

Научная статья

Original article

УДК 332.334: 911.375.635

DOI: 10.55186/25880209_2026_10_1_3

**ПРОБЛЕМЫ СЛОЖИВШЕЙСЯ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА
ПРИГОРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ КРУПНОГО ГОРОДА**

**PROBLEMS OF THE CURRENT LAND USE SYSTEM IN THE SUBURBAN
TERRITORY OF A LARGE CITY**



Щерба Валентина Николаевна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, доцент кафедры землеустройства, ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (644008 г. Омск, Институтская площадь, д. 1), тел. 8(3812) 65-24-72, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3169-0254>, vn.scherba@omgau.org

Соколов Никита Владимирович, ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (644008, г. Омск, Институтская площадь, д. 1), тел. 8(3812) 65-24-72, E-mail: nv.sokolov1907@omgau.org

Valentina N. Scherba, candidate of agricultural sciences, associate professor, professor of department of land management, Omsk state agrarian university named after P.A. Stolypin (1 Institutskaya square, Omsk, 644008 Russia), tel. 8(3812) 65-24-72, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3169-0254>, vn.scherba@omgau.org

Nikita V. Sokolov, 2nd year master's student of the land management faculty, Omsk state agrarian university named after P.A. Stolypin (1 Institutskaya square, Omsk, 644008 Russia), tel., E-mail: nv.sokolov1907@omgau.org

Аннотация. В статье рассматриваются факторы, влияющие на устойчивое развитие пригородной территории крупного промышленного города Омска. Сложившаяся система землепользований для различных видов деятельности нередко вступает в конфликтные ситуации и проявляется в форме противостояния между экономической выгодой от освоения территорий и необходимостью сохранения природной среды. Выявленный структурный дисбаланс и территориальная неоднородность землепользования в Омском пригородном районе являются прямой причиной возникновения устойчивых конфликтных ситуаций между различными сферами хозяйственной деятельности в рыночных условиях. Эти конфликты носят системный характер и классифицированы на три основные типа: сельскохозяйственно-селитебный, сельскохозяйственно-промышленный и сельскохозяйственно-рекреационный. Сделан вывод, что существующая модель землепользования в Омском пригородном районе является неустойчивой. Она основана на потребительском подходе, ориентированном на краткосрочную экономическую выгоду, и игнорирует долгосрочные экологические и социальные последствия. Вследствие этого требуется принятие балансово-управленческих действий, основанных на принципах устойчивого развития территории.

Abstract. This article examines factors influencing the sustainable development of the suburban area of the large industrial city of Omsk. The existing system of land use for various activities often leads to conflict, manifesting itself in a standoff between the economic benefits of land development and the need to preserve the natural environment. The identified structural imbalance and spatial heterogeneity of land use in the Omsk suburban district directly contribute to persistent conflicts between various economic sectors in a market economy. These conflicts are systemic in nature and are classified into three main types: agricultural-residential, agricultural-industrial, and agricultural-recreational. It is concluded that the existing land use model in the Omsk suburban district is unsustainable. It is based on a consumerist approach focused on short-term economic gain and ignores long-term environmental and social consequences. Consequently, balanced management actions based on the principles of sustainable development are required.

Ключевые слова: пригородная территория, землепользование, виды деятельности, земельный рынок, конфликты

Keywords: suburban area, land use, activities, land market, conflicts

Введение. Землепользования пригородных зон крупных городов, к которым относится и г. Омск, сформировались под воздействием исторически сложившегося многофункционального назначения пригородной территории.

В пригородной зоне г. Омска, крупнейшего города Российской Федерации, сосредоточено более половины (66,7%) населения Омской области, в том числе – 56,1% в областном центре. Данная зона сформировалась под воздействием, с одной стороны – города-центра, его территориального развития, транспортных, производственных и культурно-бытовых связей, а с другой стороны – пригородного сельского хозяйства, зеленой зоны, рекреационного пояса. Развитие городов всегда отражало четко выраженную тенденцию нарастающего прессинга на пригородную зону, используя окружающую территорию для удовлетворения своих многообразных потребностей, являясь объектом интенсивного антропогенного преобразования природного комплекса [1, 2, 3, 4, 5].

В современных экономических условиях использование земель пригородной территории в основном определяется рыночной конъюнктурой и не является элементом стратегии устойчивого развития города и его пригородной территории.

Привлекательность пригородных земель связана с близостью к городскому центру, развитой инфраструктурой, сравнительно низкой застройкой, наличием плодородных сельскохозяйственных земель, высоким эколого-рекреационным потенциалом [6, 7]. Эти особенности делают пригородные районы привлекательными для развития и в то же время вызывают конфликты между различными видами деятельности по их использованию, что оказывает влияние на устойчивое (бесконфликтное) и экологически безопасное развитие территории (рисунок 1).



Рисунок 1. Факторы, влияющие на устойчивое развитие пригородной территории

В этих условиях возникают столкновения в области имущественных интересов между отраслями экономики государства, различными муниципальными образованиями, собственниками, владельцами земельных участков. Многофункциональность пригородной территории, ограниченность ее ресурсов усложняют комплексное развитие землепользований.

Конфликт хозяйственного использования земли и её природных параметров в пригородных районах проявляется в форме противостояния между экономической выгодой от освоения территорий и необходимостью сохранения природной среды для поддержания устойчивого развития и жизнедеятельности населения [8, 9]. Этот конфликт порождает ряд проблем, среди которых: ухудшение экологической обстановки, снижение биоразнообразия, деградация почв и изменение ландшафтов.

Изучения данной проблематики обусловлена необходимостью поиска оптимальных путей развития пригородных районов, которые позволили бы сбалансировать интересы экономического развития и экологической безопасности. В научной литературе вопросы конфликта интересов в использовании земель пригородных районов рассматриваются достаточно широко [7, 8, 9, 10]. Однако, несмотря на значительное количество исследований, до сих пор не существует единой методологии для решения этой проблемы, что делает данную тему актуальной для дальнейшего изучения.

Методология. Целью исследования является выявление тенденций формирования и развития различных видов землепользований на территории пригородного района, их взаимодействия и влияния на окружающую среду.

В соответствии с данной целью решены следующие задачи:

- анализ тенденций изменений в структуре земельного фонда за последние годы;
- оценка соответствия сложившейся структуры землепользования научно обоснованным нормативам;
- анализ рынка недвижимости и земельных участков;
- выявление конфликтных ситуаций в промышленном, сельскохозяйственном и рекреационном видах землепользований.

В работе использованы статистические данные по использованию земель Омского муниципального района, характеризующие различные классы ландшафтов, материалы почвенного обследования, сведения о сделках с земельными участками и объектами недвижимости. Изучены статьи и работы отечественных авторов, посвященные вопросам формирования и развития пригородных районов в составе пригородных зон крупных городов.

Для решения конкретных задач использованы методы: аналитический, статистический, балансовый, картографический, монографический и системного подхода.

Объект исследования. В условиях интенсивной урбанизации, роста промышленной и рекреационной нагрузки, а также сохраняющейся высокой зависимости региональной экономики от сельскохозяйственного производства, актуальность комплексной оценки состояния использования земельного фонда пригородного района приобретает первостепенное значение.

Объектом исследования является Омский муниципальный район, расположенный в центральной части Омской области, который входит в пригородную зону крупного областного центра, где пересекаются интересы сельскохозяйственного производства, жилищного строительства, промышленного развития и рекреационного использования. Общая площадь земельного фонда

Омского муниципального района составляет 359 072 га, что делает его одним из крупнейших по территории муниципальных образований региона.

Результаты и их обсуждения. Для анализа проблем сложившейся модели землепользования необходимо рассмотреть распределение земель по категориям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации. Данные представлены в таблице 1.

Таблица 1. Структура земельного фонда Омского муниципального района по категориям земель

Категория земель	Площадь	
	га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	251875	70,14
Земли населенных пунктов	26333	7,33
Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения	12369	3,44
Земли особо охраняемых территорий и объектов	400	0,11
Земли лесного фонда	60405	16,82
Земли водного фонда	7690	2,14
Земли запаса	0	0
Итого земель	359072	100

Анализ данных, представленных в таблице 1, позволяет сделать однозначный вывод: Омский муниципальный район имеет ярко выраженную аграрную направленность. На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится более 70% всей территории, что подчёркивает их доминирующую роль в экономике и пространственной организации района. Второй по значимости категорией являются земли лесного фонда (16,82%), которые выполняют важные средостабилизирующие и рекреационные функции. При этом совокупная доля всех прочих категорий – промышленности, населённых пунктов, водного фонда и особо охраняемых территорий – составляет менее 13% от общей площади, что указывает на относительно низкий уровень урбанизации и промышленной нагрузки на территорию в целом.

Однако статическая картина не отражает динамику происходящих процессов. Для выявления тенденций развития необходимо проанализировать изменения в структуре земельного фонда за последние годы.

В таблице 2 представлена динамика распределения земель по категориям за период 2019–2024 гг.

Таблица 2. Динамика распределения земель по категориям

Категория земель	Площадь, га		Изменения в площади (2024 г. к 2019 г.)	
	2019 год	2024 год	га	%
Земли сельскохозяйственного назначения	252443	251875	-568	- 0,22
Земли населенных пунктов	26038	26333	+295	+1,13
Земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения	12096	12369	+273	+ 2,26
Земли особо охраняемых территорий и объектов	400	400	0	0
Земли лесного фонда	60405	60405	0	0
Земли водного фонда	7690	7690	0	0
Земли запаса	0	0	0	0
Итого земель	359072	359072	0	0

Данные таблицы 2 свидетельствуют о наличии устойчивой и чётко выраженной тенденции. Несмотря на кажущуюся стабильность общей площади, происходит постоянное и необратимое сокращение сельскохозяйственных земель. За четырёхлетний период их площадь уменьшилась на 568 га, или на 0,22%. Эти земли, как правило, наиболее плодородные и расположенные в непосредственной близости от населённых пунктов, переводятся в другие категории. Одновременно наблюдается рост площадей, отведённых под застройку: земли населённых пунктов увеличились на 295 га (+1,13%), а земли промышленного и иного специального назначения – на 273 га (+2,26%).

Эта динамика наглядно иллюстрирует классический конфликт пригородного развития: расширение городских границ и инфраструктуры происходит за счёт сокращения продуктивных сельскохозяйственных угодий. Процесс этот носит точечный, но системный характер и ведёт к фрагментации

сельскохозяйственных массивов, снижению их эффективности и усилению антропогенного давления на природные ландшафты.

Эффективное управление земельными ресурсами пригородной территории невозможно без оценки соответствия сложившейся структуры антропогенных ландшафтов землепользований научно обоснованным нормативам. Такие нормативы разрабатываются на основе многолетних исследований экосистем и отражают баланс между производственной функцией земли и её способностью к самовосстановлению, климатической и водной стабилизации, а также сохранению биоразнообразия. Для южной лесостепной зоны Омской области такие параметры были предложены Кочергиной З.Ф. и взяты как методологическая основа для планирования устойчивого землепользования [11].

Согласно этим рекомендациям, оптимальная структура классов ландшафтов для пригородной территории, входящей в зону южной лесостепи, должна обеспечивать следующее соотношение: сельскохозяйственный класс – 65–70%; средостабилизирующий класс (леса, водоёмы, болота, кустарники) – 18-25%; природоохранный класс – 4%; рекреационный класс – 0,5%.

Такое соотношение классов ландшафтов способно компенсировать антропогенную нагрузку от интенсивного сельского хозяйства и обеспечить долгосрочную экологическую устойчивость территории. Для объективной оценки состояния ландшафтов Омского пригородного района был проведён сравнительный анализ фактических данных с указанными оптимальными параметрами. Результаты этого анализа представлены в таблице 3.

Таблица 3. Сравнительный анализ фактической и оптимальной структуры классов ландшафтов Омского муниципального района

Классы ландшафтов	Площадь		Оптимальные параметры, %	Характеристика отклонения
	га	%		
Сельскохозяйственный	264293	73,6	65–70	Превышение (+3,6-+8,6%)
Рекреационный	800	0,2	0,5	Дефицит(-0,3%)
Природоохранный	400	0,1	4,0	Критический дефицит(-3,9%)
Средостабилизирующий	16623	4,6	18-25	Критический дефицит(-13,4-20,4%)

Анализ данных, представленных в таблице 3, позволяет выделить три ключевых отклонения, которые свидетельствуют о глубоком структурном дисбалансе в системе землепользования.

Во-первых, доля сельскохозяйственных угодий (73,6%) не просто преобладает, а превышает верхнюю границу оптимального диапазона на 3,6 процентных пункта. Это указывает на состояние «аграрной перегрузки», когда практически все свободные и малопродуктивные земли вовлечены в хозяйственный оборот. Такая эксплуатация ландшафта осуществляется без достаточного «экологического буфера», что делает всю систему крайне уязвимой к внешним воздействиям, таким как засухи, эрозия или загрязнение.

Во-вторых, наиболее тревожным является критический дефицит средостабилизирующего класса ландшафтов. Его фактическая доля составляет всего 4,6%, что в 4–5 раз ниже минимально необходимого уровня (18%). Совокупная площадь лесов, водоёмов, болот и других элементов, выполняющих функции климатической, водной и биологической стабилизации, составляет менее 5% от общей площади района. Отсутствие такой сети «зелёных лёгких» и водоудерживающих объектов приводит к усугублению таких процессов, как ветровая эрозия, снижение влажности воздуха и деградация биоразнообразия. Это создаёт порочный круг: для поддержания продуктивности сельского хозяйства требуется всё больше ресурсов (удобрений, воды), что, в свою очередь, усиливает антропогенное давление на и без того истощённую территорию.

В-третьих, почти полное отсутствие природоохранных территорий (всего 0,1% вместо необходимых 4%) говорит о том, что на территории района практически отсутствует система особо охраняемых природных территорий (ООПТ), способная служить референтной базой для сохранения генофонда и проведения научных исследований. Это лишает район возможности реализовать одну из важнейших функций пригородной зоны – сохранение природного наследия.

Этот структурный дисбаланс не является статичным явлением. Он усугубляется негативной динамикой: ежегодное сокращение сельскохозяйственных земель и их перевод под застройку, происходит именно на

самых плодородных участках, что ещё больше снижает эффективность аграрного производства и одновременно не компенсируется созданием новых природоохранных или средостабилизирующих зон.

Структурный дисбаланс в землепользовании Омского муниципального района проявляется не только в общих цифрах, но и в ярко выраженной территориальной неоднородности. Эта неоднородность обусловлена природно-ресурсным потенциалом отдельных территорий и напрямую отражается в рыночных процессах, таких как цены на землю и активность сделок. Анализ рынка недвижимости и земельных участков за период 2021–2024 гг. позволяет выявить чёткую корреляцию между качеством почв, инфраструктурной обеспеченностью и экономической привлекательностью территории для различных видов хозяйственной деятельности.

Для комплексной оценки почвенного разнообразия была использована почвенная карта Омского муниципального района, созданная с применением ГИС-технологий, представленная на рисунке 2.1.

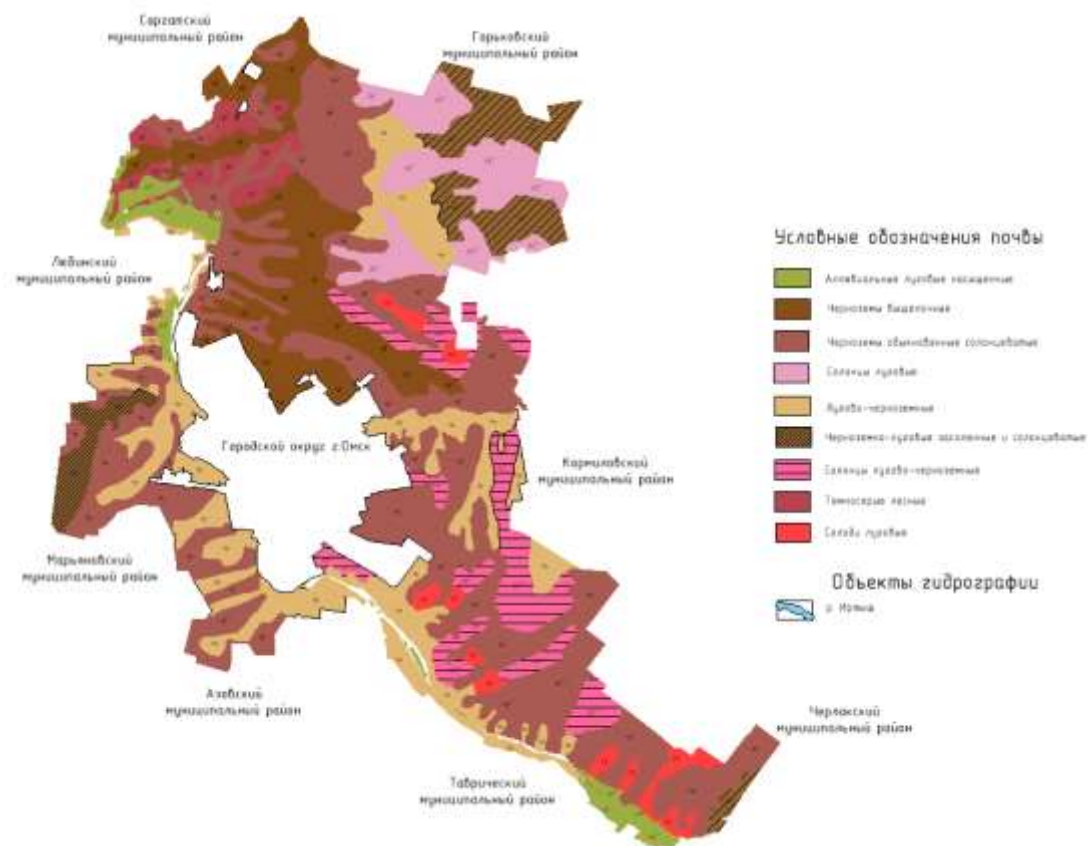


Рисунок 2. Почвенная карта Омского муниципального района

Анализ почвенной карты позволяет сделать важный вывод: территория района чётко делится на две крупные зоны. Юго-западная часть, прилегающая к городу Омску, характеризуется преобладанием плодородных лугово-чернозёмных и чернозёмных почв. Именно здесь расположены наиболее экономически активные сельские поселения. Северо-восточная часть, напротив, занята солонцами и сильно засоленными почвами, что ограничивает её хозяйственное освоение.

Эта природная неоднородность напрямую отражается в рыночных процессах, таких как цены на землю и активность сделок. Для систематизации этой информации был проведён анализ всех зарегистрированных сделок с земельными участками в семи сельских поселениях Омского муниципального района за период 2021–2023 гг. Результаты этого анализа представлены в таблице 4.

Таблица 4. Территориальное распределение активности на земельном рынке Омского муниципального района

Населённый пункт	Кол-во сделок	Преобладающий тип сделок	Качество почв
Усть-Заостровка	23	Жилая застройка, с/х использование	Лугово-чернозёмные
Троицкое	19	Промышленность, рекреация	Чернозёмы обыкновенные
Дружино	11	С/х использование	Солонцеватые чернозёмы
Новотроицкое	7	С/х использование	Солонцеватые чернозёмы
Петровка	3	Низкая активность	Солонцы луговые
Андреевка	2	С/х использование	Солонцы лугово-чернозёмные
Покровка	1	Низкая активность	Солонцы луговые

Данные таблицы наглядно демонстрируют, что рыночная активность концентрируется в юго-западной части района, где расположены сельские поселения Усть-Заостровка и Троицкое. Эти территории характеризуются высоким качеством почв (лугово-чернозёмные и чернозёмы обыкновенные) и развитой транспортной инфраструктурой, что делает их привлекательными как для сельскохозяйственного производства, так и для жилищного и промышленного строительства. В то же время, северо-восточная часть района (Петровка,

Покровка, Андреевка), где преобладают солонцы луговые и сильно засоленные почвы, демонстрирует крайне низкую рыночную активность. Это свидетельствует о том, что природные ограничения являются ключевым фактором, определяющим экономическую ценность земель.

Для наглядного представления территориальной концентрации рыночной активности была составлена карта распределения сделок с земельными участками по сельским поселениям Омского района за период 2021–2024 гг. (рисунок 3).

На карте условными знаками отражены зарегистрированные сделки, что позволяет визуальнo оценить локальные центры спроса на землю и выявить зоны с минимальной хозяйственной активностью.

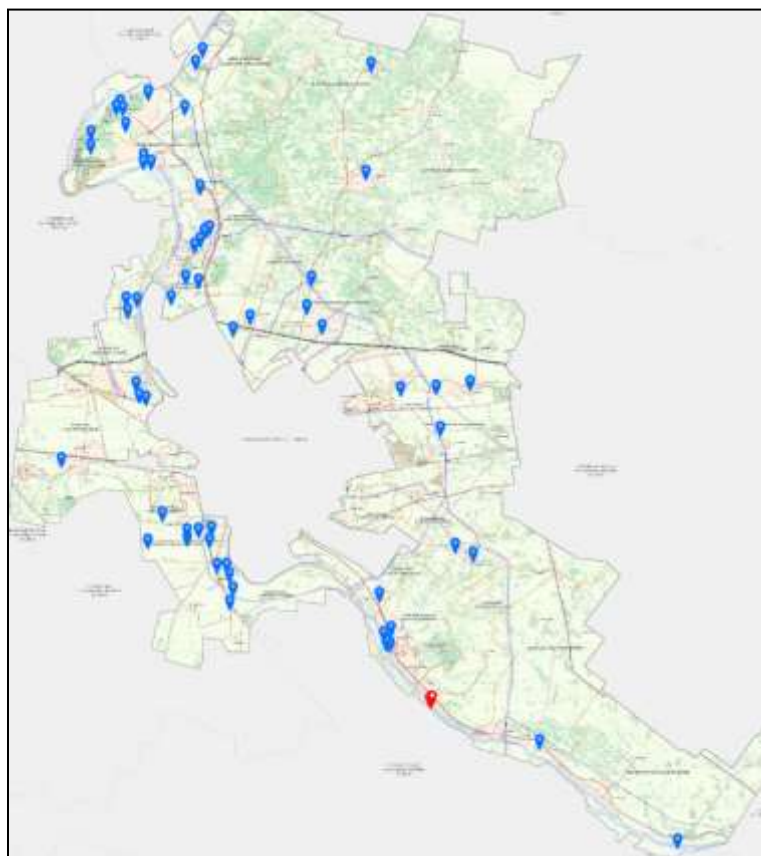


Рисунок 3. Территориальное распределение сделок в Омском муниципальном районе

Сопоставление почвенной карты (рисунок 2) и карты сделок (рисунок 3) даёт исчерпывающую картину происходящих процессов. Наибольшее количество сделок сосредоточено именно на самых плодородных территориях района – лугово-чернозёмных почвах. Например, сельские поселения Усть-Заостровка и Троицкое расположены на этих почвах, что делает их привлекательными как для

сельского хозяйства, так и для жилищного строительства. В то же время, северо-восточная часть района, характеризующаяся сильным засолением и заболачиванием (почвы типа солонцы луговые), остаётся малопривлекательной для освоения. Здесь расположено Петровское сельское поселение, где активность на рынке земли минимальна. Эти почвы обладают неблагоприятными агрономическими свойствами: щелочная реакция и плохие водно-физические свойства не позволяют использовать их в земледелии без проведения дорогостоящих мелиоративных мероприятий.

Таким образом, рыночные процессы в Омском муниципальном районе носят не хаотичный, а системный и предсказуемый характер, полностью определяемый природно-ресурсным потенциалом. Это создаёт опасную тенденцию: наиболее продуктивные сельскохозяйственные земли становятся объектом повышенного интереса со стороны застройщиков и промышленников, что ускоряет их перевод в другие категории и ведёт к необратимой потере плодородия.

Выявленный структурный дисбаланс и территориальная неоднородность землепользования в Омском муниципальном районе являются прямой причиной возникновения устойчивых конфликтных ситуаций между различными сферами хозяйственной деятельности. Эти конфликты носят системный характер и могут быть классифицированы на три основных типа: сельскохозяйственно-селитебный, сельскохозяйственно-промышленный и сельскохозяйственно-рекреационный. Каждый из них имеет свои специфические проявления, механизмы развития и последствия для природно-ресурсного потенциала территории.

Наиболее распространённым и очевидным является конфликт между сельскохозяйственным и селитебным (жилищным) использованием земель. Его суть заключается в том, что наиболее плодородные сельскохозяйственные угодья, расположенные в непосредственной близости от населённых пунктов, становятся объектом повышенного спроса со стороны застройщиков и частных лиц, желающих возвести индивидуальные жилые дома (ИЖС). Этот процесс приводит к необратимой потере продуктивных земель.

Ярким примером такого конфликта служит развитие территории деревни Ракитинка (рисунок 4). Анализ данных, полученных методами дистанционного зондирования, показывает, что за период с 2014 по 2024 год на месте бывших пашен были образованы новые улицы – Придорожная, Лесная и другие. Общая площадь застроенных земель составила более 30 га.



Рисунок 4. Схема сельскохозяйственных территорий в деревне Ракитинка

Слева на рисунке отображена ситуация по состоянию на 2014 год, справа – ситуация на 2024 год.

Аналогичная ситуация наблюдается в селе Пушкино, где на территории бывших сельхозугодий был создан коттеджный посёлок «Кружавино» (рисунок 5).



Рисунок 5. Схема застройки коттеджного поселка «Кружавино»

Слева на рисунке отображена ситуация по состоянию на 2014 год, справа – ситуация на 2024 год.

Этот конфликт носит необратимый характер: однажды застроенные земли теряют свои плодородные свойства и не могут быть возвращены в сельскохозяйственный оборот. Более того, фрагментация сельскохозяйственных земельных массивов снижает эффективность работы крупных сельхозпредприятий, вынуждая их перестраивать логистику и технику.

Конфликт рекреационного и сельскохозяйственного природопользования связан с развитием рекреационной инфраструктуры. Несмотря на то, что официально отведённые рекреационные зоны в Омском муниципальном районе занимают всего 0,2% территории, фактическая рекреационная нагрузка гораздо выше. Отсутствие специально оборудованных мест для отдыха приводит к неорганизованному туризму на сельскохозяйственных угодьях, что вызывает их деградацию.

Наиболее ярким примером является развитие гостиничного комплекса «Сказка» в селе Чернолучье (рисунок 6).



Рисунок 6. Схема модернизации гостиничного комплекса «Сказка»

Слева на рисунке отображена ситуация по состоянию на 2014 год, справа – ситуация на 2024 год.

Как показано на рисунке 6, на этой территории было создано искусственное озеро, quadro-трасса и посажены леса. Хотя сам комплекс расположен на

специально отведённом участке, его популярность привлекает большое количество туристов, которые свободно перемещаются по прилегающим пастбищам и сенокосам. Это приводит к вытаптыванию растительности, уплотнению почвы и загрязнению.

Этот конфликт имеет двойственную природу. С одной стороны, развитие рекреации – это важный вектор диверсификации экономики пригородной зоны. С другой – без чёткого зонирования и регулирования он приводит к деградации ценных кормовых угодий, что наносит ущерб животноводству.

Сложившаяся система землепользования носит потребительский характер и угрожает долгосрочной устойчивости природно-ресурсного потенциала. Без перехода к балансово-экологическому подходу дальнейшее развитие района будет сопровождаться усилением конфликтов и деградацией земель.

Заключение. Таким образом, вся совокупность полученных данных позволяет сделать вывод: существующая модель землепользования в Омском пригородном районе является неустойчивой. Она основана на потребительском подходе, ориентированном на краткосрочную экономическую выгоду, и игнорирует долгосрочные экологические и социальные последствия. Без перехода к балансово-экологическому управлению, основанному на принципах устойчивого развития, дальнейшее освоение территории будет неизбежно вести к деградации природно-ресурсного потенциала и снижению качества жизни населения. Результаты, представленные в исследовании, формируют фундамент для последующей разработки научно обоснованных предложений по оптимизации землепользования и обеспечению экологически безопасного и социально-экономически эффективного развития территории.

Литература

1. Комплексная оценка земельно-имущественного комплекса города как основа формирования его устойчивого развития в условиях урбанизации: теория, методика и практика / М. А. Подковырова, Ю. М. Рогатнев, Т. А. Кузьмина [и др.]. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. – 197 с. – ISBN 978-5-9961-2776-4. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47894889>.

2. Швецов, А. В. Оценка и зонирование пригородных территорий в целях их устойчивого развития / А. В. Швецов, Б. Е. Бондарев, С. И. Носов // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2023. – № 12-1. – С. 175-186. – DOI 10.17513/vaael.3152. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=56394075>.

3. Саитова, А. Р. Пригородное землепользование, как территориальная основа продовольственной безопасности / А. Р. Саитова // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2018. – № 4. – С. 44-47. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37157358>.

4. Жилдикбаева, А. Н. Особенности землепользования в пригородной зоне Алматинской области Республики Казахстан / А. Н. Жилдикбаева, Л. А. Глушань // Проблемы агрорынка. – 2020. – № 2. – С. 147-153. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=43843919>.

5. Щерба, В. Н. Перспективы использования земель пригородного района с учетом расширения черты города Омска / В. Н. Щерба, Я. А. Витренко // Устойчивое развитие земельно-имущественного комплекса муниципального образования: землеустроительное, кадастровое и геодезическое сопровождение: Сборник научных трудов по материалам IV национальной научно-практической конференции, Омск, 23 ноября 2023 года. – Омск: Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2023. – С. 392-400. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=65438709>.

6. Глаз, Д. Ю. Оптимизация экологической устойчивости пригородных зон РФ в условиях нарастающей урбанизации / Д. Ю. Глаз, П. А. Жалнина, С. А. Баронин // Устойчивость развития территорий в инвестиционно-строительной сфере в условиях турбулентной экономики : материалы III Национальной научно-практической конференции, Пенза, 28–29 ноября 2024 года. – Пенза: Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2024. – С. 112-119. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=82635398>.

7. Щерба, В. Н. Формирование эколого-хозяйственного каркаса устойчивого развития территории пригородного района / В. Н. Щерба // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 10. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_10_522. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54780837>.

8. Нестеркин, А. С. О повышении эффективности пригородного землепользования / А. С. Нестеркин // Никоновские чтения. – 2000. – № 5. – С. 50-53. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46494229>.

9. Щерба, В. Н. Управление природно-ресурсным потенциалом земель пригородной зоны - основа устойчивого развития / В. Н. Щерба // Агрометеорология и сельское хозяйство: история, значение и перспективы : сборник материалов Национальной (Всероссийской) научно-практической конференции, посвященной 100-летию со дня образования учебной лаборатории агрометеорологии, Омск, 23 марта 2016 года. – Омск: Омский ГАУ, 2016. – С. 144-148. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26329019>.

10. Белоусова, Э. В. Пригородные зоны как объект градостроительного и земельного кадастра / Э. В. Белоусова, В. В. Акимов // Интернет-журнал Науковедение. – 2017. – Т. 9, № 4. – С. 9. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=30079924>.

11. Кочергина, З. Ф. Особенности структуры антропогенных ландшафтов пригородной зоны г. Омска, их экологическое состояние и влияние на эколого-хозяйственное использование / З. Ф. Кочергина // Омский научный вестник. – 2012. – № 1(108). – С. 228-232. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17945291>.

References

1. Comprehensive assessment of the city's land and property complex as a basis for its sustainable development in the context of urbanization: theory, methodology and practice / M. A. Podkovyrova, Yu. M. Rogatnev, T. A. Kuzmina [et al.]. - Tyumen: Tyumen Industrial University, 2021. - 197 p. - ISBN 978-5-9961-2776-4. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=47894889>.

2. Shvetsov, A. V. Assessment and zoning of suburban areas for the purposes of their sustainable development / A. V. Shvetsov, B. E. Bondarev, S. I. Nosov // Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law. - 2023. - No. 12-1. - P. 175-186. – DOI 10.17513/vaael.3152. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=56394075>.

3. Saitova, A. R. Suburban land use as a territorial basis for food security / A. R. Saitova // Actual problems of economics, sociology and law. – 2018. – No. 4. – P. 44-47. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37157358>.

4. Zhildikbaeva, A. N. Features of land use in the suburban area of the Almaty region of the Republic of Kazakhstan / A. N. Zhildikbaeva, L. A. Glushan // Problems of the agricultural market. – 2020. – No. 2. – P. 147-153. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=43843919>.

5. Shcherba, V. N. Prospects for the use of lands in a suburban area, taking into account the expansion of the city limits of Omsk / V. N. Shcherba, Ya. A. Vitrenko // Sustainable development of the land and property complex of the municipality: land management, cadastral and geodetic support: Collection of scientific papers based on the materials of the IV national scientific and practical conference, Omsk, November 23, 2023. – Omsk: Omsk State Agrarian University named after P.A. Stolypin, 2023. – P. 392-400. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=65438709>.

6. Glaz, D. Yu. Optimization of environmental sustainability of suburban areas of the Russian Federation in the context of increasing urbanization / D. Yu. Glaz, P. A. Zhalnina, S. A. Baronin // Sustainability of development of territories in the investment and construction sphere in the context of a turbulent economy: Proceedings of the III National Scientific and Practical Conference, Penza, November 28–29, 2024. – Penza: Penza State University of Architecture and Construction, 2024. – Pp. 112–119. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=82635398>.

7. Shcherba, V. N. Formation of an ecological and economic framework for sustainable development of the territory of a suburban area / V. N. Shcherba // Moscow Economic Journal. – 2023. – Vol. 8, No. 10. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_10_522. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=54780837>.

8. Nesterkin, A. S. On Improving the Efficiency of Suburban Land Use / A. S. Nesterkin // Nikonovskie Readings. – 2000. – No. 5. – P. 50-53. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=46494229>.

9. Shcherba, V. N. Management of natural resource potential of suburban lands as a basis for sustainable development / V. N. Shcherba // Agrometeorology and agriculture: history, significance and prospects: collection of materials of the National (All-Russian) scientific and practical conference dedicated to the 100th anniversary of the foundation of the educational laboratory of agrometeorology, Omsk, March 23,

2016. - Omsk: Omsk State Agrarian University, 2016. - Pp. 144-148. - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26329019>.

10. Belousova, E. V. Suburban zones as an object of urban planning and land cadastre / E. V. Belousova, V. V. Akimov // Internet journal Naukovedenie. – 2017. – Vol. 9, No. 4. – P. 9. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=30079924>.

11. Kochergina, Z. F. Features of the structure of anthropogenic landscapes of the suburban area of Omsk, their ecological state and impact on ecological and economic use / Z. F. Kochergina // Omsk Scientific Bulletin. – 2012. – No. 1 (108). – P. 228-232. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17945291>.

© В.Н. Щерба, Н.В. Соколов 2026. *International agricultural journal*, 2026, № 1, 38-57

Для цитирования: В. Н. Щерба, Н.В. Соколов Проблемы сложившейся системы землепользования на пригородной территории крупного города // *International agricultural journal*. 2026. № 1, 38-57