architecture–2024”. Rostov-on-Don, April 17–19, 2024*. Rostov-on-Don: Don State Technical University Publ.; 2024. P. 353–354. (In Russ.).

6. Budi S, Sutanta H. Worldwide Status of Geoportal and Geospatial Data Completeness at National Geoportals. In: *Proceedings of IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Volume 1276.* IOP Science Publ.; 2023. P. 012071. http://doi.org/10.1088/1755-1315/1276/1/012071

7. Sieber RE. Public Participation Geographic Information Systems: A Literature Review and Framework. *Annals of the Association of American Geographers*. 2006;96(3):491–507. https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.2006.00702.x

8. Goodchild MF. Geographic Information Systems. In book: Smelser NJ, Paul BB (Eds.). *International Encyclopedia of the Social and Behavioral Sciences.* Elsevier Ltd. Publ.; 2001. P. 6175–6182.

9. Yalcin S, Sert MT, Erkek B, Ayyildiz E. Metadata GeoPortal: Advancing Map Data Management and Collaboration across Sectors. In: *The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences.* 2025;XLVIII-M-6-2025:387-39. https://doi.org/10.5194/isprs-archives-XLVIII-M-6-2025-387-2025

10. Гейдор В.С., Ткачева О.В. Геоинформационная компонента кадастровой деятельности. В: *Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы науки и техники-2024».* Ростов-на-Дону, 19–21 марта 2024 года. Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет; 2024. С. 1287–1288.

Geydor VS, Tkacheva OV. Geoinformation Component of Cadastral Activity. In: *Proceedings of the All-Russian (National) Scientific and Practical Conference “Actual Problems of Science and Technology–2024”. Rostov-on-Don, March 19–21, 2024.* Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2024. P. 1287–1288. (In Russ.).

Об авторах:

Виктория Станиславовна Гейдор, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), geydor.v@gs.donstu.ru

Владислав Вадимович Плуговой, магистрант Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1).

About the Authors:

Victoria S. Geydor, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), geydor.v@gs.donstu.ru

Vladislav V. Plugovoy, Master's Degree Student, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation).

Conflict of Interest Statement: **the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.

ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ
ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

CC BY

Научная статья

УДК 711.4:332.1

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-34-42

Интеграция мастер-планов в систему территориального планирования Российской Федерации: проблемы и перспективы

К.В. Тихонова, Д.В. Бурдова, Л.И. Гнеушева
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Рассмотрена проблема интеграции мастер-планов в иерархическую систему территориального планирования Российской Федерации, основанную на генеральных планах и проектах планировки. Актуальность исследования обусловлена отсутствием в Градостроительном кодексе РФ понятия «мастер-план» при его активном использовании в качестве градостроительного документа федеральными и региональными властями. Проведена систематизация теоретических подходов к определению мастер-плана, проанализированы его ключевые отличия от классического генплана (гибкость, сценарность, маркетинговая составляющая), а также сделан компаративный анализ мастер-плана и генерального плана города по различным критериям, в том числе юридической силе, горизонту планирования, степени детализации, процедуре утверждения и механизму реализации. Выявлены ключевые противоречия: необязательность исполнения мастер-плана против императивности генплана, конфликт между проектным (сценарным) подходом мастер-плана и зонирующим подходом правил землепользования и застройки.

Ключевые слова: мастер-план, территориальное планирование, градостроительное зонирование, генеральный план, стратегическое планирование, урбанистика, развитие территорий, Градостроительный кодекс, муниципальное управление, проектный подход

Для цитирования. Тихонова К.В., Бурдова Д.В., Гнеушева Л.И. Интеграция мастер-планов в систему территориального планирования Российской Федерации: проблемы и перспективы. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):34–42. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-34-42

Research Article

Integration of Master Plans into the Territorial Planning System of the Russian Federation: Problems and Prospects

Kseniya V. Tikhonova, Daria V. Burdova, Lidiya I. Gneusheva
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The article studies the problem of integration of the Master plans into the hierarchical territorial planning system of the Russian Federation, which is based on the General plans for territory development and planning maps. The relevance of the study stems from the absence of the "master plan" definition in the Urban Planning Code of the Russian Federation, despite widespread referring to this notion as to an urban planning document by the federal and regional authorities. The theoretical approaches to definition of the Master plan have been systematized, its key differences from the traditional General plan have been analysed (flexibility, scenario-based approach, and marketing component), and a comparative analysis of a Master plan versus General plan of city development have been performed across various criteria, including legal force, planning horizon, detailing level, validation procedure, and implementation mechanisms. Key contradictions have been identified: the optionality of Master plan implementation versus the imperative nature of the General plan, and the conflict between the project-based (scenario-based) approach of a Master plan and zoning approach inherent to the land use and development regulations.

Keywords: Master plan, territorial planning, urban zoning, General plan for territory development, strategic planning, urbanistics, territorial development, Urban Planning Code, municipal management, project approach

For Citation. Tikhonova KV, Burdova DV, Gneusheva LI. Integration of Master Plans into the Territorial Planning System of the Russian Federation: Problems and Prospects. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):34–42. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-34-42

Введение. Современный этап развития городских территорий в Российской Федерации характеризуется сменой парадигмы градостроительного управления. На смену инерционному подходу, основанному на директивном зонировании и резервировании земель на десятилетия вперед, приходит проектный подход, ориентированный на гибкость, инвестиционную привлекательность и достижение измеримых результатов в кратко- и среднесрочной перспективе. Ключевым инструментом этой новой парадигмы де-факто стал мастер-план — документ, интегрирующий стратегические цели социально-экономического развития с визуализацией пространственных преобразований.

Однако парадокс современной российской градостроительной практики заключается в том, что, будучи широко востребованным и активно применяемым (особенно в рамках программ развития дальневосточных и исторических городов, а также при реализации инфраструктурных бюджетных кредитов), мастер-план до сих пор не имеет легального статуса. Действующий Градостроительный кодекс РФ не содержит понятия «мастер-план», выстраивая жесткую иерархию документов: от схем территориального планирования до проектов планировки территории [1].

Генеральный план города, как основной документ территориального планирования, обладает императивной юридической силой, но зачастую оказывается слишком статичным и

инертным, чтобы оперативно реагировать на изменение экономической конъюнктуры или новые запросы общества. Он отвечает на вопрос «Что и где можно разместить?», но не отвечает на вопросы «Зачем?», «В какой последовательности?» и «За счет каких ресурсов?».

Мастер-план, напротив, претендует на роль связующего звена между абстрактными цифрами стратегии социально-экономического развития и конкретными линиями на карте генерального плана. Он призван синхронизировать действия власти, бизнеса и населения, формируя общее видение будущего территории.

Тем не менее отсутствие правового статуса порождает ряд системных проблем. Рекомендательный характер мастер-плана делает его уязвимым перед ведомственными интересами и бюджетными ограничениями, его идеи часто вступают в противоречие с утвержденными нормами правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а механизмы реализации остаются неопределёнными. Возникает ситуация двойного планирования, когда усилия и средства тратятся на создание амбициозных мастер-планов, которые так и остаются «картинками», не будучи транслированными в юридически обязывающие документы.

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью разрешения этого противоречия. В профессиональном сообществе и на законодательном уровне активно дискутируется вопрос о необходимости легитимации мастер-плана и определения его места в системе территориального планирования. Внесение изменений в Градостроительный кодекс и Федеральный закон № 172-ФЗ «О стратегическом планировании» становится неизбежным шагом для повышения эффективности управления городским развитием [2, 3].

В этой связи цель данной статьи — обоснование механизмов интеграции мастер-плана в существующую систему территориального планирования Российской Федерации. Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

1. Уточнить понятийный аппарат и выявить сущностные отличия мастер-плана от традиционных документов территориального планирования (генерального плана, ПЗЗ).
2. Проанализировать правовые коллизии, возникающие при попытке реализации мастер-планов в современных российских условиях.
3. Обобщить отечественный и зарубежный опыт применения мастер-планов для выявления лучших практик интеграции.
4. Разработать предложения по внесению изменений в законодательство, определяющих статус мастер-плана, процедуры его согласования и учета при подготовке генеральных планов и проектов планировки территории.

Основная часть. Главные противоречия, возникающие при внедрении мастер-плана, и анализ практических кейсов. Первое: анализ правовой неопределенности и статусной коллизии подтверждает, что интеграция мастер-плана в сложившуюся систему территориального планирования сопряжена с рядом системных противоречий. Конкретные примеры из практики российских городов позволяют выделить четыре блока существующих здесь проблем. В Ленинградской области мастер-планы подготовлены для городов Волхов, Кингисепп, Ивангород, Выборг и села Старая Ладога. В комитете градостроительной политики официально признают, что из-за отсутствия нормативно-правовой базы данные документы имеют различный состав, для их подготовки ставились разные цели и задачи. Единственными объединяющими факторами являются стратегическая направленность и попытка соединить пространственные предложения с конкретными проектами. Этот пример наглядно демонстрирует, что отсутствие единого стандарта ведет к фрагментации практики и невозможности сравнивать качество документов.

В Мариуполе восстановление и новое строительство ведется на основе мастер-плана, фактически заменившего генеральный план. Это показывает, что в экстраординарных ситуациях (масштабная реконструкция, новые экономические условия) традиционные документы территориального планирования оказываются неприменимыми и власть вынуждена использовать более гибкие инструменты даже без их законодательного закрепления.

Второе: существуют противоречия между публичными интересами и правами собственников. Мастер-план часто предполагает перефункционирование территорий, что может вступать в конфликт со сложившейся структурой собственности. Генеральный план и ПЗЗ меняют правовой режим земельных участков, что напрямую затрагивает интересы граждан и бизнеса. Возникает дилемма: приоритет общественных интересов (развитие города) против защиты частной собственности. В 2025 году Верховный суд РФ принял резонансное решение, подтвердившее, что при утверждении нового генерального плана муниципалитеты не обязаны сохранять вид разрешенного использования земельных участков, даже если на них уже ведется бизнес или построены объекты.

Эксперты отмечают, что правовым последствием изменения зонирования становится невозможность нового строительства или реконструкции на участке, если это не соответствует градостроительному регламенту. При этом существующее использование может продолжаться бессрочно, но собственник лишается права на развитие.

Юристы предупреждают о серьезных финансовых рисках. Инвестиции в строительство или развитие бизнеса могут быть потеряны. Для малого и среднего бизнеса это может означать прекращение деятельности и банкротство. Этот кейс напрямую относится к мастер-планированию, поскольку именно мастер-план задает новое видение территории, которое затем транслируется в генплан и ПЗЗ.

Следующая проблема — разрыв между стратегическим планированием и бюджетными возможностями муниципалитета. Мастер-план содержит амбициозные проекты развития, но механизмы их финансирования и синхронизации с бюджетным процессом остаются неопределенными. Возникает риск создания документов-фантомов, которые невозможно реализовать из-за отсутствия ресурсов.

Для промышленных городов Канск и Лесосибирск (опорные города Красноярского края), оказавшихся в депрессивном состоянии из-за зависимости от лесопромышленного комплекса и санкционных ограничений, разработаны мастер-планы, учитывающие их статус опорных населенных пунктов. Ключевая проблема, которую пришлось решать разработчикам, как синхронизировать развитие города-центра с прилегающими территориями, не перетягивая из них население.

В мастер-планах применен кластерный подход к формированию инвестиционных проектов, позволяющий отдельным населенным пунктам встраиваться в экономические процессы центров за счет использования местных ресурсов. Особое внимание уделено планированию трудовых ресурсов: прирост занятых делится на четыре категории (отказавшиеся от вахты, мигранты, маятниковая миграция, вахтовики), что позволяет более точно прогнозировать потребности в жилье и инфраструктуре [4].

Важным элементом стала рекомендация разработать нормативный акт о соглашениях между застройщиками и муниципалитетами: если строительство жилья ухудшает обеспеченность социальной инфраструктурой, застройщик обязан компенсировать этот дефицит. Это пример того, как мастер-план пытается решить проблему синхронизации частных инвестиций и публичных обязательств.

Еще одна проблема: конфликт гибкости и регламентации. Мастер-план, как проектный, сценарный документ, требует свободы и творческого подхода. Однако для реализации он должен быть транслирован в жесткие нормы ПЗЗ и проектов планировки, что неизбежно упрощает и искажает исходный замысел. Кроме того, неопределенность статуса создает риски коррупциогенности.

К примеру, разработчик мастер-плана инновационного центра «Сколково», французское бюро AREP (адаптация международного мастер-плана к российским нормам), столкнулся с жесткими российскими нормативами. Французские архитекторы предусмотрели узкие улицы, рассчитанные на электромобили и велосипеды, что противоречило российским противопожарным требованиям (ширина проезда не менее шести метров). В результате большинство улиц пришлось расширять и вводить одностороннее движение.

Кроме того, внешние транспортные связи и инженерные сети оказались за пределами проекта, так как разработчики сосредоточились на внутренней организации территории. Российским проектировщикам пришлось дорабатывать, корректировать расположение перехватывающих парковок с учетом охранных зон, учитывать интересы прилегающих поселков и городских поселений.

Этот кейс демонстрирует классическое противоречие: международные архитектурные амбиции мастер-плана сталкиваются с инертностью существующих технических регламентов российских норм и правил, и в итоге либо замысел упрощается, либо процесс реализации затягивается на годы.

Помимо указанных выше противоречий, мастер-план декларирует учет мнения жителей, но механизмы обратной связи часто неэффективны, из-за чего возникает разрыв между ожиданиями населения и решениями, заложенными в документ [5]. В качестве примера может послужить социальный конфликт, возникший в Измайлово (Москва) при благоустройстве территории. Исследование, проведенное в районе Измайлово в рамках программы реновации, выявило факторы, провоцирующие конфликты при реализации городских проектов. Среди них отсутствие регламентов управления ландшафтом на локальном уровне, неэффективное использование существующих коммуникационных инструментов (порталы «Активный гражданин»), сложности донесения интересов жителей до властей, негативный опыт взаимодействия, порождающий недоверие и социальную напряженность.

Хотя это исследование касается программы благоустройства, его выводы напрямую применимы к мастер-планированию: жители хотят участвовать в развитии города, но существующие платформы не позволяют наладить полноценный диалог. Для мастер-плана, претендующего на общественный консенсус, это критическая проблема.

Пути и механизмы интеграции мастер-плана в систему территориального планирования. Анализ изложенных выше примеров выявил институциональный вакуум: мастер-план существует и востребован, но не встроен в правовое поле. Для преодоления этого разрыва необходима не просто детализирующая правка, а системная настройка механизмов градостроительного регулирования. Решение видится в создании двухконтурной системы планирования, где стратегическое (гибкое) и территориальное (жесткое) начала не конфликтуют, а работают в тандеме. Предлагаемые для ее формирования механизмы сгруппированы по трем сценариям, которые могут применяться как отдельно, так и в комбинации — в зависимости от типа города (агломерация, моногород, историческое поселение).

Сценарий «Мягкая легитимация» предполагает минимальное вмешательство в сложившуюся иерархию документов, но придание мастер-плану официального статуса «обосновывающего материала высшего уровня». Правовой статус: внесение понятия «мастер-план города (агломерации)» в Градостроительный кодекс РФ (глава 3, статья 23 или новая статья) и в Федеральный закон № 172-ФЗ «О стратегическом планировании». Мастер-план определяется как документ стратегического планирования, содержащий комплексное видение пространственного развития территории, сценарии ее трансформации и перечень приоритетных проектов.

Механизм интеграции предполагает, что мастер-план разрабатывается по инициативе муниципалитета или региона как факультативный, но рекомендованный этап перед корректировкой генерального плана. При этом ключевым нововведением необходимо определить и закрепить законодательно: мастер-план — обязательное приложение к обосновывающим материалам проекта генерального плана.

При прохождении публичных слушаний и согласований в органах власти расхождение нового генплана с утвержденным мастер-планом должно быть публично аргументировано. Если генплан игнорирует идеи мастер-плана, требуется заключение о причинах такого расхождения (принцип follow or explain). В итоге мастер-план де-юре становится не обязательным к исполнению, но обязательным к рассмотрению. Он задает стратегический вектор, который чиновники не могут игнорировать без объяснения причин. Это повышает качество стратегических решений в генплане.

Следующие сценарий, «Жесткая связка», при котором мастер-план выступает как техническое задание на проектирование. Этот сценарий предполагает более глубокую интеграцию, фактически надстраивая мастер-план над генеральным планом в иерархии для отдельных территорий. Мастер-план наделяется статусом «градостроительного стандарта территории» или «рамочного документа», обязательного для учета при разработке всех нижестоящих документов. Это требует внесения изменений в статью 9 Градостроительного кодекса РФ о документах долгосрочного планирования.

Механизм интеграции предусматривает введение нормы, согласно которой для территорий с особым статусом (исторические поселения федерального значения, территории опережающего развития, города с населением свыше 500 тыс. чел., центры экономического роста) наличие утвержденного мастер-плана является обязательным условием для начала процедуры внесения изменений в Генеральный план. Ключевые параметры мастер-плана (например, красные линии будущих набережных, высотность застройки в кварталах реновации, функциональные зоны приоритетного развития) после его утверждения фиксируются в техническом задании на разработку нового генплана или ПЗЗ. Утверждение мастер-плана проходит по процедуре, аналогичной утверждению стратегии социально-экономического развития (с участием общественности и федеральных органов, если проект имеет значение для всей страны).

В результате мастер-план превращается в несущий каркас, которой обязаны поддерживать все исполнители (генплан, ПЗЗ, проект планировки территории). Это исключает ситуацию, когда мастер-план предлагает создать пешеходную набережную, а ПЗЗ в этом месте разрешает строить логистический центр.

Сценарий «Функциональное разделение» основан на онтологическом разделении зон ответственности между генпланом и мастер-планом. Он наиболее сложен в реализации, но и наиболее эффективен. Изменение парадигмы: генплан перестает быть единственным всеобъемлющим документом, его роль сужается до регулирования «жесткого каркаса», а мастер-план берет на функциональное наполнение.

Механизм интеграции закрепляет зоны ответственности генплана и мастер-плана. Зона ответственности генплана («жесткий каркас») включает в себя

1) размещение объектов транспорта, инженерной инфраструктуры, социальных объектов (школы, больницы);

2) зоны с особыми условиями использования территории (санитарно-защитные зоны, зоны охраны памятников);

3) категории земель и функциональное зонирование верхнего уровня (промзона, селитебная зона, рекреация).

Зона ответственности мастер-плана:

1) функциональное наполнение кварталов (соотношение жилья, офисов, ритейла внутри промышленной или селитебной зоны);

2) архитектурно-пространственные решения, типология застройки, высотные доминанты;

3) сценарии использования общественных пространств и связность территории (frontage, проницаемость фасадов).

Алгоритм имплементации предусматривает трансляцию решений мастер-плана не в генплан, а напрямую в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) в виде градостроительных регламентов и в Проекты планировки территории (ППТ) в виде чертежей красных линий и линий регулирования застройки. Генплан лишь фиксирует границы зон, а ПЗЗ и ППТ, разработанные на основе мастер-плана, определяют, что именно и как строить.

В результате достигается баланс стабильности и гибкости. Город получает защищенную инфраструктуру (через генплан) и одновременно может быстро реагировать на рыночные изменения и запросы горожан (через ПЗЗ и ППТ, обновляемые по логике мастер-плана).

Вне зависимости от выбранного сценария ключевым условием реализуемости мастер-плана является его ресурсная привязка, поэтому финансовый механизм должен предусматривать синхронизацию с бюджетом и инвестициями. Данный механизм предусматривает следующие требования:

1. Мастер-план должен содержать не только карты, но и финансово-экономическую модель. К нему в обязательном порядке разрабатывается дорожная карта с перечнем мероприятий, сроками и источниками финансирования (федеральный бюджет, региональный, внебюджетные источники).

2. Синхронизация с бюджетным циклом предлагает законодательно закрепить требование, согласно которому корректировка Адресной инвестиционной программы (АИП) региона или муниципалитета на очередной трехлетний период производится строго в соответствии с утвержденным мастер-планом. Это гарантирует, что дороги и школы будут строиться там, где это предусмотрено мастер-планом, а не по остаточному принципу.

3. Мастер-план должен стать основой для запуска проектов государственно-частного партнерства (концессий). Четкая пространственная визуализация и понятная экономика делают территорию «упакованным инвестиционным продуктом» для бизнеса. Сравнительная характеристика описанных выше механизмов интеграции представлена в таблице 1.

Таблица 1

Сравнение сценариев интеграции

Критерий	Сценарий «Мягкая легитимация»	Сценарий «Жесткая связка»	Сценарий «Функциональное разделение»
Юридическая сила	Рекомендательная	Обязательная для особых территорий	Разделение зон ответственности
Сложность внедрения	Низкая (правки в 172-ФЗ)	Средняя (поправки в ГрК)	Высокая (смена парадигмы)
Риск конфликта с генпланом	Сохраняется	Минимизируется	Исключается
Влияние на инвестиции	Косвенное (вектор)	Прямое (условие для стройки)	Высокое (гибкость рынка)

Заключение. Проведенный анализ путей и механизмов интеграции мастер-плана в систему территориального планирования позволяет утверждать, что ключевые противоречия при его внедрении носят не только юридический, но и институциональный, социальный и экономический характер. Правовая неопределенность (отсутствие статуса) усугубляет остальные проблемы: без четкого места в иерархии документов невозможно выстроить защиту прав собственников, гарантировать финансирование или соблюсти баланс гибкости и обязательности.

В настоящее время ведется активная работа по подготовке федерального закона о мастер-планировании, который должен закрепить понятие «мастер-план», его состав, содержание и место в системе градостроительной документации. Принятие законодательно закрепленных норм призвано разрешить часть выявленных противоречий, однако, как предупреждают эксперты, важно не допустить при этом излишней зарегулированности, которая лишит мастер-план его главного преимущества — гибкости.

Библиографический список / References

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (редакция от 08.08.2024). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 12.05.2026).

Urban Planning Code of the Russian Federation. Federal Law No. 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on August 8, 2024). (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (accessed: 12.05.2026).

2. О стратегическом планировании в Российской Федерации: Федеральный закон от 28.06.2014 № 172-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/ (дата обращения: 12.05.2026).

On Strategic Planning in the Russian Federation. Federal Law No. 172-FZ of June 28, 2014 (latest revision). (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164841/ (accessed: 12.05.2026).

3. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации». URL: https://regulation.gov.ru/projects/152224/ (дата обращения: 10.03.2026).

On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation. Draft of the Federal Law. (In Russ.). URL: https://regulation.gov.ru/projects/152224/ (accessed: 10.03.2026).

4. Гнеушева Л.И., Тихонова К.В. Мастер-план как альтернативная реальность территориального планирования. В: *Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы науки и техники. 2023».* Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет; 2023. С. 1178–1180.

Gneusheva LI, Tikhonova KV. Master Plan as an Alternative Reality of Territorial Planning. In: *Proceedings of the All-Russian (National) Scientific and Practical Conference "Actual Problems of Science and Technology 2023".* Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2023. P. 1178–1180. (In Russ.).

5. Глигич-Золотарева М.В., Науменко Н.Ю. Проблемы правового регулирования мастер-планов. *Федерализм.* 2025;30(1(117)):1–93. https://doi.org/10.21686/2073-1051-2025-1-71-93

Gligich-Zolotareva MV, Naumenko NYu. Problems of Legal Regulation of Master Plans. *Federalism.* 2025; 30(1(117)):1–93. (In Russ.). https://doi.org/10.21686/2073-1051-2025-1-71-93

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktihonova@donstu.ru

Дарья Викторовна Бурдова, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), arhimedetocila@yandex.ru

Лидия Игоревна Гнеушева, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), lidaprivet@inbox.ru

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

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktihonova@donstu.ru

Daria V. Burdova, Assistant of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), arhimedetocila@yandex.ru

Lidiya I. Gneusheva, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), lidaprivet@inbox.ru

***Conflict of Interest Statement:* the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.

ЭКОЛОГИЯ (ПО ОТРАСЛЯМ)
ECOLOGY (ITS BRUNCHES)

CC BY

Научная статья

УДК 631.6

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-43-50

Регенеративное сельское хозяйство как новая парадигма эколого-экономического взаимодействия в рамках агросектора

А.С. Чешев
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Рассматривается сущность регенеративного сельского хозяйства как альтернативной модели развития аграрного сектора, направленной на преодоление накопившихся эколого-экономических противоречий. Обосновывается необходимость перехода от экстрактивных методов использования земельных ресурсов к инновационным практикам их восстановления. Проведён анализ эволюции предложенной концепции и международного опыта ее применения, а также особенностей внедрения инструментария этой модели в условиях степных территорий Ростовской области. Предложен алгоритм практической реализации положений концепции регенеративной мелиорации, основанный на агроэкосистемном подходе.

Ключевые слова: регенеративное сельское хозяйство, агроэкосистема, устойчивое развитие, адаптивный выпас, функциональная сложность почв, биоразнообразие

Для цитирования. Чешев А.С. Регенеративное сельское хозяйство как новая парадигма эколого-экономического взаимодействия в рамках агросектора. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):43–50. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-43-50

Research Article

Regenerative Agriculture as a New Paradigm of Ecological-Economic Interaction in the Agricultural Sector

Anatoly S. Cheshev
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The article studies the substance of the regenerative agriculture as an alternative model of agricultural sector development aimed at overcoming the accumulated ecological and economic contradictions. The need for transition from the extractive land management methods to innovative land restoration practices was justified. The evolution of the proposed concept and practices of its international implementation were analysed, as well as the features of using this model's tools in the settings of steppe

areas of the Rostov Region. The algorithm for practical implementation of the provisions of the regenerative land reclamation concept based on the agroecosystem approach was proposed.

Keywords: regenerative agriculture, agroecosystem, sustainable development, adaptive grazing, soil functional complexity, biodiversity

For Citation. Cheshev AS. Regenerative Agriculture as a New Paradigm of Ecological-Economic Interaction in the Agricultural Sector. *Economy and Ecology of Territorial Formations.* 2026;10(2):43–50. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-43-50

Введение. Индустриальная модель сельского хозяйства, доминировавшая на протяжении последних 70 лет, в своей основе была ориентирована преимущественно на достижение одной цели — извлечение максимальной прибыли по принципу «здесь и сейчас». Данная задача решалась, по сути, достаточно прямолинейными методами, а именно за счет интенсивного применения синтетических удобрений, пестицидов и чрезмерной механической обработки почвы. Как следствие, подобный подход сопровождался значительными издержками, выражающимися в беспрецедентной деградации земель, утрате биоразнообразия и, что особенно критично, нарушении естественных гидрологических циклов.

В условиях усиливающейся климатической нестабильности, проявляющейся в учащении случаев засухи, пыльных бурь и непредсказуемости осадков, традиционные методы хозяйствования в рамках агросектора все в большей степени демонстрируют свою ограниченность. В этой связи поиск принципиально новых подходов к ведению сельского хозяйства приобретает характер не столько научного интереса, сколько объективной необходимости. Возникает потребность в переходе от модели эксплуатации природных ресурсов к системе их активного восстановления непосредственно в процессе хозяйственной деятельности.

Одним из наиболее обоснованных направлений решения данной задачи является движение в рамках реализации постулатов концепции регенеративного сельского хозяйства. Речь идет не просто о смене терминологии, а о качественном изменении представлений о взаимодействии человека с землёй. В отличие от концепции устойчивого сельского хозяйства, которая зачастую ограничивается задачей снижения негативного воздействия и сохранения уже частично деградированных систем, регенеративный подход ориентирован на их активное обновление и улучшение.

Ключевым элементом данного подхода является переход к целостному восприятию аграрных систем. Хозяйство перестаёт рассматриваться как условная «производственная площадка» и начинает восприниматься как сложный живой организм, интегрированный в ландшафтные и биогеохимические процессы. Соответственно приоритет смещается от простого извлечения биомассы к восстановлению здоровья почвы. Особое значение приобретает формирование почвенных систем, способных одновременно аккумулировать углерод и удерживать влагу, поддерживая при этом биологическое разнообразие как основу экологической устойчивости [1].

Соотношение парадигм развития систем сельскохозяйственного производств, реализуемых в рамках традиционной, устойчивой и регенеративной моделей, представлено в таблице 1.

Таблица 1

Сравнительный анализ парадигм развития сельскохозяйственного производства

Характеристика	Традиционное сельское хозяйство	Устойчивое сельское хозяйство	Регенеративное сельское хозяйство
Философская основа	Эксплуатация и контроль над природой	Минимизация вреда и сохранение	Активное восстановление и коэволюция
Обработка почвы	Интенсивная вспашка, разрушение структуры	Минимизация обработки	Отказ от обработки (No-till), живой покров
Управление ресурсами	Высокая зависимость от агрохимии	Повышение эффективности применения химии	Замещение химии биологическими циклами
Биоразнообразие	Монокультуры, подавление сорняков	Простые севообороты	Высокая сложность, многокомпонентные системы
Экономический эффект	Ориентация на валовый доход	Снижение рисков и операционных затрат	Рост капитализации активов
Роль животноводства	Изолированные откормочные комплексы	Ограниченная интеграция	Адаптивный выпас (AMP)

Если обратиться к историческому опыту, становится очевидным, что многие принципы регенерации были известны еще традиционным аграрным сообществам, которые воспринимали землю как живую систему. Современная наука в значительной степени заново открывает и систематизирует эти знания, которые в индустриальную эпоху оказались во многом проигнорированы.

Сам же термин «регенеративное сельское хозяйство» получил широкое распространение в начале 1980-х годов благодаря Р. Родейлу. Предложенный им подход выходил за рамки органического земледелия, поскольку, по мнению автора, отказ от химических средств сам по себе недостаточен, необходимо постоянно повышать биологический потенциал почвы. Родейл утверждал, что сельскохозяйственная система должна обладать внутренней биологической устойчивостью, быть менее зависимой от внешних факторов и обеспечивать производство экологически чистой продукции без использования биоцидов [2].

В дальнейшем данная концепция была дополнена элементами агроэкологии, методами управления пастбищами, разработанными А. Сейвори, а также идеями «углеродного земледелия», что позволило сформировать комплексную стратегию противодействия климатическим изменениям.

Основная часть. Практическая реализация регенеративного подхода к развитию сельского хозяйства опирается на пять базовых принципов: минимизация механического и химического воздействия на почву, обеспечение постоянного присутствия живых корней, увеличение биологического разнообразия, интеграция животных в агросистемы и точечное применение химических средств [3]. Параметры позитивного влияния различных регенеративных процессов на развитие агроэкосистем представлены в таблице 2.

Таблица 2

Воздействие регенеративных процессов на параметры агроэкосистем

Регенеративный процесс	Механизм трансформации	Экологический результат
Покровные культуры	Постоянное выделение углерода корнями	Рост содержания органического углерода, подавление патогенов
AMP-выпас	Имитация движения диких стад (эффект стада)	Восстановление травостоя, увеличение глубины корней
Агролесоводство	Вертикальная стратификация ландшафта	Снижение скорости ветра, формирование микроклимата
Биологизация	Внесение микробных инокулянтов	Восстановление почвенных пищевых сетей
Мульчирование	Формирование защитного поверхностного слоя	Снижение температуры почвы, сохранение влаги

Так, технология No-till в сочетании с использованием покровных культур не только предотвращает эрозию, но и способствует накоплению влаги в почве, что приобретает особое значение в условиях засушливого климата. Мировая практика демонстрирует многочисленные примеры эффективности данного подхода. Так, в Аргентине компании PepsiCo и Syngenta уже в первый год получили 4 000 тонн «зелёного» подсолнечного масла, что наглядно подтверждает прямую связь между состоянием почвы и экономическими результатами. В Австралии фермеры, применяющие подходы, основанные на «природном интеллекте», смогли сохранить качество шерсти у овец даже в условиях сильной засухи, тогда как традиционные хозяйства столкнулись с банкротством.

В России также формируются успешные примеры внедрения регенеративных агропрактик. Так, в Белгородской области сложился развитый технологический комплекс, основанный на системном применении органических удобрений и биологизации земледелия [4]. Также заслуживает внимания опыт компании «Органик Эраунд» в Ставропольском крае, доказавшей возможность производства подсолнечника с отрицательным углеродным следом при использовании регенеративных систем обработки почвы [5]. Еще одним примером является «Био-Хутор Петровский» в Ростовской области, где был осуществлён полный переход к органическому и регенеративному земледелию. Отказ от пестицидов и минеральных удобрений компенсируется использованием биологических методов и сложных севооборотов. Даже в условиях засушливой степной зоны хозяйству удаётся получать стабильные урожаи и одновременно восстанавливать почвенную микробиологию, что свидетельствует о высокой эффективности выбранной модели [6].

При этом следует отметить, что ситуация в агросфере Ростовской области в целом характеризуется высокой степенью деградации земель. По оценкам, около 70 % территории подвержено эрозионным процессам, которые усиливаются повышением температуры и засушливостью климата [7]. В этих условиях ключевое значение приобретает регенеративная мелиорация, в рамках которой агролесомелиорация выступает как один из базовых инструментов. Лесные полосы формируют своеобразный зелёный каркас агроландшафта, защищая поля от ветровой эрозии. Исследования показывают, что такие насаждения способны снижать скорость ветра почти в два раза и одновременно выполнять функцию углеродных поглотителей, аккумулируя до 1,5 тонны углерода на гектар ежегодно [8].

Регенеративная мелиорация в условиях региона должна носить комплексный характер. Необходимо восстановление существующих лесополос с использованием устойчивых к засухе пород, таких как вяз, робиния и дуб. Конструкции насаждений должны обеспечивать равномерное распределение снежного покрова. Кроме того, целесообразно создание микрорельефных элементов на склонах для удержания влаги. При закладке новых насаждений следует применять биостимуляторы, повышающие приживаемость растений в условиях дефицита влаги. Также специалисты указывают на то, что традиционные лесополосы в рамках данного подхода нуждаются в дополнении регенеративными возможностями, такими как создание многоярусных систем (лесных садов) и интеграция древесных насаждений с пастбищными системами [9]. Такие меры направлены не только на защиту почв, но и на восстановление водного баланса территории в целом.

Данные о потенциальном эффекте от использования подобных подходов в агросфере Ростовской области представлены в таблице 3.

Таблица 3

Роль мелиоративных лесополос в снижении проявления природно-климатических рисков в агросфере Ростовской области

Фактор риска	Изменение показателя (1966–2024 гг.)	Эффективность системы лесополос
Средняя скорость ветра	Рост на 2,6 м/с	Снижение приземной скорости в два раза
Частота сильных ветров (≥10 м/с)	Увеличение в 1,5 раза	Снижение площади дефляции на 70 %
Смещение розы ветров	Отклонение на 27–45 °	Снижение гибели посевов на треть
Дефицит почвенной влаги	Нарастание аридизации	Дополнительное накопление 20–40 мм влаги

Таким образом, можно утверждатьрегенеративное сельское хозяйство направлено на восстановление природных ресурсов, повышение устойчивости агроэкосистем и обеспечение долгосрочной продовольственной безопасности. При этом для практической реализации ключевых принципов указанного подхода представляется целесообразным использовать модель перехода к регенеративной агроэкосистеме, состоящую из ряда последовательно реализуемых этапов (рис. 1).

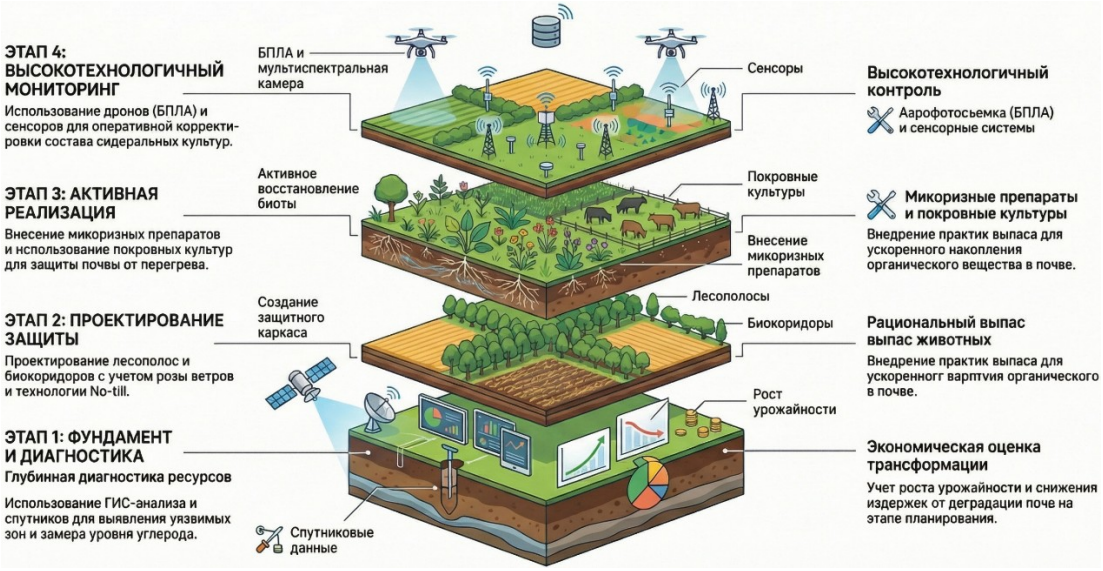

Рис. 1. Модель формирования регенеративной агроэкосистемы

Первый этап представляет собой своего рода диагностику имеющей место ситуации в рамках агроэкосистемы. С использованием спутниковых данных и ГИС-анализа выявляются наиболее уязвимые зоны, в том числе территории, подверженные наибольшему ветровому воздействию. Важно определить текущее содержание углерода в почве и оценить уровень ее биологической активности, поскольку именно эти показатели формируют исходную базу для дальнейших преобразований. Одновременно анализируются изменения розы ветров, что необходимо для корректного планирования размещения защитных насаждений.

Второй этап связан с проектированием планируемых к реализации трансформационных мероприятий. На данном этапе разрабатываются схемы размещения лесополос с учетом конкретных ландшафтных условий, осуществляется подбор древесных пород, способных эффективно взаимодействовать с почвенной микробиотой. Особое значение имеет интеграция лесополос с технологией No-till, применяемой на сельскохозяйственных угодьях, а также формирование биологических коридоров для полезных насекомых, что позволяет в перспективе снизить затраты на инсектициды. Одновременно проводится экономическая оценка, в рамках которой учитывается не только рост урожайности, но и снижение издержек, связанных с деградацией почвенного покрова.

Третий этап включает в себя непосредственную реализацию разработанных на предыдущем этапе мероприятий в полевых условиях. При формировании лесных насаждений в почву вносятся микоризные препараты и влагоудерживающие вещества. На сельскохозяйственных полях поддерживается постоянный растительный покров. В условиях степного климата, где в летний период оголенная почва подвергается перегреву, приводящему к гибели почвенной биоты, использование покровных культур является необходимым элементом формируемой системы [10]. Одновременно внедряются практики рационального выпаса, способствующие ускоренному накоплению органического вещества в почве.

Четвертый этап предполагает осуществление мониторинга результатов и корректировки реализуемых мероприятий. С этой целью используются сенсорные системы, аэрофотосъемка с применением беспилотных летательных аппаратов и иные инструменты наблюдения, позво-

ляющие оценивать динамику восстановления экосистем. В случае выявления отклонений осуществляется корректировка применяемых практик, включая изменение состава травосмесей и сидеральных культур.

Заключение. Таким образом, подводя итог проделанному анализу, следует отметить, что регенеративное сельское хозяйство не представляет собой возврат к устаревшим аграрным практикам. Напротив, речь идёт о высокотехнологичной модели будущего, в которой экономическая эффективность напрямую зависит от состояния почвенных ресурсов. Современные селекционные разработки органично вписываются в данную концепцию, объединяя достижения науки и принципы бережного отношения к природной среде.

В условиях XXI века именно здоровье почвы будет рассматриваться как один из ключевых стратегических активов не только агросектора, но и экономики в целом. Для Ростовской области данный подход представляется фактически безальтернативным в контексте обеспечения продовольственной безопасности. В этих условиях критерии эффективности трансформируются: успех определяется уже не степенью интенсивности использования ресурсов, а глубиной понимания биологических процессов и способностью к их восстановлению в долгосрочной перспективе.

Список литературы/References

1. Newton P, Civita N, Frankel-Goldwater L, Bartel K, Johns C. What Is Regenerative Agriculture? A Review of Scholar and Practitioner Definitions Based on Processes and Outcomes. *Frontiers in Sustainable Food Systems*. 2020;4:577723. https://doi.org/10.3389/fsufs.2020.577723

2. Rodale R. Breaking New Ground: The Search for Sustainable Agriculture. *Futurist*. 1983;(1):15–20.

3. *What are the Principles and Practices behind Regenerative Agriculture?* URL: https://www.syngentagroup.com/en/regenerative-agriculture. (accessed: 12.05.2026).

4. Лукин С.В. О выполнении программы биологизации земледелия в Белгородской области. *Вестник российской сельскохозяйственной науки*. 2018;(4):41–44.

Lukin SV. About Realization of the Agricultural Biologization Programme in Belgorod Region. *Vestnik of the Russian Agricultural Science*. 2018;(4):41–44. (In Russ.).

5. *Регенеративное органическое сельское хозяйство, или как фермеры могут спасти будущее*. URL: https://dzen.ru/a/Y8bOIh9hc0GmKxYv (дата обращения: 12.05.2026).

Regenerative Organic Agriculture, or How Farmers Can Save the Future. (In Russ.). URL: https://dzen.ru/a/Y8bOIh9hc0GmKxYv (accessed: 12.05.2026).

6. *Первый производитель органических продуктов на юге России*. URL: https://biohutor.ru (дата обращения: 12.05.2026).

The First Manufacturer of Organic Products in the South of Russia. (In Russ.). URL: https://biohutor.ru (accessed: 12.05.2026).

7. Гаевая Э.А. Способы сохранения плодородия почвы на эродированных склонах Ростовской области. *Живые и биокосные системы*. 2019;28:5.

Gaevaia EA. Methods of Soil Fertility Preservation on Eroded Slopes of Rostov Region. *Live and Bio-Abiotic Systems*. 2019;28:5. (In Russ.).

8. Chendev YuG, Gennadiev AN, Smirnova MA, Lebedeva MG. Shelterbelts as a Factor of Soil Formation in Agrolandscapes of the Southern Part of the Central Russian Upland. *Moscow University Soil Science Bulletin*. 2025;80(Suppl.1):583–595. https://doi.org/10.3103/S014768742570053X

9. Ивонин В.М. Регенеративная агролесомелиорация. *Региональные геосистемы*. 2024;48(1):30–44.

Ivonin VM. Regenerative Agroforest Reclaim. *Regional Geosystems.* 2024;48(1):30–44. (In Russ.).

10. Захарчук П.С., Ильин А.В., Горбунова Е.В. Влияние почвопокровных культур на строение и биологическую активность почвы при технологии прямого посева в предгорно-степной зоне Крыма. *Известия сельскохозяйственной науки Тавриды*. 2024;38(201):199–207.

Zakharchuk PS, Ilyin AV, Gorbunova EV. The Influence of Cover Crops on the Structure and Biological Activity of the Soil Using Direct Sowing Technology in the Foothill-Steppe Zone of Crimea. *Transactions of Taurida Agricultural Science.* 2024;38(201):199–207. (In Russ.).

Об авторе:

Анатолий Степанович Чешев, доктор экономических наук, профессор, ведущий научный сотрудник центра научных компетенций Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1).

Конфликт интересов: **автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.**

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

About the Author:

Anatoly S. Cheshev, Dr. Sci. (Economics), Professor, Senior Research Associate of the Centre of Scientific Competencies, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation)

Conflict of Interest Statement: **the author declares no conflict of interest.**

The author has read and approved the final manuscript.

ЭКОЛОГИЯ (ПО ОТРАСЛЯМ)
ECOLOGY (ITS BRUNCHES)

CC BY

Научная статья

УДК 314.15

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-51-59

Особенности и ключевые аспекты реализации демографической политики на региональном уровне

Н.А. Ильинова, В.В. Шалатов
Адыгейский государственный университет, г. Майкоп, Российская Федерация

Аннотация
Проведен анализ реализации демографической политики, реализуемой в регионах Российской Федерации. Показано, что субъекты Федерации конкретизируют федеральные цели и инструменты с учетом демографической структуры населения, социально-экономических условий, культурных традиций и бюджетных возможностей конкретной территории. Подчеркнут комплексный характер региональной демографической политики, тесно связанной с семейной, социальной, миграционной, образовательной и жилищной сферами. Обосновано, что повышение эффективности демографической стратегии возможно при умелом сочетании федеральных ориентиров с региональными механизмами поддержки населения, учитывающими широкий спектр специфических факторов, присущих конкретной территории.

Ключевые слова: региональная демографическая политика, территориальное развитие, региональные программы, стимулирующие механизмы, человеческий капитал, межуровневая координация, институциональное обеспечение

Для цитирования. Ильинова Н.А., Шалатов В.В. Особенности и ключевые аспекты реализации демографической политики на региональном уровне. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):51–59. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-51-59

Research Article

Features and Key Aspects of Demographic Policy Implementation at the Regional Level

Nadezhda A. Ilinova, Vasily V. Shalatov
Adyghe State University, Maykop, Russian Federation

Abstract
Implementation of demographic policy in the regions of the Russian Federation was analysed. It was demonstrated that the subjects of the Russian Federation adapt the federal goals and approaches taking into account the specifics of the demographic structure of the population, socio-economic conditions, cultural traditions and budget of the particular territory. A comprehensive nature of the regional

demographic policy, which is closely related to the family, social, migration, educational and housing spheres, was emphasized. Possibility to enhance the efficiency of the demographic strategy was substantiated on condition of proficient correlation between the federal benchmarks and regional population support mechanisms that take into account a wide range of specific factors inherent to a particular territory.

Keywords: regional demographic policy, territorial development, regional programs, incentive mechanisms, human capital, cross-level coordination, institutional support

For Citation. Ilinova NA, Shalatov VV. Features and Key Aspects of Demographic Policy Implementation at the Regional Level. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):51–59. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-51-59

Введение. Регионы выступают ключевой площадкой для взаимодействия государства с населением: именно на местном уровне меры демографической политики приобретают конкретное содержательное наполнение. Если на федеральном уровне формируются стратегические цели, общие принципы и базовые инструменты, то субъекты Федерации трансформируют их в региональные программы, учитывающие специфику социально-экономического развития, структуры населения, культурных и религиозных традиций. В этом смысле региональная демографическая политика выступает не просто частным случаем общегосударственной, а самостоятельным уровнем управления, где общие ориентиры сочетаются с высокой степенью вариативности и экспериментальности [1].

В научной литературе понятие «региональная демографическая политика» трактуется поразному, что отражает сложность совмещения общегосударственных целей с особенностями конкретных территорий. Так, Е.А. Мырцева определяет региональную демографическую политику как системную деятельность местных органов власти в сфере развития населения, направленную на согласование, с одной стороны, интересов страны и региона, с другой — стратегических целей и текущих аспектов социально-экономического развития региона [2]. В этом определении акцент делается на институциональном уровне управления и на необходимости учета региональной специфики при выборе инструментов.

Другие авторы подчеркивают стратегический характер региональной демографической политики. В данном контексте она рассматривается как составная часть региональной социально-экономической политики, ориентированная на формирование благоприятных условий для жизнедеятельности семьи, обеспечения воспроизводства населения и повышения качества человеческого капитала на данной территории [3]. Здесь ключевым становится не только собственно регулирование показателей рождаемости, смертности и миграции, но и выстраивание такой модели развития, в которой семья и демографическое благополучие выступают сквозным приоритетом для всех отраслей региональной политики.

Существуют и более узкие трактовки, сосредоточенные на инструментах и результативности. В частности, М.А. Разимова и А.А. Зайченко региональную демографическую политику фактически сводят к совокупности программных и проектных решений субъекта Федерации, направленных на достижение целевых индикаторов, установленных федеральными стратегическими документами [4]. Авторами подчеркивается, что специфика регионального уровня проявляется в праве субъекта дополнять федеральные меры собственными инициативами, дифференцировать поддержку по группам населения и территориям, а также выстраивать партнерства с бизнесом и некоммерческими структурами. При этом эффективность такой

политики оценивается через степень приближения к целевым значениям показателей рождаемости, смертности, ожидаемой продолжительности жизни и миграции.

Основная часть. Российское законодательство закрепляет демографическую политику в числе сфер совместного ведения Федерации и ее субъектов, что институционально задает двухуровневый характер управления. На федеральном уровне определены ключевые цели (сохранение и приумножение населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, укрепление материнского и детского здоровья, поддержка семей с детьми, регулирование миграции), тогда как на региональный уровень возложена обязанность разрабатывать и реализовывать программы, обеспечивающие достижение этих целей с учетом местных условий. Концепция демографической политики РФ на период до 2025 года, а затем и новая Стратегия реализации семейной и демографической политики на период до 2036 года прямо указывают на приоритетность регионального звена и расширение его полномочий в части выбора инструментов и форм поддержки населения [5].

В графической форме модель подобного двухуровневого подхода к реализации демографической политики представлена на рис. 1.

Рис. 1. Двухуровневая модель реализации демографической политики в Российской Федерации

При этом особенностью политики регионального уровня является необходимость одновременного учета нескольких групп факторов. Во-первых, это демографические характеристики: численность и возрастная структура населения, показатели рождаемости и смертности, миграционный баланс, этнический и конфессиональный состав. Во-вторых, социально-экономические параметры: структура экономики, уровень доходов и занятости, степень урбанизации, состояние социальной и транспортной инфраструктуры, жилищный рынок. В-третьих, культурно-исторический контекст: уклад семьи, доминирующие ценностные ориентации, от-

ношение к многодетности, к гендерным ролям и распределению обязанностей в семье. Комбинация этих факторов в каждом субъекте Федерации уникальна, а значит, меры, эффективные в одном регионе, не всегда дают результаты в другом.

В научных исследованиях подчеркивается, что региональная демографическая политика имманентно носит комплексный характер и тесно связана с семейной, социальной, миграционной, образовательной и жилищной политикой [6]. На практике это означает, что региональные программы в сфере демографии включают в себя широкий спектр мер: от прямых денежных выплат при рождении ребенка и льготной ипотеки до развития сети детских садов, создания центров медико-социальной помощи беременным женщинам, поддержки репродуктивного здоровья, программ переселения и закрепления населения. При этом, в отличие от федерального уровня, где меры носят, как правило, универсальный характер, субъекты Федерации могут вводить дополнительные инструменты, адресованные конкретным целевым группам — молодым или многодетным семьям, сельскому населению, высококвалифицированным специалистам и др.

Одной из ключевых особенностей реализации демографической политики на региональном уровне является необходимость обеспечения баланса между общими федеральными стандартами и бюджетными возможностями конкретного региона. Формально все субъекты РФ работают в едином нормативном поле, однако фактический объем и структура региональных мер поддержки заметно отличаются. Богатые регионы с высокой налоговой базой могут позволить себе расширенные пакеты льгот и выплат, тогда как финансово слабые субъекты вынуждены ограничиваться минимально необходимым набором мер, дополняющих федеральную поддержку. Это создает риск возникновения межрегионального неравенства в возможностях демографической политики, когда привлекательность одних территорий для семей с детьми и молодых специалистов существенно отличается от других [7].

Показательно, что в Стратегии реализации семейной и демографической политики на период до 2036 года прямо закреплен принцип расширения региональных полномочий и стимулирования разработки их собственных инициатив. Предполагается, что ключевым механизмом станет новый национальный проект «Семья», в рамках которого федеральные ресурсы будут сочетаться с региональными программами и так называемым корпоративным демографическим стандартом — комплексом мер, реализуемых работодателями в интересах работников с детьми. Для региональной власти это открывает возможность не только дополнять федеральную поддержку, но и выстраивать партнерство с бизнесом, НКО и муниципалитетами, создавая локальные «демографические экосистемы», адаптированные к особенностям территории.

Содержательно региональный уровень реализации демографической политики все больше смещается от узко понимаемых пронаталистских мер к более широкой повестке семейноцентричности развития. Речь идет о том, что поддержка семей с детьми рассматривается не только как задача социальной защиты, но и как сквозной приоритет других отраслей: образования, здравоохранения, транспорта, градостроительства, культуры, спорта, рынка труда. Это отражается, например, в региональных программах развития городской среды, где внимание уделяется доступности детских садов и школ, безопасности транспортной инфраструктуры для детей, наличию общественных пространств, ориентированных на семейный досуг [8].

Важной спецификой региональной демографической политики является необходимость учитывать территориальные различия внутри самого субъекта Федерации. Практически во

всех регионах России фиксируется контраст между крупными городами и сельской местностью, между административным центром и периферийными муниципалитетами. В одних районах основной проблемой является перенаселенность и дефицит мест в детских садах и школах, в других — обезлюдение сел, закрытие социально значимых учреждений и отток молодежи. Это означает, что региональные программы должны иметь четко выраженную муниципальную составляющую: дифференцированные меры для городских агломераций и сельских территорий, для депрессивных районов и территорий перспективного развития [9].

Отдельного внимания заслуживает вопрос институционального обеспечения региональной демографической политики. В большинстве субъектов РФ полномочия в этой сфере распределены между несколькими ведомствами: министерствами (департаментами) здравоохранения, труда и социальной защиты, образования, экономики, иногда — специальными комитетами по демографической или семейной политике. Эффективность их реализации во многом зависит от того, насколько эти структуры способны координировать свою деятельность, формировать межведомственные программы и избегать дублирования принимаемых мер [10]. В ряде регионов создаются координационные советы по демографической политике при высших должностных лицах субъекта, что позволяет интегрировать демографическую повестку в общую стратегию социально-экономического развития.

Реализация демографической политики на региональном уровне опирается также на систему мониторинга и оценки результативности. Региональные власти вынуждены учитывать как федеральные целевые индикаторы (суммарный коэффициент рождаемости, ожидаемая продолжительность жизни, показатели смертности и миграции), так и собственные показатели, связанные, например, с обеспеченностью местами в дошкольных учреждениях, долей семей, получающих меры поддержки, уровнем удовлетворенности населения качеством социальных услуг. При этом сохраняется проблема ограниченности статистических и социологических данных по отдельным аспектам, таким как репродуктивные установки, мотивация миграции, фактическая доступность медицинской помощи на удаленных территориях, что затрудняет адресность и точность региональных мер.

Заметной тенденцией последних лет стала ориентация на целевую поддержку семей при рождении третьего ребенка и последующих детей прежде всего в тех регионах, где сохраняется высокий уровень бедности семей с детьми. Многие субъекты РФ вводят дополнительные региональные материнские капиталы, выплаты на третьего ребенка, льготы по оплате ЖКХ, налоговые вычеты, бесплатное питание в школах и другие меры, адресованные многодетным семьям. Однако эффективность таких шагов сильно зависит от общего социально-экономического контекста: при низких доходах населения и слабой инфраструктуре одни только денежные выплаты не в состоянии кардинально изменить демографическое поведение [11].

Другим важнейшим направлением региональной демографической политики является снижение смертности и укрепление здоровья населения. Стратегия, принятая на период до 2036 года, предусматривает, что значительная часть мероприятий будет реализовываться именно на региональном и муниципальном уровнях: создание здоровьесберегающей среды, программы по снижению потребления алкоголя и табака, развитие массового спорта, профилактические осмотры и диспансеризация граждан репродуктивного возраста. Здесь региональные особенности особенно важны: разные территории сталкиваются с различными доминирующими факторами риска — от профессиональных заболеваний в индустриальных регионах до дефицита медицинских кадров и инфраструктуры в сельских и отдаленных местностях.

Взаимодействие региональной демографической политики с миграционной повесткой также имеет свои нюансы. Для одних субъектов ключевой задачей становится привлечение трудовых мигрантов и высококвалифицированных специалистов, для других — регулирование оттока молодежи и сохранение человеческого капитала. Это требует разработки программ закрепления выпускников вузов и колледжей на территории, поддержки молодежного предпринимательства, создания высокопроизводительных рабочих мест, а также мер по интеграции мигрантов в местные сообщества. При этом региональные власти ограничены федеральным миграционным законодательством и не могут самостоятельно формировать правовые условия въезда и пребывания иностранных граждан, что делает особенно важной координацию федеральной и региональной политики [12].

В таблице 1 представлены некоторые ключевые особенности реализации демографической политики на федеральном и региональном уровнях.

Таблица 1

Особенности реализации демографической политики на федеральном и региональном уровнях [13–15]

Аспект реализации	Федеральный уровень	Региональный уровень
Нормативная база и цели	Формирование общенациональных целей, установление базовых мер и стандартов	Конкретизация целей с учетом региональной специфики, принятие региональных программ и законов
Финансовое обеспечение	Федеральные программы, субсидии и трансферты	Региональные бюджеты, софинансирование федеральных программ, инициативы с участием бизнеса
Набор инструментов	Универсальные меры (маткапитал, общие пособия, нацпроекты)	Дополнительные выплаты и льготы, адресные меры для отдельных групп населения и территорий
Институциональная организация	Федеральные министерства и ведомства, профильные советы	Региональные министерства, межведомственные комиссии, муниципальные органы
Мониторинг и оценка	Общие индикаторы и национальные цели	Региональные целевые показатели, учет местной специфики и обратной связи с населением

Заключение. Таким образом, можно заключить, что особенности реализации демографической политики на региональном уровне определяются, с одной стороны, рамочными установками и ресурсной поддержкой федерального центра, а с другой — необходимостью учитывать многообразие демографических, социально-экономических и культурных условий конкретных территорий. Региональные власти выступают ключевыми проводниками государственной демографической политики, превращая общенациональные цели в конкретные программы, проекты и сервисы для семей, молодых людей, пожилых граждан, мигрантов. От того, насколько последовательно и профессионально будет выстроено это звено управления, зависит реальная результативность демографической политики в стране в целом, степень сглаживания межрегиональных различий и способность государства превратить демографические вызовы в ресурс обеспечения устойчивого социально-экономического развития.

Список литературы / References

1. Хурамшина А.З., Хайруллина Ю.Р., Талибова Ф.Т. Особенности демографической политики — региональный аспект: опыт Республики Татарстан. *Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Государственное и муниципальное управление*. 2025;12(3):359–365.

Khuramshina AZ, Khayrullina YuR, Talibova FT. Specifics of Demographic Policy at the Regional Level: The Case of the Republic of Tatarstan. *RUDN Journal of Public Administration*. 2025;12(3):359–365. (In Russ.). https://doi.org/10.22363/2312-8313-2025-12-3-359-365

2. Мырцева Е.А. Региональная демографическая политика как объект исследования. *Социально-экономические науки и гуманитарные исследования*. 2015;(4):136–139.

Myrtseva EA. Regional Demographic Policy as an Object of Research. *Sotsialno-ehkonomicheskie nauki i gumanitarnye issledovaniya (Socio-Economic Sciences and Humanitarian Research).* 2015;(4):136–139. (In Russ.).

3. Берендеева А.Б., Рычихина Н.С. Семейно-демографическая политика как фактор успешного социально-экономического развития региона. *Современные наукоёмкие технологии. Региональное приложение*. 2025;1(81):6–18.

Berendeeva AB, Rychikhina NS. Family and Demographic Policy as a Factor of Successful Social and Economic Development of the Region. *Sovremennye naukoemkie tekhnologii. Regionalnoe prilozhenie (Modern High Technologies. Regional Application).* 2025;1(81):6–18. (In Russ.). https://doi.org/10.6060/snt.20258101.0001

4. Разумова М.А., Зайченко А.А. О реализации демографической политики в регионе. *Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии*. 2021;(8):154–161.

Razumova MA, Zaichenko AA. On Implementation of Demographic Policy in the Region. *Vestnik Kurskoi gosudarstvennoi selskokhozyaistvennoi akademii (Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy).* 2021;(8):154–161. (In Russ.).

5. Шеина А. *Утверждена Стратегия по реализации демографической политики до 2036 года*. URL: https://vademec.ru/news/2025/03/24/utverzhdena-strategiya-po-realizatsii-demograficheskoy-politiki-do-2036-goda/ (дата обращения: 08.08.2026).

Sheina A. *The Strategy for the Implementation of Demographic Policy Until 2036 has been Approved*. (In Russ.). URL: https://vademec.ru/news/2025/03/24/utverzhdena-strategiya-po-realizatsii-demograficheskoy-politiki-do-2036-goda/ (accessed: 08.08.2026).

6. Елсуков М.Ю., Кашина М.А. Комплексный подход к разработке и реализации региональной демографической политики. *Власть*. 2010;(10):69–73.

Elsukov MYu, Kashina MA. An Integrated Approach to the Development and Implementation of Regional Demographic Policy. *Vlast.* 2010;(10):69–73. (In Russ.).

7. Фазлиев И.Н., Ракитин А.А., Олесиюк О.С. Региональные неравенства в демографии субъектов Российской Федерации как фактор безопасности государства. *Экономическая безопасность*. 2025;8(11):3551–3564.

Fazliev IN, Rakitin AA, Olesiyuk OS. Regional Disparities in the Demography of the Constituent Entities of the Russian Federation as a Factor of National Security. *Economic Security.* 2025;8(11):3551–3564. (In Russ.).

8. Будилова Е.В., Лагутин М.Б., Мигранова Л.А. Влияние качества городской среды на демографические показатели здоровья населения. *Народонаселение*. 2021;24(1):44–53.

Budilova EV, Lagutin MB, Migranova LA. Impact of Urban Environment Quality on the Demographic Indicators of Population Health. *Population*. 2021;24(1):44–53. (In Russ.).

9. Захарова Е.Н., Леонтьева А.В., Рыковская О.О. Реализация комплексного подхода к решению социальных и демографических проблем на региональном уровне. *Экономика: вчера, сегодня, завтра*. 2023;1(3А):197–205.

Zakharova EN, Leonteva AV, Rykovskaya OO. Implementation of an Integrated Approach to Solving Social and Demographic Problems at the Regional Level. *Ehkonomika: vchera, segodnya, zavtra (Economics: Yesterday, Today, Tomorrow).* 2023;1(3–1):197–205. (In Russ.).

10. Качалкин В.М. Институциональные механизмы демографической политики. *Государственная служба*. 2013;3(83):110–113.

Kachalkin VM. Institutional Mechanisms of Demographic Policy. *Gosudarstvennaya sluzhba (Public Service).* 2013;3(83):110–113. (In Russ.)

11. Авдеев Ю.А. Какая демографическая политика нужна России. *Уровень жизни населения регионов России*. 2025;21(1):12–27.

Avdeev YuA. What Demographic Policy does Russia Need? *The Standards of the Population in the Regions of Russia*. 2025;21(1):12–27. (In Russ.).

12. Обущенко Т.Н., Гагаринская Г.П. Адаптация региональной миграционной политики к инновационности экономики, глобализации и демографическим вызовам. *Регионология*. 2018;26(3):512–537.

Obushchenko TN, Gagarinskaya GP. Adaptation of the Regional Migration Policy to the Innovativeness of the Economy, Globalization and Demographic Challenges. *Russian Journal of Regional Studies.* 2018;26(3):512–537. (In Russ.).

13. Попова С.М., Яник А.А., Шахрай С.М., Карпова С.Ф. Институционально-правовые механизмы управления демографической сферой в Российской Федерации. *Право и политика*. 2025;(10):43–65.

Popova SM, Yanik AA, Shakhray SM, Karpova SF. Institutional and Legal Mechanisms for Governing the Demographics of Russia. *Law and Politics.* 2025;(10):43–65. (In Russ.).

14. Елизаров В.В. Экономическая поддержка семей с детьми в социально-демографической политике России: федеральные и региональные меры. В: *сборник статей VII Уральского демографического форума с международным участием «Динамика и инерционность воспроизводства населения и замещения поколений в России и СНГ»*. Екатеринбург: Институт экономики Уральского отделения РАН; 2016. Т. 1. С. 12–18.

Elizarov VV. Economic Support to Families with Children in Socio-Demographic Policy in Russia: Federal and Regional Measures. In: *Proceedings of the VII Ural Demographic Forum with International Participation "Dynamics and Inertia of Population Reproduction and Replacement of Generations in Russia and the CIS". Ekaterinburg, June 2–3, 2016. Vol. 1.* Ekaterinburg: Institute of Economics, Ural Branch of the Russian Academy of Sciences; 2016. P. 12–18. (In Russ.).

15. Глушкова В.Г., Хорева О.Б. Управление демографическим развитием России: региональный аспект. *Региональные исследования*. 2013;1(39):68–73.

Glushkova VG, Khoreva OB. Management of Demographic Development of Russia: Regional Aspect. *Regional Research.* 2013;1(39):68–73. (In Russ.).

Об авторах:

Надежда Александровна Ильинова, доктор философских наук, доцент, заведующий кафедрой философии и социологии Адыгейского государственного университета (385000, Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Первомайская, 208), nady_i@bk.ru

Василий Владимирович Шалатов, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента Адыгейского государственного университета (385000, Российская Федерация, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Первомайская, 208), shv_79@mail.ru

About the Authors:

Nadezhda A. Ilinova, Dr.Sci. (Philosophy), Associate Professor, Head of the Philosophy and Sociology Department, Adyghe State University (208, Pervomaiskaya Str., Maykop, Republic of Adygea, 385000, Russian Federation), nady_i@bk.ru

Vasily V. Shalatov, Cand.Sci.(Economics), Associate Professor, Head of the Management Department, Adyghe State University (208, Pervomaiskaya Str., Maykop, Republic of Adygea, 385000, Russian Federation), shv_79@mail.ru

Conflict of Interest Statement: **the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.

МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ
MELIORATION, RECULTIVIATION AND LAND PROTECTION

CC BY

Научная статья

УДК 332.2:352

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-60-66

Механизмы перераспределения земельных участков как инструмент эффективного землепользования на муниципальном уровне

К.В. Тихонова, Г.В. Саакян, Я.С. Валуева, Т.И. Губарь
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Рассматривается проблема перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности. Проведен анализ правовых основ, представлены процедурные особенности и аспекты правоприменения системы перераспределения на муниципальном уровне. Особое внимание уделено роли данного механизма в вовлечении неиспользуемых земель в оборот, устранении недостатков землепользования (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ) и реализации проектов комплексного развития территорий. На основе анализа судебной практики и изменений законодательства сформулированы предложения по повышению эффективности использования механизмов перераспределения как инструмента градостроительной политики и пополнения местных бюджетов.

Ключевые слова: перераспределение земельных участков, муниципальное управление, землепользование, градостроительство, комплексное развитие территорий, кадастровый учет, муниципальный земельный контроль, пространственные недостатки землепользования

Для цитирования: Тихонова К.В., Саакян Г.В., Валуева Я.С., Губарь Т.И. Механизмы перераспределения земельных участков как инструмент эффективного землепользования на муниципальном уровне. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):60–66. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-60-66

Research Article

Land Plot Redistribution Mechanisms as the Tool for Efficient Land Use at the Municipal Level

Kseniya V. Tikhonova, Grigory V. Saakyan, Yana S. Valueva, Tatyana I. Gubar
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The article studies the problem of redistribution between the state or municipally owned lands, and privately owned lands. Legal framework of redistribution system has been analysed and procedural

features and aspects of its enforcement at the municipal level have been presented. Particular attention has been paid to the role of this mechanism in the inclusion of the unused lands into circulation, elimination of land use shortcomings (such as wedging-in of lands, land interspersion, and jaggedness of plot boundaries), as well as to its implementation in the integrated territorial development projects. Based on the analysis of the judicial practices and legislative changes, the proposals on improving the efficiency of redistribution mechanisms as a tool for urban development policy and local budget replenishment have been formulated.

Keywords: redistribution of land plots, municipal management, land use, urban planning, integrated development of territories, cadastral registration, municipal land supervision, spatial deficiencies in land use

For Citation. Tikhonova KV, Saakyan GV, Valueva YaS, Gubar TI. Land Plot Redistribution Mechanisms as the Tool for Efficient Land Use at the Municipal Level. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):60–66. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-60-66

Введение. В условиях исчерпания ресурса свободных земель в границах населенных пунктов и увеличения темпов жилищного строительства перед органами местного самоуправления встает задача поиска внутренних резервов для развития территорий. Одним из ключевых инструментов оптимизации землепользования выступает перераспределение земельных участков. Данный механизм позволяет не только исправлять реестровые ошибки и недостатки в конфигурации участков, но и формировать новые территории под социальные объекты, дороги и общественные пространства.

На сегодняшний день процедура перераспределения земельных участков с землями государственной или муниципальной собственности представляет собой многоступенчатый процесс, требующий знания множества нормативно-правовых актов федерального и местного значения, умения их применения, что, в свою очередь, влечет за собой возникновение ряда трудностей, в том числе из-за выявления имеющегося несовершенства в законодательстве. Востребованность рассматриваемой муниципальной услуги растет с каждым днем среди граждан, которые намерены увеличить площадь существующего земельного участка или улучшить его конфигурацию. Отсутствие четких юридических понятий процесса перераспределения земельных участков приводит к субъективным толкованиям нормативно-правовых актов, отсутствие судебной практики в возникающих между собственниками смежных участков спорах затрудняет четкое определение нарушений прав третьих лиц. Эти обстоятельства определяют теоретическую и практическую значимость проведенного исследования, а именно осмысления процесса перераспределения земельных участков с землями государственной или муниципальной неразграниченной собственности, с целью разработки предположений по совершенствованию правового регулирования.

Актуальность темы обусловлена вступлением в силу ряда законодательных новелл, касающихся комплексного развития территорий (КРТ), а также усилением контроля за нецелевым использованием земель и самозахватами. Перераспределение перестало быть просто способом «прирезки» сотки к участку, превратившись в стратегический инструмент муниципального управления.

Целью данного исследования является анализ действующих механизмов перераспределения земель, выявление проблем их реализации и разработка рекомендаций по повышению эффективности использования данного института для обеспечения устойчивого развития муниципальных образований.

Основная часть. Правоприменительная практика перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, с землями государственной или муниципальной собственности

Законодательство Российской Федерации предусматривает несколько видов перераспределения земель, которые имеют различную правовую природу. Во-первых, это перераспределение земель сельскохозяйственного назначения (гл. IV Федерального закона № 101-ФЗ), направленное на сельскохозяйственное землепользование и устранение чересполосицы. Во-вторых, наиболее востребованный на муниципальном уровне институт, урегулированный ст.ст. 39.28–39.29 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ), — перераспределение земель, находящихся в публичной (муниципальной) собственности, и частных земельных участков.

Согласно ст. 39.28 ЗК РФ перераспределение допускается в трех основных случаях:

1. Увеличение площади участка, находящегося в муниципальной собственности, за счет публичных земель (для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства) в пределах установленных норм предоставления, если это не создает неудобств (изломанности границ).

2. Исключение вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы — приведение конфигурации участков к более рациональному виду.

3. Приведение границ в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (ПМТ) — для размещения объектов местного значения (дорог, инженерных сетей, социальных объектов).

Ключевым нововведением последних лет стало расширение возможностей для перераспределения в рамках комплексного развития территорий (КРТ). Законодатель предусмотрел, что перераспределение может являться этапом реализации решений о КРТ, позволяя единообразно формировать земельные участки под застройку.

Система перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, с землями государственной или муниципальной собственности подразумевает увеличение площади существующего участка и находящегося в частной собственности за счет земель неразграниченной государственной или муниципальной собственности. В дальнейшем существование предыдущего участка прекращается [1]. Данная процедура регулируется, как было сказано выше, ст. 11.7, а также ст. 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации. Основанием для регистрации права на увеличенный земельный участок является заключение соглашения между собственником участка и органом местного самоуправления на территории, где расположен такой участок, уполномоченным на распоряжение (предоставление) земель государственной неразграниченной собственности.

Но для этого необходимо предварительно подготовить схему образуемого земельного участка с учетом требований, установленных приказом Росреестра № П/0148, а также документов территориального планирования муниципального образования и обратиться в уполномоченный орган с заявлением о перераспределении земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, государственная собственного на которые не разграничена.

В таком заявлении в обязательном порядке указываются:

– фамилия, имя, отчество, место жительства заявителя и реквизиты документа, подтверждающего его личность;

– сведения о земельном участке, планируемом к перераспределению.

К заявлению прилагаются копии документа, подтверждающего личность заявителя (либо документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя), правоустанавливаю-

щего документа на земельный участок, принадлежащий заявителю, а также схема расположения участка. Если в заявлении представлены не все необходимые сведения либо к нему не приложены требуемые документы, то уполномоченный орган в течение 10 дней возвращает заявление заявителю без рассмотрения.

В администрации муниципального образования заявление рассматривает управление муниципальных ресурсов. Управление, в свою очередь, действуя на основании земельного законодательства, в течение 20 дней готовит проект об утверждении (или об отказе) схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в результате перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, и направляет по указанному заявителем адресу.

Решение об отказе может быть принято в следующих случаях:

– в заявлении не отражено согласие лиц, если земельный участок обременен их правами либо они подают несовместное заявление;

– если на земельном участке, на который в последующем возникнет право собственности, расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, обремененные правами третьих лиц;

– если участок, на который в последующем возникнет право частной собственности, изъят из оборота или ограничен в обороте либо зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

– если на испрашиваемый массив уже подано заявление о предварительном согласовании либо ранее было принято решения об отказе;

– площадь образованного участка будет превышать установленные нормы;

– если из массива, планируемого к присоединению, возможно образовать самостоятельный участок;

– имеется несоответствие представленной схемы участка требованиям ст. 11.9, ст. 11.10 ЗК РФ;

– если массив, планируемый к присоединению, расположен в границах территории, в отношении которой разработан проект ее межевания.

Согласно п. 10 ст. 39.29 ЗК РФ решение об отказе должно быть правомерным и обоснованным, а также иметь в своем составе указания на все основания для отказа [2].

Положительные аспекты инструментов перераспределения и оценка эффективности их применения. Практика показывает, что грамотное применение механизмов перераспределения позволяет муниципалитетам решать ряд насущных задач.

Во-первых, это вовлечение в оборот неиспользуемых земель. Муниципалитеты часто обладают множеством «полосок обременения», земель под линейными объектами или неудобьями, которые невозможно использовать самостоятельно. Перераспределение позволяет передать эти земли частникам (как правило, за плату), получая доход в местный бюджет.

Во-вторых, исправление реестровых ошибок. Многие участки, образованные до введения в действие ФЗ-218, имеют нерациональные границы. Перераспределение позволяет сформировать участки правильной конфигурации, пригодные для строительства и обслуживания.

В-третьих, формирование территорий общего пользования. На основании проектов планировки и межевания территории муниципалитет может инициировать перераспределение, чтобы изъять у частника (с компенсацией) часть участка, попадающую в красные линии под строительство дороги или сквера либо, наоборот, добавить земли для обеспечения доступа к участку.

Несмотря на очевидные плюсы анализ судебной практики (определения Верховного суда РФ, кассационных округов) и докладов контролирующих органов выявляет системные проблемы:

1. Коррупциогенный фактор. Наиболее острая проблема — злоупотребления при заключении соглашений без проведения торгов. На практике нередки случаи, когда схемы расположения утверждаются под конкретных лиц для присоединения значительных по площади и стоимости массивов, что фактически является приватизацией без аукциона. Это противоречит принципу публичности и открытости процедур.

2. Правовая неопределенность критериев. Понятия «вклинивание», «вкрапливание» и «изломанность границ» законодательно не конкретизированы. Это приводит к тому, что в одном регионе орган местного самоуправления отказывает заявителю, считая границы ровными, а суд впоследствии обязывает заключить соглашение, признавая доводы муниципалитета несостоятельными. Отсутствие единых методик оценки создает почву для споров.

3. Проблема превышения предельных размеров. Земельный кодекс РФ запрещает перераспределение, если площадь частного участка в результате превысит предельные максимальные размеры, установленные правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) (п. 8 ст. 39.29 ЗК РФ). Однако во многих муниципалитетах ПЗЗ либо устарели, либо такие размеры вовсе не установлены для отдельных зон, что создает правовой вакуум.

4. Цена выкупа. Порядок определения цены за присоединяемые публичные земли вызывает много споров. По общему правилу это кадастровая стоимость (или 15 % от нее для определенных целей согласно ст. 39.28 ЗК РФ). Однако споры возникают, когда кадастровая стоимость неактуальна (занижена или завышена) либо когда участок имеет ограничения в обороте, что не было учтено при оценке.

Чтобы перераспределение стало действительно инструментом эффективного землепользования, необходимо оценивать его результат по нескольким критериям:

– градостроительный эффект: соответствие проекта перераспределения утвержденному генеральному плану и ПЗЗ. Исключение ситуаций, когда участок формируется в ущерб планируемым к размещению линейным объектам;

– экономический эффект: поступление средств в бюджет от выкупа земли. Здесь важен баланс: низкая цена (например, 15 % от кадастровой стоимости) стимулирует граждан к легализации «прирезок», но высокая рыночная стоимость пополняет казну, но может спровоцировать самозахваты [3];

– социальный эффект: устранение конфликтов между соседями по поводу границ, обеспечение проездов и проходов к участкам.

Направления совершенствования механизмов перераспределения. На основе проведенного анализа можно предложить следующие меры по повышению эффективности применения института перераспределения на муниципальном уровне:

1. Разработка и утверждение региональных и местных нормативов. Необходимо законодательно закрепить критерии «изломанности границ» (например, количество углов, соотношение сторон). Также следует активизировать работу по внесению в ПЗЗ четких предельных параметров разрешенного строительства и размеров участков.

2. Цифровизация процессов. Внедрение геоинформационных систем (ГИС) и публичных онлайн-карт, где любой гражданин мог бы увидеть, возможна ли «прирезка» к его участку с точки зрения закона и планируемых красных линий. Это снизит коррупционные риски. Внедрение дополнительных сервисов в национальную систему пространственных данных (НСПД).

3. Усиление роли проектов межевания. Перераспределение на основании ПМТ должно стать приоритетным. Муниципалитетам необходимо активнее заказывать разработку ПМТ для целых кварталов (комплексные кадастровые работы), а не рассматривать каждое заявление гражданина в индивидуальном порядке вне контекста общей застройки.

4. Совершенствование методики расчета цены. Переход к расчету выкупной цены на основе рыночной оценки, но с сохранением льготной ставки (например, 15 % от кадастровой стоимости) строго для социально значимых целей (огородничество, ИЖС) и при условии, что площадь прирезки не превышает определенного лимита (например, одну–две сотки).

5. Внедрение механизма публичных слушаний (или общественных обсуждений) по проектам перераспределения, затрагивающим интересы неопределенного круга лиц.

Выводы. Институт перераспределения земель на муниципальном уровне представляет собой важный инструмент градостроительного регулирования, позволяющий сочетать интересы частных землепользователей с задачами развития территорий. Проведенное исследование подтверждает, что действующая правовая модель создает необходимые предпосылки для устранения недостатков землепользования и вовлечения земель в оборот.

Вместе с тем эффективность применения механизмов перераспределения сдерживается правовой неопределенностью ряда ключевых понятий и фрагментарностью документов территориального планирования. Основные пути повышения результативности данного института связаны с цифровизацией процедур, конкретизацией критериев допустимости перераспределения на уровне подзаконных актов и приоритетным использованием проектов межевания как основы для формирования земельных участков. Реализация этих мер позволит минимизировать коррупционные риски и обеспечить устойчивое развитие муниципальных образований.

Библиографический список / References

1. Кащеева К.В., Тихонова К.В. Специфика перераспределения земельных участков с землями, находящимися в государственной или муниципальной. В: *Материалы международной научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2024».* Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет;2024. С. 370–371.

Kashcheeva KV, Tikhonova KV. Features of Redistributing the State or Municipal Land Plots. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering "Construction and Architecture – 2024"*. Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2024. P. 370–371. (In Russ.)

2. Валуева Я.С., Тихонова К.В., Ткаченко М.В. Анализ нормативно-правового регулирования перераспределения земель на муниципальном уровне. В: *Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, посвященной 95-летию Донского государственного технического университета «Актуальные проблемы науки и техники. 2025».* Ростов-на-Дону;2025. С. 1109–1110.

Valueva YaS, Tikhonova KV, Tkachenko MV. Analysis of the Legal Framework for Land Redistribution at the Municipal Level. In: *Proceedings of the All-Russian (National) Scientific and Practical Conference Dedicated to the 95th Anniversary of Don State Technical University "Actual Problems of Science and Technology. 2025"*. Rostov-on-Don; 2025. P. 1109–1110. (In Russ.).

3. Галиновская Е.А. Институт перераспределения земель в системе правового регулирования землепользования. *Журнал российского права*. 2023;(2):45–57.

Galinovskaya EA. Institution of Land Redistribution in the System of Legal Regulation of Land Use. *Journal of Russian Law.* 2023; (2): 45–57. (In Russ.).

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktihonova@donstu.ru

Григорий Ваганович Саакян, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), grishasaakyan2004@yandex.ru

Яна Сергеевна Валуева, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), yanaval20021104@gmail.com

Татьяна Игоревна Губарь, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), gubartatana8@gmail.com

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

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktihonova@donstu.ru

Grigory V. Saakyan, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), grishasaakyan2004@yandex.ru

Yana S. Valueva, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), yanaval20021104@gmail.com

Tatyana I. Gubar, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), gubartatana8@gmail.com

***Conflict of Interest Statement:* the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript

МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ
MELIORATION, RECULTIVIATION AND LAND PROTECTION

CC BY

Научная статья

УДК 338.23

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73

Кризис понятия «объект недвижимости» и пути его преодоления

В.С. Гейдор, Е.Ф. Литвинов
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Проанализированы причины и суть универсального кризиса понятия «объект недвижимости», вызванного технологическим прогрессом и затронувшего аспекты общего права в разных странах. На основе сравнительно-правового метода предпринята попытка показать, что в мире происходит активный переход от физического критерия «прочной связи с землёй» к функциональным, юридическим и учётным подходам при квалификации объектов недвижимости. Сформулированы предложения по реформированию статьи 130 Гражданского кодекса РФ, позволяющие гармонизировать внутреннюю судебную практику. Сделан вывод о необходимости осознанного, а не механического восприятия иностранного опыта при регулировании имущественного оборота.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, недвижимое имущество, объекты недвижимости, кадастровый учет, гражданский оборот

Для цитирования. Гейдор В.С., Литвинов Е.Ф. Кризис понятия «объект недвижимости» и пути его преодоления. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(2):67–73. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73

Research Article

Crisis in Understanding the “Real Estate Object” Concept and Ways to Overcome It

Viktoria S. Geydor, Evgeny F. Litvinov
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The reasons and essence of the universal crisis in understanding the “real estate object” concept caused by the technological progress, which has affected the Common Law aspects in various countries, have been analysed. Using a comparative legal method, the authors attempted to trace active transition in real estate object classification from the physical criterion of “strong relation to the land” to the functional, legal, and registration-based approaches. Proposals on reforming Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation fostering harmonization of the internal judicial practices have

been formulated. The conclusion about the need for reasonable rather than mechanical adoption of the foreign practices in regulation of property circulation has been drawn.

Keywords: cadastral activities, real estate, real estate objects, cadastral registration, civil circulation

For Citation: Geydor VS, Litvinov EF. Crisis in Understanding the “Real Estate Object” Concept and Ways to Overcome It. *Economy and Ecology of Territorial Formations.* 2026;10(2):67–73. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73

Введение. Проблема размывания границ между движимым и недвижимым имуществом, столь остро обозначившаяся в современном российском правоприменении, не является сугубо отечественным явлением. Критерий «прочной связи с землей», на котором построена статья 130 Гражданского кодекса (ГК) РФ, восходит к римскому праву и был воспринят практически всеми европейскими странами. Соответственно, и трудности, которые он порождает в эпоху модульного строительства, возобновляемой энергии и быстровозводимых конструкций, носят универсальный характер [1].

Однако сравнительно-правовой анализ показывает: кризис понятия недвижимости ощущается повсеместно, и Германия, Франция и страны общего права (Англия, США, Канада) выработали собственные (во многом различные) механизмы его демпфирования. Изучение их опыта представляет не только академический, но и практический интерес: часть таких механизмов уже неявно воспринята Верховным судом РФ (критерий функционального назначения, учётный критерий), однако их системное законодательное закрепление пока отсутствует.

Цель настоящей статьи — показать, что кризис понятия недвижимости затронул многие страны, и сейчас они демонстрируют переход от чисто физического его определения к юридическому, функциональному и учётному. Опыт этих стран подтверждает обоснованность тех направлений реформирования, которые предложены в статье 130 ГК РФ.

Основная часть. Германское право: концепция «существенных составных частей». Германское гражданское уложение (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) подходит к проблеме принципиально иначе, чем российский Гражданский кодекс. Оно не оперирует самостоятельным понятием «объект недвижимости» как отдельной вещи, а использует конструкцию «существенных составных частей» (wesentliche Bestandteile) земельного участка. Базовая идея проста: земельный участок — единственная самостоятельная недвижимая вещь, всё, что с ней прочно связано, теряет юридическую самостоятельность и разделяет правовую судьбу земли (принцип Bürgerliches Gesetzbuch и superficies solo cedit).

Согласно параграфу 94 BGB, к существенным составным частям земельного участка относятся вещи, прочно связанные с землёй, в особенности здания, а также продукция участка, пока она связана с почвой. К существенным составным частям здания относятся вещи, «встроенные в него для его изготовления» (zur Herstellung des Gebäudes eingefügt). Согласно параграфу 93 BGB, существенными считаются такие составные части, которые не могут быть отделены друг от друга без того, чтобы одна из них была уничтожена или изменена в своей сущности, такие части не могут быть предметом особых прав.

На первый взгляд, формулировка параграфа 93 BGB близка к российскому критерию «несоразмерного ущерба». Однако германское право дополнило её двумя корректирующими конструкциями, которые и составляют ключевое отличие. «Мнимые составные части» (Scheinbestandteile), как противовес физическому критерию, озвучены в параграфе 95 BGB. К существенным составным частям земельного участка не относятся вещи, «соединённые с зем-

лей лишь для временной цели». То же правило действует в отношении зданий или иных сооружений, возведённых на чужом участке лицом, осуществляющим право на чужой земельный участок. Аналогичное правило установлено и для вещей, временно встроенных в здание.

Так, практическое значение параграфа 95 BGB колоссально, он позволяет немецкому праву гибко реагировать на современные хозяйственные конструкции: арендатор, возведший капитальное сооружение на чужой земле, сохраняет на него право собственности как на движимую вещь; фотоэлектрическая установка, размещённая на участке на основании договора пользования, признаётся Верховным судом ФРГ (BGH) мнимой составной частью и, следовательно, движимым имуществом именно потому, что предназначена к эксплуатации в течение ограниченного срока. При этом, как подчеркнул BGH в решении от 22 октября 2021 года, временный характер связи не исключается одним лишь тем, что вещь должна оставаться на участке в течение всего срока её экономической жизни [2–4]. Таким образом германское право отвечает на вопрос, который не решается до конца в статье 130 ГК РФ: как квалифицировать объект, физически капитальный, но юридически временный? Ответ — через категорию мнимой составной части.

Применение параграфа 93 BGB также давно перестало быть чисто физическим. Согласно сложившейся доктрине и практике BGH, «существенность» составной части определяется не столько невозможностью её механического отделения, сколько последствиями такого отделения: если отделённая часть может быть интегрирована в другую установку и продолжить выполнять свою функцию, а оставшаяся часть — использоваться по прежнему назначению, то юридически существенной составной частью она не является. Этот функциональный тест весьма близок к тому, что Верховный суд РФ (ВС РФ) применил в деле «Лесозавода-25» и впоследствии развил в деле «Себряковцемента»: оборудование, пусть и огромное, не становится недвижимостью, если оно сохраняет функциональную самостоятельность.

Существенное отличие, однако, в том, что в Германии этот подход имеет прямую законодательную опору (параграфы 93, 95 BGB), тогда как в России он сформулирован лишь на уровне правовых позиций высшего суда [4].

Французское право: многоуровневая классификация и юридическая фикция. Французский Code civil, в отличие от германского BGB, пошёл по пути дробления понятия недвижимости. Согласно ст. 517 Code civil, вещи являются недвижимыми либо по их природе (par nature), либо по назначению (par destination), либо по объекту, к которому они относятся (par l'objet auquel ils s'appliquent). Такая классификация позволяет законодателю по-разному реагировать на различные фактические ситуации, не типизируя их**.**

Недвижимостью по природе (ст. 518 Code civil) являются земельные участки и здания. Это ближайший аналог российского понятия недвижимости, основанный на физическом критерии. Недвижимостью по объекту (ст. 526) признаются бестелесные блага — права, иски, относящиеся к недвижимому имуществу. Наибольший интерес, однако, представляет третья категория, определяющая «недвижимость по назначению» (immeubles par destination).

Так, статьи 522–525 Code civil вводят юридическую фикцию: движимые по природе вещи могут быть приравнены к недвижимости, если собственник поместил их на земельный участок для его обслуживания и эксплуатации либо прикрепил к участку «на вечное пребывание» (à perpétuelle demeure). К такой «недвижимости по назначению» ст. 524 относит сельскохозяйственный инвентарь, скот, семена, ульи, прессы, котлы, перегонные аппараты, чаны и бочки, инструменты, необходимые для эксплуатации кузниц, бумажных фабрик и иных предприятий, солому и удобрения [5].

Судебная практика выработала два кумулятивных условия квалификации вещи как недвижимости по назначению:

1. Единство собственника движимой и недвижимой вещи.
2. Наличие связи назначения, либо материальной (физическое прикрепление), либо экономической (хозяйственное единство с недвижимостью).

Правовое значение этой конструкции во многом прикладное: недвижимость по назначению не может быть арестована или продана отдельно от основного имущества, автоматически распространяется на ипотеку основной недвижимости, а при продаже земельного участка она переходит к покупателю. Это снимает проблему, которая в российском праве остается острой: проблему так называемого «единого производственного комплекса» (ст. 133.1 ГК РФ). Французский законодатель честно признаёт, что речь идёт о юридической фикции, служащей экономической цели, и не пытается подогнать её под физический критерий прочной связи с землей [1, 6].

Французский подход демонстрирует, что проблема «оборудования, прикреплённого к зданию», может быть решена через прозрачную законодательную фикцию, а не через размытый критерий «несоразмерного ущерба». При этом важно подчеркнуть, что во Франции такая фикция действует исключительно для целей единства имущественного оборота и обременений, но не превращает оборудование в полноценный объект недвижимости для целей кадастрового учёта и регистрации прав [7].

Английское и американское право: fixtures vs chattels. Право Англии, а вслед за ним США, Канады, Австралии и других юрисдикций общего права оперирует двумя понятиями: fixture (принадлежность, ставшая частью недвижимости) и chattel (движимая вещь). Базовый тезис quicquid plantatur solo, solo cedit («что прикреплено к земле, становится её частью») функционально тождественен германскому принципу superficies solo cedit. Однако поскольку в общем праве отсутствует единый гражданский кодекс, критерии различия fixture и chattel выработаны исключительно судебной практикой, что само по себе порождает специфический «кризис понятия».

Классические критерии были сформулированы в деле Holland v Hodgson (1872) и развиты последующей практикой, включая знаковое решение палаты лордов Elitestone Ltd v Morris (1997). Суд применяет двухступенчатый тест, в котором определяется степень прикрепления (degree of annexation), выражающаяся в том, насколько прочно вещь физически соединена с землей или зданием, и цель прикрепления (purpose of annexation), которая определяет, была ли вещь прикреплена для улучшения самой недвижимости или только для более удобного использования самой вещи. Однако в деле Berkley v Poulett (1977) суд прямо указал, что цель прикрепления «имеет первостепенное значение». Тем самым английское право, как и германское и как правовые позиции ВС РФ, совершило переход от физического к функциональному тесту [8].

Характерен пример с гобеленами из дела Leigh v Taylor (1902): ценные гобелены были прибиты к стенам, однако палата лордов признала их движимым имуществом, поскольку они были прикреплены не для улучшения самого здания, а для удобства их экспонирования. Этот подход прямо противоположен механическому применению критерия «несоразмерного ущерба» и во многом предвосхищает логику дел «Лесозавода-25» и «Себряковцемента» [9].

Следует, отметить, что английская доктрина сама квалифицирует эту область как «сложную и противоречивую» (complex and confusing). Современные авторы, такие как Х. Бэван, М. Хейли, Х. Конвей, прямо указывают на принципиальную непредсказуемость применения

тестов к современным объектам. Так, солнечные панели, например одни суды признают fixtures, другие — chattels; похожие по сути вопросы о сборно-разборных жилых строениях, плавучих домах, промышленном оборудовании решаются разнонаправленно. В статье Legal Studies (2022) предложен проект реформы, предусматривающий введение более объективных законодательных критериев взамен традиционного кейсового подхода [10].

Заключение. Проведённый анализ позволяет сделать вывод, который может иметь значение для модернизации российского гражданского законодательства.

Во-первых, кризис понятия недвижимости имеет универсальный характер. Ни один из развитых правопорядков не располагает бесспорным критерием разграничения движимого и недвижимого имущества, и ни один из них не сводит его к формуле «несоразмерного ущерба при перемещении». Российское право оказывается не одиноким «отстающим», а участником общеевропейского процесса пересмотра устаревших категорий.

Во-вторых, вектор реформирования везде один: движение от физического критерия к юридическому, функциональному и учётному. Германия закрепила этот вектор на уровне кодекса (параграфы 93, 95 BGB и судебная доктрина функциональной существенности); Франция — через многоуровневую классификацию с открытым признанием юридических фикций; страны общего права — через доктринальное смещение акцента со «степени» на «цель» прикрепления. В этом свете позиции ВС РФ по делам «Лесозавода-25» и «Себряковцемента» представляются не изолированным отечественным изобретением, а частью магистрального направления развития права собственности в индустриальных и постиндустриальных правопорядках.

В-третьих, ни одно решение иностранных судов не даёт идеального результата. Германская категория Scheinbestandteile порождает собственную практику пограничных случаев; французская фикция «недвижимости по назначению» критикуется за архаичность перечня ст. 524; английский двухступенчатый тест признаётся самими английскими авторами непредсказуемым. А это позволяет нам сделать вывод, что никакое законодательное уточнение не устранит все споры полностью. Цель реформы – не достичь совершенства законодательного определения, а существенно снизить зону неопределённости и субъективизма.

Иностранный опыт однозначно свидетельствует: кризис понятия недвижимости существует и за пределами российской юрисдикции. Германия, Франция, страны общего права столкнулись с теми же вызовами: технологическим прогрессом, экономизацией оборота, необходимостью квалифицировать оборудование, временные и модульные сооружения, объекты «зелёной» энергетики. Ответы этих правопорядков различны по форме, но едины по существу: отказ от чисто физического критерия в пользу совокупности функционального, юридического, учётного и временного подходов.

Для российского права это означает, что направления реформирования ст. 130 ГК РФ находятся в русле общего движения европейской цивилистики. Их имплементация позволит не только устранить внутренние противоречия отечественной судебной практики, но и привести российский гражданский оборот в большее соответствие с правовыми стандартами, на которых строится международный инвестиционный и имущественный оборот. Восприятие иностранного опыта должно быть не механическим заимствованием, а осознанным встраиванием российского права в единую традицию мировой правовой мысли об объектах имущественного оборота.

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 11.06.2026).

Civil Code of the Russian Federation. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (accessed: 11.06.2026).

2. Bürgerliches Gesetzbuch (Германское гражданское уложение). URL: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/ (дата обращения: 13.06.2026).

3. Герасин С.И. Реформа вещного права в Восточных землях ФРГ как успешный пример для постсоциалистических государств. В: *Сборник научных трудов «Недвижимость в России: Правовое регулирование и судебная практика»*. Москва: Институт научной информации по общественным наукам; 2005. С. 221–234.

Gerasin SI. Reform of Property Law in the Eastern Lands of the Federal Republic of Germany as a Successful Example for Post-Socialist States. In: *Collection of Scientific Papers "Real Estate in Russia: Legal Regulation and Judicial Practice."* Moscow: Institute of Scientific Information on Social Sciences; 2005. P. 221–234. (In Russ.).

4. Магдесян Р.С. Понятие земельного участка и его составных частей: сравнительно-правовой анализ по российскому и германскому законодательству. В: *Сборник материалов конференции «Ломоносовские научные чтения студентов, аспирантов и молодых ученых-2023».* В 2-х томах. Архангельск, 01–30 апреля 2023 года. Том 1. Архангельск: Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова; 2023. С. 485–489.

Magdesyan RS. The Concept of a Land Plot and Its Components: A Comparative Legal Analysis under Russian and German Legislation. In: *Proceedings of the Conference "Lomonosov Scientific Readings of Students, Postgraduates, and Young Scientists-2023". In 2 Volumes. Arkhangelsk, April 1–30, 2023. Volume 1*. Arkhangelsk: Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov; 2023. P. 485–489. (In Russ.).

5. Киселева Э.А. *Владение и право собственности в истории законодательства западной Европы (XIX–начало XX в.).* Ростов-на-Дону: Индивидуальный предприниматель Беспамятнов Сергей Владимирович; 2017. 129 с.

Kiseleva EA. *Ownership and Property Rights in the History of Western European Legislation (19th – early 20th Centuries).* Rostov-on-Don: Individual Entrepreneur Sergey Vladimirovich Bespamyatnov's Publ.; 2017. 129 p. (In Russ.).

6. Абдуллаев Э.Р. Единство земельного участка и построек на нём: международный опыт и возможности для совершенствования российского законодательства. В: *Труды III Международной научно-практической конференции молодых ученых и студентов «Бизнес, менеджмент и право».* Екатеринбург, 21–23 ноября 2024 года. Екатеринбург: Уральский государственный юридический университет им. В.Ф. Яковлева; 2024. С. 156–159.

Abdullaev ER. Unity of a Land Plot and Buildings on It: International Experience and Possibilities for Improvement of the Russian Legislation. In: *Proceedings of the III International Scientific and Practical Conference of Young Scientists and Students "Business, Management and Law". Ekaterinburg, November 21–23, 2024.* Ekaterinburg: Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; 2024. P. 156–159. (In Russ.).

7. Гейдор В.С., Гадзиян С.Л. Оптимизация процесса подготовки документации для определения границ зон газопроводов: выявление и решение проблем. В: *Материалы международной*

научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2025». Ростов-на-Дону, 15 апреля 2026 года. Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет; 2026. С. 543–546.

Geydor VS, Gadziyan SL. Optimization of the Process of Preparing Documentation for Determining the Boundaries of Gas Pipeline Zones: Problem Identification and Solution. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering "Construction and Architecture-2025". Rostov-on-Don, April 15, 2026.* Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2026. P. 543–546. (In Russ.).

8. Шилов А.В., Гейдор В.С. Рациональное природопользование как составная часть производственной деятельности в строительном комплексе. *Экономика и экология территориальных образований*. 2018;2(3):79–90. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-3-79-90.

Shilov AV, Geydor VS. Rational Use of Natural Resources as an Integral Part of Industrial Activity in the Construction Industry. *Economy and Ecology of Territorial Formations.* 2018;2(3):79–90. (In Russ.) https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-3-79-90

9. Токмакова Г.В. Недвижимость как объект правового регулирования. *Государственная служба.* 2022;24(5):14–18. https://doi.org/10.22394/2070-8378-2022-24-5-14-18

Tokmakova GV. Real Estate as an Object of Legal Regulation. *Gosudarstvennaya sluzhba (Civil Service).* 2022;24(5):14–18. (In Russ.). https://doi.org/10.22394/2070-8378-2022-24-5-14-18

10. Лозовская С. О. Критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу: обзор актуальной судебной практики. *Хозяйство и право*. 2024;(12):3–17. https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-12-3-17

Lozovskaya SO. Criteria for Classifying an Object as Real Estate: An Overview of the Relevant Judicial Practice. *Economy and Law*. 2024;(12):3–17. (In Russ.). https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-12-3-17

Об авторах:

Виктория Станиславовна Гейдор, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), geydor.v@gs.donstu.ru

Евгений Федорович Литвинов, Донской государственный технический университет (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), 79185075644@yandex.ru

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

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи

About the Authors:

Victoria S. Geydor, Cand.Sci.(Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), geydor.v@gs.donstu.ru

Evgeny F. Litvinov, General Director of RostTechKad, LLC (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), 79185075644@yandex.ru

Conflict of Interest Statement: **the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.

МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVIATION AND LAND PROTECTION

CC BY

Научная статья

УДК 332.2.349.41

https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-74-83

Формирование эффективной модели управления земельными ресурсами муниципального образования: оптимизация инструментов зонирования, перевода и перераспределения земель

К.В. Тихонова, А.Г. Шевцова, Г.В. Саакян
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
Разработаны предложения, направленные на совершенствование организационно-правового механизма управления земельно-ресурсным потенциалом муниципальных районов аграрно-агломерационного типа. На основе обобщения региональной правоприменительной практики выявлены системные дефекты градостроительного зонирования, изменения целевого назначения и перераспределения земельных участков, а также предложен комплекс мер по их минимизации. Основные предложения: усовершенствованный алгоритм внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки, включающий в себя новые элементы (мораторий на повторные корректировки в течение трех лет, оценка регулирующего воздействия и заключение ресурсоснабжающей организации), внедрение дифференцированной шкалы платежей за перераспределение земельных участков частной и публичной собственности в зависимости от социального статуса заявителя и цели проведения процедуры (устранение пространственных недостатков или оформление дополнительной площади), усовершенствованная архитектура модели управления земельными ресурсами на муниципальном уровне, в которую входит межведомственная комиссия по изменению целевого назначения земельных участков и которая интегрирована с национальной системой пространственных данных.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, муниципальное образование, земельные ресурсы, муниципальная ГИС, перевод земель, территориальное планирование, перераспределение земель, генеральный план, территориальные зоны, Национальная система пространственных данных, функциональное зонирование, целевое назначение земель, правила землепользования и застройки, Единый государственный реестр недвижимости

Для цитирования. Тихонова К.В., Шевцова А.Г., Саакян Г.В. Формирование эффективной модели управления земельными ресурсами муниципального образования: оптимизация инструментов зонирования, перевода и перераспределения земель. *Экономика и экология территориальных образований.* 2026;10(2):74–83. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-74-83

Research Article

Formation of an Efficient Municipal Land Management Model: Optimization of Instruments for Zoning, Transfer and Redistribution of Lands

Kseniya V. Tikhonova, Anna G. Shevtsova, Grigory V. Saakyan
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The proposals on improving the organizational and legal mechanism of land and resource potential management in agrarian-agglomerative municipal districts have been developed. Based on the regional law enforcement practices review, systemic shortcomings in urban zoning, changing the designated land use category, and redistribution of land plots have been identified, and a set of measures to minimize the aforementioned shortcomings has been proposed. Key proposals include: improvement of the algorithm for amending the master plans and regulations on land use and development to integrate the new provisions (such as a three-year moratorium on repeated amendments, assessment of the regulatory effect, and getting a Resolution of the resource-supplying organization); implementation of the differentiated payment scale for redistribution of privately or publicly owned land plots depending on the social status of an applicant and the purpose of the procedure (elimination of spatial deficiencies or legal registration of additional land area); enhancement of the municipal land management model architecture to include an inter-departmental Commission on changing the designated land use category that is integrated into the National Spatial Data System.

Keywords: land management, municipality, land resources, municipal GIS, land transfer, territorial planning, land redistribution, master plan, territorial zones, National Spatial Data System, functional zoning, designated land use, land use and development rules, Unified State Register of Real Estate

For Citation. Tikhonova KV, Shevtsova AG, Saakyan GV. Formation of an Efficient Municipal Land Management Model: Optimization of Instruments for Zoning, Transfer and Redistribution of Lands. *Economy and Ecology of Territorial Formations.* 2026;10(2):74–83. https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-74-83

Введение. Земельные ресурсы определяют экономическую, пространственную и социальную устойчивость муниципальных образований, поэтому эффективность управления ими напрямую связана с состоянием институтов территориального планирования, градостроительного зонирования, а также инструментов перераспределения и перевода земельных участков. В границах аграрно-агломерационных районов механизм управления подвергается двойной нагрузке: необходимо сохранить продуктивные сельскохозяйственные угодья и удовлетворить запросы жилищного строительства. Поэтому существующая модель управления требует внедрения новых организационно-правовых решений. В этой связи цель данного исследования — разработка проектных мер по оптимизации структурных составляющих модели управления земельными ресурсами, включая модернизацию ее отдельных инструментов.

Основная часть. Анализ правоприменительной практики муниципального управления земельными ресурсами: системные недостатки. Эмпирическую основу исследования составили отчетные материалы муниципальных районов Ростовской области, опубликованные на официальных сайтах администраций и других открытых информационных ресурсах органов местного самоуправления за период 2022–2025 годов, а именно акты органов местного самоуправления, комитетов по управлению имуществом, протоколы публичных слушаний, материалы судебной практики и официальные заявления должностных лиц региональных органов власти.

В качестве объекта исследования определены районы Ростовской области с общими приагломерационными признаками, в составе которых превалируют земли сельскохозяйственного назначения.

В ходе анализа результатов управленческих решений в муниципальных образованиях были выявлены системные проблемы в сфере территориального планирования и градостроительного зонирования. Зафиксирован устойчивый рост точечных корректировок генеральных планов и правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Инициируемые изменения в подавляющем большинстве случаев направлены на перевод сельскохозяйственных земель в зоны жилой застройки. Также было установлено, что застройщики не обязаны подтверждать техническую возможность подключения к сетям, а публичные слушания нередко проводятся формально. В совокупности это ведёт к появлению не обеспеченных инфраструктурой жилых массивов, фрагментарному планированию и социальным конфликтам.

Следующая проблема прямо следует из предыдущей и касается вопросов перевода земель из одной категории в другую. В большинстве районов такие переводы не реализуются как самостоятельная административная процедура, предусмотренная Федеральным законом № 172-ФЗ, и изменение категорий земель происходит преимущественно путём установления или изменения границ населённых пунктов при утверждении генеральных планов. При этом утрата высокопродуктивных пахотных земель, переводимых под застройку, наносит не только экономический, но и экологический ущерб территории.

В сфере перераспределения земель ключевая проблема — экономическая нецелесообразность процедуры для граждан. При базовой ставке 100 % кадастровой стоимости совокупные расходы заявителя, включая оплату кадастровых работ, нередко превышают рыночную стоимость присоединяемого участка. В результате граждане пренебрегают легальным оформлением, что влечет за собой самовольное занятие публичных земель, а следствием этого является выпадение доходов от платы за перераспределение. Доля возвратов документов из-за ошибок в них составляет 35–40 %, сроки рассмотрения превышают нормативные, достигая двух-трёх месяцев, кроме того, судебная практика свидетельствует о частом признании заключенных таким образом соглашений недействительными.

Проектные предложения по оптимизации модели управления земельными ресурсами на муниципальном уровне:

1. Модернизация процедур градостроительного зонирования и перевода земель из одной категории в другую. Для преодоления фрагментарного планирования предлагается внедрение на муниципальном уровне усовершенствованного алгоритма рассмотрения заявлений о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки, демонстрирующего переход от реактивного точечного планирования к стратегической модели и включающего в себя принципиально новые элементы (рис. 1).

Во-первых, вводится трёхлетний мораторий на повторное изменение одного и того же фрагмента карты функционального или градостроительного зонирования. Исключение составляют случаи, когда инициатором выступает сам орган местного самоуправления в целях реализации муниципальных программ, либо когда изменение осуществляется во исполнение предписаний контролирующих органов. Мораторий служит барьером для необоснованных корректировок градостроительной документации под влиянием текущей рыночной конъюнктуры. Помимо этого, обязательным условием для любого частного инициатора изменений (застройщика, инвестора) является получение заключения ресурсоснабжающей организации о технической возможности подключения к инженерным сетям, что позволит исключить появление жилых массивов, не обеспеченных инфраструктурой.

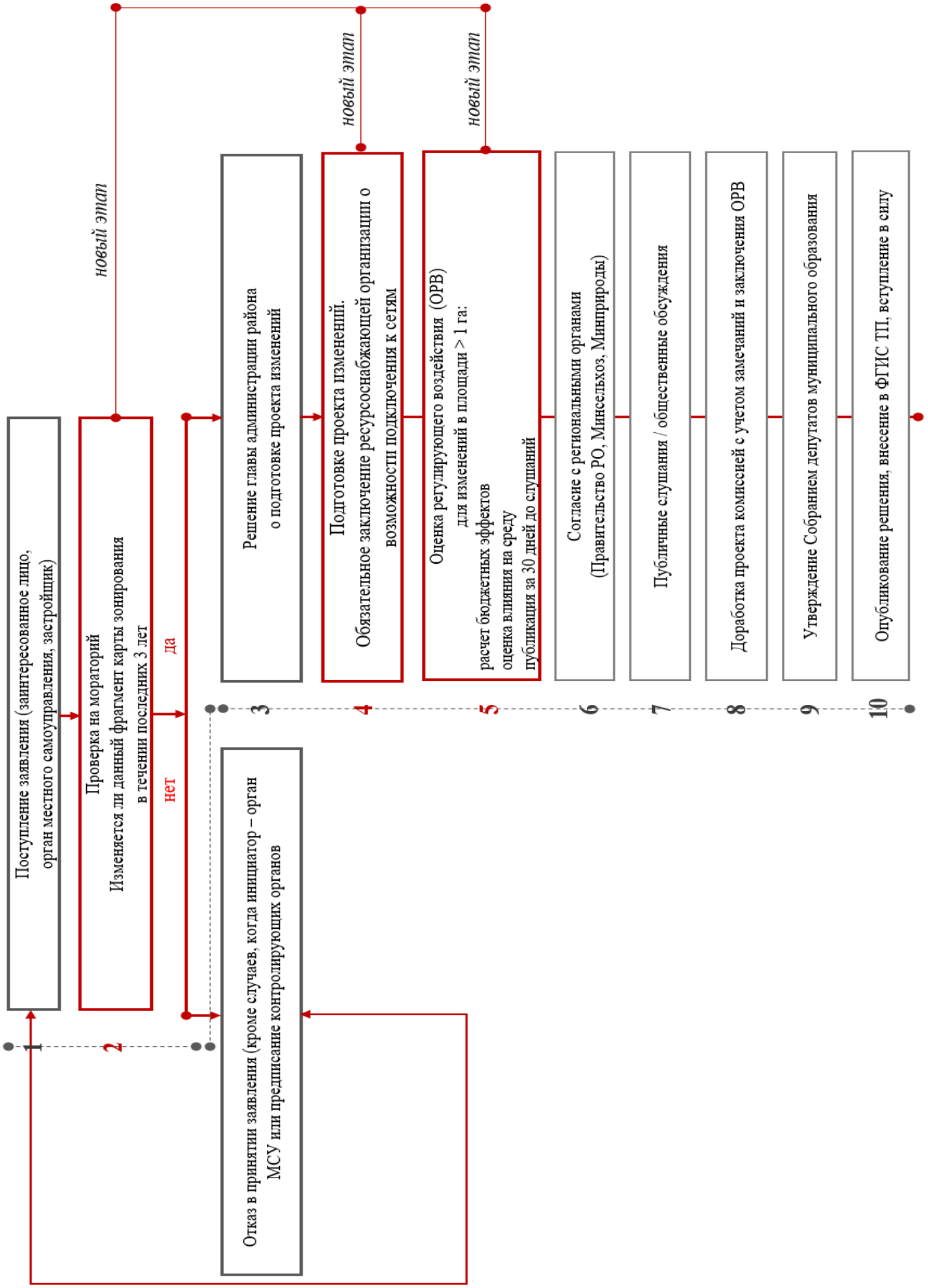

Рис. 1. Алгоритм рассмотрения заявлений об изменении градостроительной документации

Во-вторых, для проектов, предполагающих корректировку функциональных или территориальных зон на площади более одного гектара, предлагается ввести процедуру оценки регулирующего воздействия, которая включает в себя расчет бюджетных эффектов (динамику земельного налога, арендных платежей, затраты на инфраструктуру), анализ влияния на существующую застройку и экологическую ситуацию. Публикация проектных материалов должна быть осуществлена не позднее чем за 30 дней до даты проведения публичных слушаний.

Данные нововведения не требуют корректировки федерального законодательства, поскольку статья 28 Градостроительного кодекса РФ прямо допускает установление дополнительных требований к порядку проведения общественных обсуждений муниципальными правовыми актами.

2. Межведомственная координация процедур перевода земель. С целью устранения проблем затянутости и несогласованности процедур перевода земель предлагается создать межведомственную комиссию по рассмотрению ходатайств о переводе земель на уровне муниципального образования, в состав которой входят представители комитета по управлению имуществом, отдела архитектуры и градостроительства и юридической службы администрации (правовая экспертиза документов, подготовка проектов решений). Также по согласованию к работе комиссии могут привлекаться представители региональных органов управления сельским хозяйством и иных заинтересованных ведомств.

Итогом рассмотрения каждого ходатайства становится единая позиция муниципалитета, которая направляется в региональные органы в рамках процедуры «двух ключей». Порядок работы комиссии, сроки, состав документации и ответственные исполнители закрепляются в административном регламенте муниципального образования.

3. Реформирование системы платы за перераспределение земельных участков частной и публичной собственности. Ключевая новация в системе перераспределения — отказ от применения в расчетах по перераспределению земель 100-процентной ставки от кадастровой стоимости и переход к дифференцированной шкале. В рамках данного подхода предполагается применение базового коэффициента от кадастровой стоимости в зависимости от цели перераспределения:

– для устранения пространственных недостатков (вклинивание, изломанность границ, чересполосицы) — 0,15 (15 % кадастровой стоимости);

– приведение границ в соответствие с проектом межевания — 0,25 (25 % кадастровой стоимости);

– в иных случаях, предусмотренных статьей 39.28 Земельного кодекса РФ, — 50 % кадастровой стоимости.

Для льготной категории граждан вводится понижающий коэффициент 0,5 (итоговая плата — 7,5 % кадастровой стоимости). Такой подход обеспечивает экономическую привлекательность процедуры для граждан, заинтересованных в упорядочении границ и исправлении реестровых ошибок, одновременно сохраняя её фискальную задачу, когда перераспределение инициируется в коммерческих целях. Ожидается, что снижение платы за ликвидацию вклинивания со 100 до 15 % приведёт к кратному росту числа легально оформляемых прирезок и, как следствие, к увеличению совокупных поступлений в бюджет несмотря на уменьшение размера платы по каждому отдельному соглашению.

Параллельно предлагаются меры по оптимизации административных процедур: внедрение электронной подачи заявлений через портал Госуслуг с автоматической проверкой ком-

плектности, автоматизированная проверка на соответствие ПЗЗ через ГИС-модуль (с интеграцией региональной ГИС и НСПД), а также обязательная юридическая экспертиза проектов соглашений [1, 2]. Совокупный срок процедуры сокращается до 20 рабочих дней, что укладывается в тридцатидневный срок, установленный статьёй 39.29 Земельного кодекса РФ, и устраняет затягивание, выявленное в ходе обобщения практики.

4. Комплексная цифровая платформа управления земельными ресурсами. Разрозненная автоматизация отдельных этапов управления земельными ресурсами способна дать лишь локальный эффект. Существенное повышение эффективности возможно только при создании единой цифровой платформы, интегрирующей всю совокупность административных процедур в сфере земельных отношений — от планирования территории до регистрации прав [1].

Комплексная модель, интегрирующая все процедуры планирования, зонирования, перевода, перераспределения и контроля на единой цифровой платформе муниципального образования, архитектура которой строится по модульному принципу и включает в себя пять взаимосвязанных функциональных блоков, объединённых общей геоинформационной средой и базирующихся на единой электронной картографической основе, предоставляемой национальной системой пространственных данных (рис. 2).

Первый модуль представленной модели — «Территориальное планирование и градостроительное зонирование». В его рамках цифровой вариант генеральных планов и правил землепользования и застройки создает общедоступную интерактивную карту градостроительного зонирования с возможностью просмотра регламентов и истории изменений для любого земельного участка. Внесение изменений в документы осуществляется через модуль, автоматически проверяющий проект на соответствие мораторию, на наличие заключения ресурсоснабжающей организации и результаты оценки регулирующего воздействия. При этом процедуры публичных слушаний могут быть проведены в дистанционном формате, с размещением предложений на портале и фиксацией замечаний в электронном виде.

Второй модуль платформы — «Управление земельными участками» —нацелен на автоматизацию процедуры предоставления участков в аренду и собственность, предварительное согласование и проведение аукционов. Цифровой контур модуля позволяет подавать заявления онлайн, через портал Госуслуг, осуществлять автоматическую проверку комплектности документов и формирование межведомственных запросов (Росреестр и др.) без участия заявителя.

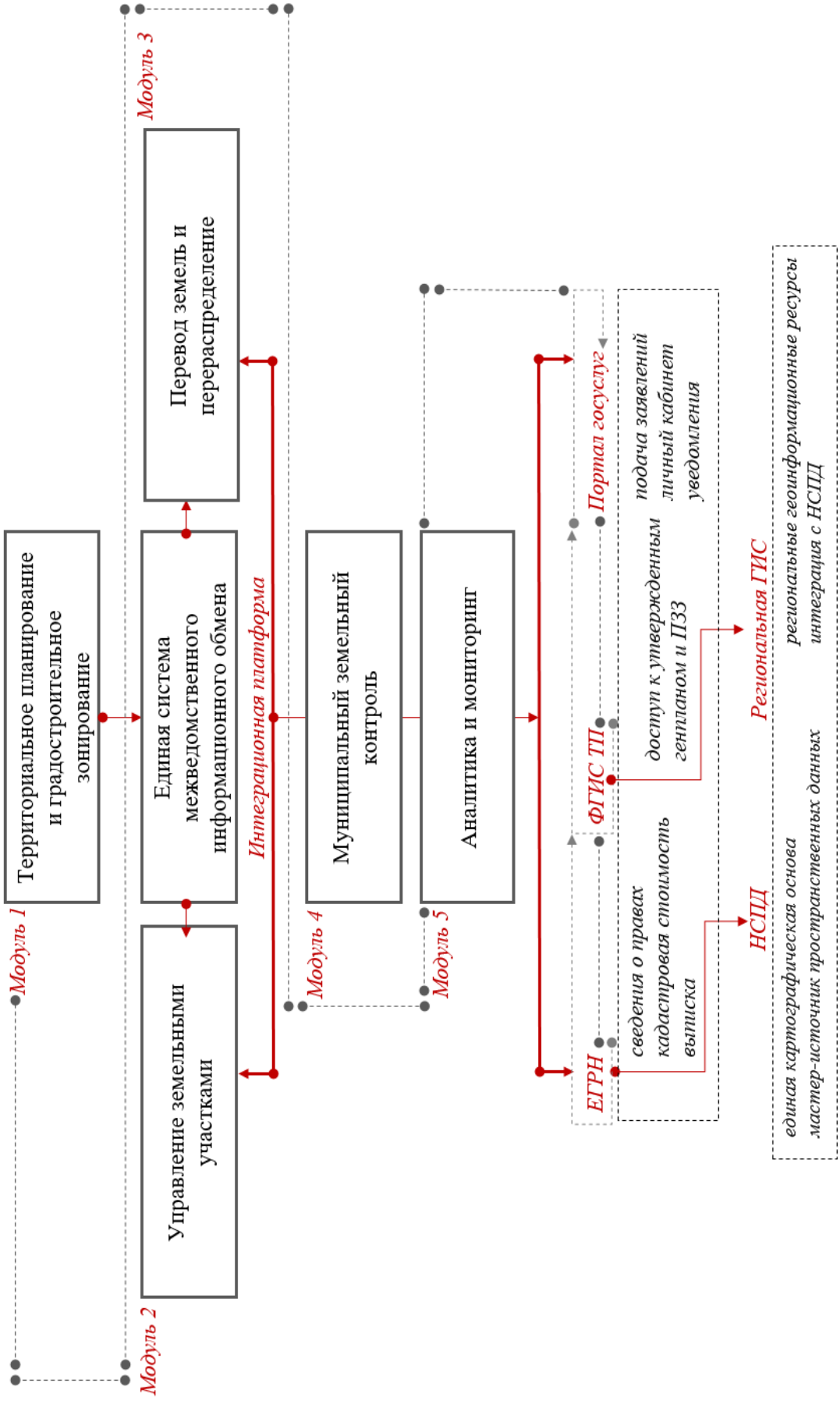

Рис. 2. Комплексная цифровая модель управления земельными ресурсами муниципального образования

В модуле «Перевод и перераспределение» реализованы сервис расчета платежа по дифференцированной шкале за перераспределение (встроенный калькулятор расчета) и автоматическая проверка участка на соответствие ПЗЗ (соблюдение градостроительных регламентов и предельных параметров земельных участков и объектов недвижимости) с использованием ГИС-модуля, подача ходатайств и заявлений в электронном виде с завершением всех согласований в рамках единой цифровой платформы.

Модуль «Муниципальный земельный контроль» фиксирует итоги проверок, в автоматическом режиме сверяет фактическое использование земельных участков с ЕГРН и ПЗЗ, выявляет признаки нарушений. Наличие функционала для обработки ортофотопланов, цифровых моделей местности и прочих материалов дистанционного зондирования позволяет осуществлять контрольные мероприятия в дистанционном формате, без выезда инспектора на местность (при условии технической оснащенности).

Модуль «Аналитика и мониторинг» агрегирует все данные остальных блоков и формирует отчетность по ключевым показателям: динамика поступлений в бюджет, количество и структура обращений, длительность административных процедур, динамика вовлечения земель в оборот. Наличие такой информационно-аналитической подсистемы обеспечивает муниципальные органы управления инструментом объективного контроля и позволяет в режиме реального времени отслеживать и оценивать результативность реализуемой земельной политики.

Технологическую основу платформы составляет единая система межведомственного информационного обмена, интегрированная с региональной ГИС, порталом Госуслуг, Федеральной государственной информационной системой территориального планирования (ФГИСТП), Единым государственным реестром недвижимости и Национальной системой пространственных данных (НСПД). Именно опора на НСПД как единственный источник пространственной информации позволяет избежать несовпадения границ, устаревших картографических материалов, то есть проблем, подтвержденных обобщением практики [3].

Правовую основу модели формируют административный регламент межведомственного информационного обмена, порядок ведения и актуализации муниципального сегмента пространственных данных, соглашения о взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями, Росреестором и региональными ведомствами, а также положение о комиссии по цифровой трансформации земельно-имущественных отношений.

Реализация представленной модели управления на муниципальном уровне приведет к измеримым эффектам: сокращение сроков предоставления муниципальных услуг на 30–50 %, снижение доли возвратов заявлений о перераспределении с 40 до 10–15 %, рост бюджетных поступлений от платы за перераспределение частных и публичных земель за счет кратного увеличения легальных прирезок, а также рост налоговых доходов. Одновременно будут достигнуты качественные улучшения — повысится прозрачность управленческих решений, минимизируются коррупционные риски и число судебных споров, связанных с регулированием земельно-имущественных отношений.

Разработанные административные регламенты, дифференцированная шкала платы за перераспределения частных и публичных земель, а также сама архитектура цифровой платформы управления могут быть внедрены в практику комитетов по управлению имуществом и отделов архитектуры муниципальных районов. Модель адаптируема к условиям аграрно-агломерационных территорий и не требует внесения изменений в федеральное законодательство, что позволит реализовать ее в рамках действующего правового поля.

Заключение. Итоги проведенного исследования дают возможность предложить проектные решения, в совокупности формирующие оптимизированную модель управления земельными ресурсами в аграрно-агломерационных муниципальных районах. В отличие от разрозненных сервисов, предлагаемая модель представляет собой целостную организационно-правовую и технологическую среду, в которой все ключевые процедуры, от планирования до контроля, связаны сквозными информационными потоками и базируются на единой пространственной основе.

Реализация модели создает условия для перехода к управлению, ориентированному на дальнейшее развитие муниципального образования, с соблюдением баланса частных и публичных интересов.

Список литературы/References

1. Чешев А.С., Тихонова К.В., Бурдова Д.В., Тихонов Д.А. Анализ системы требований к разрабатываемой градостроительной документации при размещении объектов инженерной инфраструктуры. *Вестник ЮРГТУ (НПИ). Серия: социально-экономические науки.* 2019;(2):93–99.

Cheshev AS, Tikhonova KV, Burdova DV, Tikhonov DA. Analysis of the System of Requirements for the Developed Urban Planning Documentation when Placing Engineering Infrastructure Facilities. *Bulletin of the South-Russian State Technical University (NPI). Series: Social and Economic Sciences*. 2019;(2):93–99. (In Russ.).

2. Валуева Я.С., Тихонова К.В., Ткаченко М.В. Анализ нормативно-правового регулирования перераспределения земель на муниципальном уровне. В: *Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, посвященной 95-летию Донского государственного технического университета «Актуальные проблемы науки и техники. 2025».* Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2025. Р. 1109–1110.

Valueva YaS, Tikhonova KV, Tkachenko MV. Analysis of the Legal Framework for Land Redistribution at the Municipal Level. In: *Proceedings of the All-Russian (National) Scientific and Practical Conference Dedicated to the 95th Anniversary of Don State Technical University "Actual Problems of Science and Technology. 2025".* Rostov-on-Don: DSTU; 2025. P. 1109–1110. (In Russ.).

3. Burdova DV, Tikhonova KV. Optimization of the Territorial Planning System Based on the Formation of Integrated Information Systems with a Single Geospace. In: *Proceedings of IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. "Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East, AFE 2021". Volume 937.* IOP Science; 2021. P. 042069. https://doi.org/10.1088/1755-1315/937/4/042069

Об авторах:

Ксения Владимировна Тихонова, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), ktihonova@donstu.ru

Анна Геннадьевна Шевцова, старший преподаватель кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1).

Григорий Ваганович Саакян, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), grishasaakyan2004@yandex.ru

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

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Kseniya V. Tikhonova, Cand.Sci. (Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ktihonova@donstu.ru

Anna G. Shevtsova, Senior Lecturer of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), ashevcova@donstu.ru

Grigory V. Saakyan, Student of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), grishasaakyan2004@yandex.ru

***Conflict of Interest Statement:* the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript

НАУЧНОЕ ИЗДАНИЕ

ЭКОНОМИКА И ЭКОЛОГИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

2026

Том 10

Номер 2

Редактор — Г.В. Капустина
Верстка и макет — Н.А. Шевченко

Подписано в печать 26.08.2026. Печать цифровая.
Бумага офсетная. Гарнитура «Таймс».
Формат 60×84/8. Усл. печ. л. 9,6.
Заказ № 671. Тираж 500 экз. Цена свободная.

0+

Отпечатано в издательском центре
Донского государственного технического университета
344003, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1