



Научная статья
УДК 332.3:528.44
doi: 10.55186/25876740_2025_68_7_847

ПРОБЛЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Ю.А. Цыпкин¹, С.П. Коростелев¹, С.А. Шарипов²

¹Государственный университет по землеустройству, Москва, Россия

²Казанский государственный аграрный университет, Казань, Россия

Аннотация: Анализируются причины и последствия системного кризиса землеустройства в Российской Федерации, а также оцениваются предлагаемые пути его решения. Проведен исторический анализ развития института землеустройства от царской России до советского периода и критическая оценка его трансформации в постсоветский период. Используются статистические данные для иллюстрации текущих проблем. Установлено, что отказ от комплексного землеустройства привел к правовой неопределенности и деградации земель: к 2023 году в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) отсутствуют сведения о границах 50% земельных участков; за последние 30 лет площадь пахотных земель сократилась на 15%, а доля деградированных земель достигла 35% от общей площади сельхозугодий, что приводит к потерям урожая до 20-25%. Кроме того, насчитывается более 120 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель (около 30% от общей площади). На 82% урбанизированных земель с населением свыше 100 тыс. человек жители фиксируют неблагоприятную среду. Дается критический анализ предлагаемых путей решения проблемы, включая проекты нового закона «О землеустройстве» и «Доктрины земельной политики». Выдвигается предложение о воссоздании института «регионального землеустроителя» на базе государственного оператора комплексного развития территорий (КРТ), который станет единым центром компетенций по управлению земельными ресурсами на региональном уровне, интегрируя кадастровые, градостроительные, экологические и сельскохозяйственные аспекты для обеспечения рационального использования земельного потенциала и устойчивого развития территорий.

Ключевые слова: землеустройство, земельная политика, деградация почв, комплексное развитие территорий, кадастр, земельные ресурсы, управление земельными ресурсами, Доктрина земельной политики, КРТ

Original article

PROBLEMS OF TERRITORIAL PLANNING AND LAND MANAGEMENT AT THE PRESENT STAGE AND WAYS TO SOLVE THEM

Yu.A. Tsyppkin¹, S.P. Korostelev¹, S.A. Sharipov²

¹State University of Land Use Planning, Moscow, Russia

²Kazan State Agrarian University, Kazan, Russia

Abstract: The causes and consequences of the systemic crisis of land management in the Russian Federation are analyzed, and proposed solutions are evaluated. A historical analysis of the development of the land management institution from Tsarist Russia to the Soviet period is conducted, along with a critical assessment of its transformation in the post-Soviet period. Statistical data are used to illustrate current problems. It is established that the abandonment of comprehensive land management has led to legal uncertainty and land degradation: by 2023, the Unified State Register of Real Estate (EGRN) lacks information on the boundaries of 50% of land plots; over the past 30 years, the area of arable land has decreased by 15%, and the proportion of degraded land has reached 35% of the total agricultural land area, leading to crop losses of up to 20-25%. Additionally, there are over 120 million hectares of unused agricultural land (about 30% of the total area). A critical analysis of proposed solutions to the problem is provided, including drafts of a new law «On Land Management» and the «Land Policy Doctrine.» A proposal is put forward to recreate the institution of «regional land manager» based on the state operator for integrated territorial development (ITD), which will become a single center of competence for land resource management at the regional level, integrating cadastral, urban planning, environmental, and agricultural aspects to ensure rational use of land potential and sustainable territorial development.

Keywords: land management, land policy, soil degradation, integrated development of territories, integrated territorial planning, land cadastre, land resources, regional land manager, land policy doctrine, IDT

Введение. На всех этапах развития российского государства землеустройство выступало важнейшим инструментом регулирования земельных отношений и организации рационального использования земли. Однако в постсоветский период произошел почти полный отказ от этого института, основанный на идеологическом заблуждении о том, что землеустройство является рудиментом плановой экономики и не требуется в рыночных условиях. В результате сегодня Россия столкнулась с множеством негативных последствий, таких как неразграниченность земельных участков, разрушение севооборотов, ускорение деградации земель, ухудшение экологии в городах и т.д.

Данная статья посвящена анализу причин и последствий этого системного кризиса.

Авторы рассматривают исторический контекст, анализируют текущие проблемы с опорой на статистические данные и оценивают предлагаемые пути решения: от принятия нового закона «О землеустройстве» и реализации «Доктрины земельной политики» до использования существующих механизмов комплексного развития территорий (КРТ). В заключение предлагается модель восстановления института землеустройства, адаптированная к современным реалиям.

Целью данной работы является анализ причин и последствий системного кризиса института землеустройства в Российской Федерации, а также оценка и предложение путей его решения с учетом современных реалий.

Объектом исследования выступает институт землеустройства в Российской Федерации, его

трансформация в постсоветский период и текущее состояние, а также земельные ресурсы и территории страны в контексте их рационального использования и устойчивого развития.

Методология исследования включает комплексный подход, состоящий из следующих этапов и методов:

- исторический анализ;
- использование статистических данных;
- критический анализ предлагаемых путей решения;
- разработка и предложение новой модели;
- сравнительный анализ и сценарное планирование.

Исторический контекст: от Генерального межевания, через Столыпинские реформы до советских «Гипроземов».

Государственное управление землями в России имеет глубокие исторические корни. Основы были заложены еще во времена Екатерины II, инициировавшей Манифестом от 19.09.1765 года широкомасштабные работы по Генеральному межеванию земельных владений в Российской империи [1]. (Справка: до середины XIX века межеванию подверглись 35 губерний, 188 264 владения, в сумме около 300,8 млн га земель — <http://www.prlib.ru/history/619585>). Межевание проводилось и раньше в период петровских реформ, но это екатерининское межевание сопровождалось строгими геодезическими измерениями непосредственно на местности под руководством Межевой экспедиции Сената в Петербурге (1766–1794), затем Межевого департамента и Межевой канцелярии в Москве, курировавшие губернские и уездные межевые конторы. Создание в 1779 году Константиновской землемерной школы, позже преобразованной в Межевой институт и затем в Государственный университет по землеустройству, заложило научную и кадровую базу для всей системы землеустройства. Однако это было еще не землеустройство в его классическом виде, а измерительно-кадастровая деятельность («землемерие»), то есть только техническая часть землеустройства.

Землеустройство, как утверждает академик Волков С.Н. [1,2] появилось только в 1906 году в период Столыпинских реформ. До начала XX века под землеустройством понимался лишь комплекс технических землемерных работ: разграничение, топографическая и геодезическая съемка, составление генеральных планов и описей, расчет площадей и параметров участков для последующего юридического оформления прав [3]. С началом Столыпинской аграрной реформы были поставлены вопросы рационализации землепользования. Именно тогда появляется термин «землеустройство» [1], включавший наряду с техническими землемерными и межевыми работами, территориально-планировочные мероприятия по формированию хуторов и отрубов, устранению чересполосицы, созданию новых дорожных и мелиоративных сетей, обеспечению агротехнических и экономических связей между участками и т.д. или иначе — работы по территориальному планированию. Таким образом объектом землеустройства стали территории [2], что весьма важно с учетом сегодняшней тенденцией рассматривать землеустройство применительно только к отдельным категориям земли («земли сельскохозяйственного назначения» и др.).

Пик своего развития система землеустройства достигла в Советский период, когда была сформирована мощная вертикально интегрированная структура, включавшая государственные проектные институты по землеустройству («Гипроземы») во всех регионах, научные центры (ВИСХАГИ, ГИЗР) и единый управляющий орган в составе Минсельхоза СССР [1,2,3]. Ключевым инструментом стали проекты внутрихозяйственного землеустройства, которые синтезировали рекомендации широкого

круга специалистов — почвоведов, агрономов, экологов, мелиораторов. Землеустройство в этот период не ограничивалось землями сельскохозяйственного назначения, оно распространялось на все земли, включая городские и урбанизированные [4].

В СССР законодательно было дано четкое и краткое определение понятия «землеустройство» (ст. 47 Основ Земельного законодательства Союза ССР и Союзных республик от 13 декабря 1968 года) [5]:

«система государственных мероприятий, направленных на осуществление решений государственных органов в области пользования землей».

Землеустроители выступали как агенты государства по рациональному использованию и охране всех категорий земель, от сельскохозяйственных угодий до территорий под промышленную и городскую застройку. Система была централизованной и в полной мере соответствовала плановой экономике, обеспечивая реализацию масштабных программ освоения земель и градостроительства (рис.1).

В советский период активно развивалась теория землеустройства как системная дисциплина — «система экономических, инженерных и правовых действий и мероприятий по организации рационального использования и охраны земли» [2]. Эта системность проявляется в том, что землеустройство рассматривает территорию как целостный объект, включающий «взаимосвязанные природные, социальные и экономические компоненты» [6], то есть те компоненты, которые сейчас известны как ESG-факторы в парадигме «territory-as-a-system» (территория как система) [7,8]

Постсоветский коллапс и его последствия. С началом рыночных реформ 1990-х годов была осуществлена попытка перенести советские принципы и институты землеустройства на новые рыночные условия путем принятия закона ФЗ-78 2001 года «О землеустройстве» [9].

Сегодня уже можно утверждать, что это была неудачная попытка, так как в рыночных условиях и частной собственности на землю институты плановой экономики работают очень плохо. Нужны были новые рыночные институты с не жестко централизованным, а «мягким» регулированием землепользования, как это происходит в странах рыночной экономики [8,10-12].

Закон имел ограниченную сферу действия, сосредоточившись преимущественно на сельскохозяйственных землях и связанных с ними территориях. На другие категории земель закон либо не распространялся, либо его применение было существенно ограничено специальным законодательством (градостроительным, лесным, водным и др.). За это время было принято более 13 редакций закона, в которых функции землеустройства передавались разным ведомствам, и закон потерял свое первоначальное предназначение. В результате реформы функции землеустройства переместились из централизованных специализированных органов (Госкомзем, Гипроземы) в ведомства имущественно-правового профиля (Росреестр, Роскадастр), региональные и муниципальные подразделения, а часть процедур и услуг стала доступна частным и общественным организациям (СРО кадастровых инженеров, профильные ассоциации и общества) [4].

Преобладающая часть полномочий по измерительно-кадастровой части землеустройства в настоящее время сосредоточена у Росреестра, который курирует регистрацию, кадастр, учет, надзор и обеспечивает инфраструктуру пространственных данных страны, а также контролирует саморегулирование профессионального сообщества кадастровых инженеров и оценщиков. Получив эти функции Росреестр стал ярким противником возрождения института землеустройства, как единого проводника земельной политики государства, считая его «рудиментом плановой экономики» [4].



Рисунок 1. Землеустроительная документация, которая готовилась в Советском Союзе на всех землях
Figure 1. Land management documentation prepared in the Soviet Union for all lands



Главным участником рынка земли стал девелопер, цель которого получение максимальной прибыли и извлечение земельной ренты. При этом он решал и государственные задачи, связанные с жилищной проблемой и коммерческой недвижимостью, но без учета главного принципа землеустройства — рационального использования и охраны земли с учетом экологической и социальной составляющей [4].

Второй (территориально-планировочной) частью землеустройства после реформ 1990-х годов в России стали заниматься специализированные органы власти и институты в рамках градостроительной деятельности. Территориальное планирование в современной России стало самостоятельным направлением и вышло за пределы классического землеустройства. Им занимаются Минстрой России и его профильные подразделения, региональные органы исполнительной власти (министерства строительства, развития территорий), органы местного самоуправления (муниципалитеты), а также институциональные и научно-методические центры. Практической, проектной и аналитической работой занимаются госинституты, городские институты развития, архитектурные и проектные организации. Координация работ идет через правительственные комиссии и информационные системы.

Территориальным планированием на землях сельскохозяйственного назначения, не подпадающие под градостроительные регламенты должен заниматься Минсельхоз РФ (федеральная стратегия, регулирование, мониторинг) во взаимодействии с органами управления земельными ресурсами регионов (схемы землеустройства, реализация федеральных задач) и муниципалитетов (локальные правила, планы, внутрихозяйственное землеустройство). Однако проходящая муниципальная реформа ликвидации местного самоуправления и создания городских округов приводит к тому, что сегодня и явно сельские территории подпадают под градостроительные регламенты.

Сейчас сформировалось очень сложное взаимодействие градостроителей и землеустроителей при территориальном планировании на землях сельхозназначения, да и на других категориях земель (рис.2).

Получается, что землеустройство функционально предшествует (как информационная база), а потом снова «догоняет» генплан, уточняя структуру землепользований. То есть образуется своеобразный цикл, который регламентирован сотней НПА, а за рациональное использование земли никто толком не отвечает.

Последствия ликвидации единого института землеустройства оказались катастрофическими. Сегодня страна пожинает плоды тридцатилетнего отсутствия системной земельной политики.

Цикл взаимодействия градостроительной и землеустроительной документации

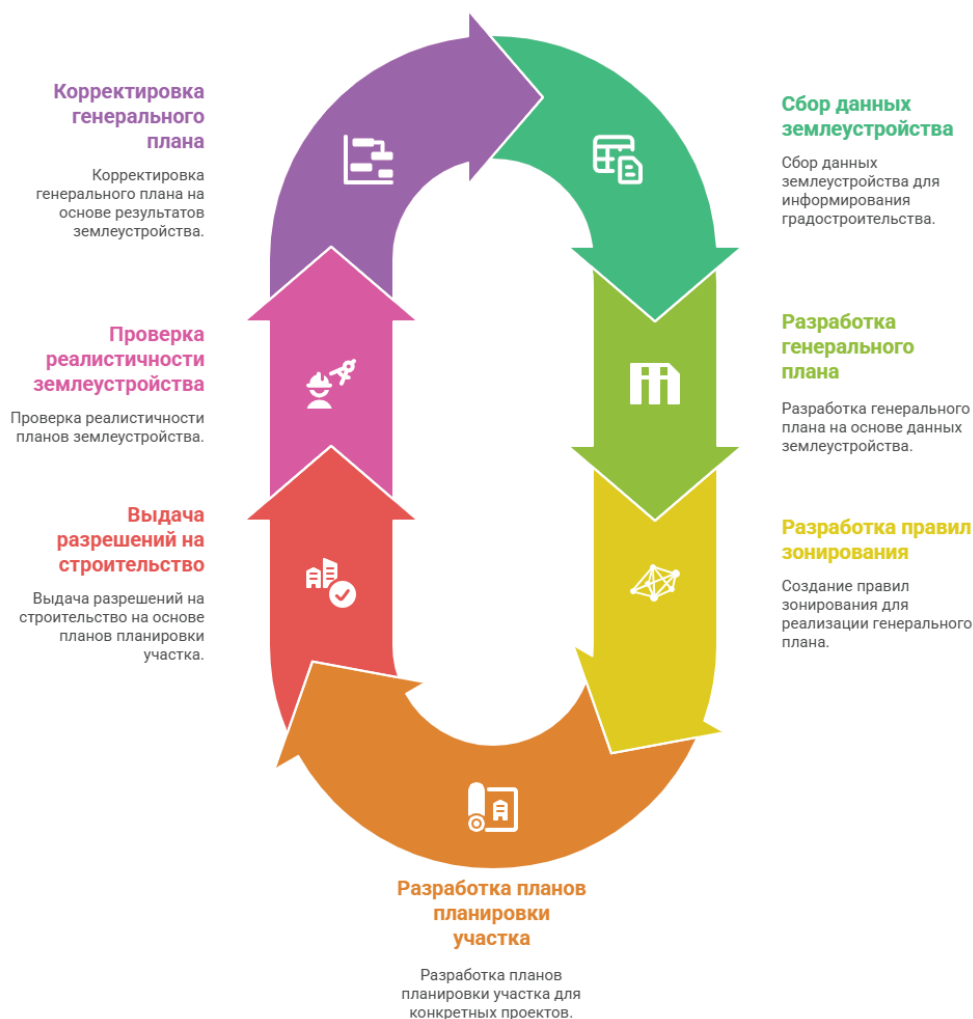


Рисунок 2. Цикл землеустройства и градостроительства
Figure 2. Land management and urban planning cycle

Ключевые проблемы:

- **Правовой вакуум.** Проект новой редакции федерального закона «О землеустройстве» уже более пяти лет блокируется экономическими ведомствами, что консервирует правовую неопределенность, а все вопросы рационального использования и охраны земли разбросаны по разным ведомственным нормативно-правовым актам.
- **Масштабная деградация земель** [3].
 - за последние 10 лет площадь сельхозземель сократилась на 4,5 млн га;
 - 42,3 млн га земель, включая 11 млн га сельхозугодий, находятся в нераспределенном фонде перераспределения земель, и эта цифра практически не меняется с 2013 года;
 - процессы эрозии и опустынивания приняли угрожающий характер. В пяти областях Центрально-Черноземной зоны эродировано 11 млн га (19,1%) пашни;

Показателен пример госпрограммы по вовлечению в оборот неиспользуемых земель [3]. Из 1,9 млн га освоенных земель на кадастровый учет поставлено лишь 13,7%, а передано сельхозпроизводителям — всего 8,2%. Основ-

ная причина, по мнению экспертов, — отсутствие должного экономического обоснования, которое должны были давать проекты землеустройства.

- **На урбанизированных землях** [4,13]
 - 82% российских городов с населением свыше 100 тыс. человек имеют неблагоприятную среду;
 - на улицах и в открытых пространствах не чувствуют себя в безопасности до 80% жителей городов России;

Пути выхода из кризиса: анализ предложений.

В экспертном сообществе и органах власти обсуждается несколько моделей возрождения института землеустройства.

1. **Принятие нового закона «О землеустройстве».** С момента принятия закона ФЗ-78 экспертное сообщество пытается внести новые его редакции, которые бы возродили роль и значение землеустройства как в СССР. Однако все эти попытки наталкиваются на серьезное противодействие со стороны уполномоченного органа Правительства — Росреестра, который считает, что землеустройство должно проводиться только на землях сельхозназначения. Но это явное противоречие



с теорией землеустройства, так как его объектом должна быть территория, в которую входят разные категории земель. В противном случае землеустройство заменяется измерительно-кадастровой деятельностью, то есть землемерием, как это было до Столыпинских реформ. Первоначальные попытки обновить закон обуславились при участии Минэкономразвития, но к 2022 г. инициатива по подготовке новой редакции перешла к Минсельхозу России, что отражает смещение фокуса на задачи вовлечения сельхозземель, внутреннего землеустроительного планирования хозяйств и повышения эффективности агропроизводственного потенциала. В проекте закона «О землеустройстве», внесенного Министерством сельского хозяйства РФ в Думу РФ 03.03.2025 года [14], прямо указано, что землеустройство предназначено для «организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации». Это определение полностью противоречит многовековой теории и практике землеустройства, так как оно является государственным инструментом по рациональному использованию ВСЕХ земель государства, а не только отдельных земельных участков для осуществления какого-либо производства. Более того, в соответствии с п 2. ст.4 законопроекта «Законодательство о землеустройстве регулирует отношения, возникающие в процессе проведения землеустройства на землях всех категорий, за исключением земельных участков и (или) земель, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты». Таким образом урбанизированные земли уходят из-под действия закона «О землеустройстве», что опять же противоречит теории землеустройства. Кроме того, из-под действия этого закона уходят земли лесного фонда (осуществляются в соответствии с лесохозяйственным регламентом лесничеств) и особо охраняемые природные территории (Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 N 33-ФЗ). Не подпадают под этот закон также земли, покрытые поверхностными водами и земли запаса (ст.36 ГК РФ). То есть проект закона фактически посвящен не землеустройству в его классическом понимании, а только определенной категории земли и поэтому его лучше назвать законом «О сельскохозяйственном землеустройстве».

Судьба этого варианта закона остается туманной. Принятие закона создаст препятствия в попытках реанимировать землеустройство в целях рационального использования и охраны земель государства, а также решить вопросы устойчивого развития территорий и адаптации к климатическим изменениям в соответствии с принятыми в РФ доктринами [16, 17].

2. *Модель советского землеустройства.* Имеющийся Проект «Доктрины земельной политики Российской Федерации» [15] предлагает воссоздать единую государственную земельную службу, которая консолидирует функции управления земельными ресурсами, разбросанные

сегодня по десятку ведомств. Эта модель предполагает восстановление сильной централизованной системы, схожей с советской, но адаптированной к рыночным условиям. Основной недостаток — высокий риск создания громоздкой бюрократической структуры и сопротивление со стороны экономических ведомств. Документ предлагает, по сути, возврат к централизованной советской модели: сконцентрировать все полномочия по управлению земельными ресурсами в едином федеральном органе и воссоздать ключевые институты, включая планирование, мониторинг и госконтроль. Несмотря на очевидные преимущества такого подхода с точки зрения системности, его реализация в современных условиях представляется маловероятной. Это потребовало бы кардинального изменения всего земельного и градостроительного законодательства, перераспределения полномочий между многочисленными ведомствами (Минэкономразвития, Минсельхоз, Росреестр и др.) и фактического демонтажа сложившихся уже рыночных отношений [4].

3. *Модель «регионального землеустроителя» на базе ГО КРТ.*

Модель предложена в монографии «Теория и практика землеустройства на урбанизированных территориях» [4]. Предлагается наделять уже существующие в регионах структуры — государственных операторов Комплексного развития территорий (ГО КРТ) — функциями землеустройства. Этот институт, введенный законодательством о КРТ, обладает широкими полномочиями по планированию и реализации проектов, изъятию участков и может стать современным «государственным землеустроителем-интегратором», способным обеспечить устойчивое развитие территорий регионов с учетом климатических, экологических и социальных факторов.

Предложения авторов по возрождению института землеустройства в современных условиях

Предложения авторов базируется на следующих тезисах:

1. Землеустройство упрощенно состоит из двух больших частей: измерительно-кадастровая и территориально-планировочная деятельность.

2. На сегодняшний день «землеустроительная» составляющая де-факто реализуется полноценно лишь на землях сельхозназначения, да и то не в полной мере; для остальных категорий её функции разбросаны по отраслевым режимам (градостроители, лесничества, ООПТ, и т.д.).

3. Это приводит к отсутствию единой земельной политики и деградации земель.

4. Появился новый инструмент — КРТ (комплексное развитие территорий) и новый субъект — государственный оператор КРТ (ГО КРТ), у которого есть такой мощный инструмент как Мастер-план, не жёстко привязанный к Генплану и ПЗЗ, который может выходить за пределы территорий, регулируемых градостроительным регламентом.

5. Через Мастер-план можно возродить «современное землеустройство» как драйвер устойчивого и климатически адаптивного развития «снизу», без масштабной реформы закона. Такой документ можно определить, как Мастер-план землеустроительного развития (МПЗР):

6. Нужно укомплектовать ГО КРТ землеустроителями с идеологией рационального использования и охраны земель.

7. Исходя из этих тезисов можно сформировать следующие предварительные предложения, которые будут развиты авторами в следующих публикациях:

1. Современное землеустройство в России фактически фрагментировано: хотя законодательство (ЗК РФ, ФЗ № 78) распространяет его принципы на все категории земель, практическая проектная и аналитическая глубина сохраняется преимущественно в сельскохозяйственной сфере, тогда как урбанизированные, лесные и особо охраняемые территории регулируются разрозненными отраслевыми режимами. Это приводит к отсутствию интегрированного баланса между градостроительными интересами, охраной почв, экосистемными услугами и климатической адаптацией.

2. Инструмент комплексного развития территорий ГО КРТ и новый участник развития территорий ГО КРТ с таким новым инструментом планирования, как МПЗР, создают окно возможностей для внедрения интеграционного уровня землеустроительного планирования без радикальных законодательных реформ и проведения масштабных оргштатных мероприятий:

3. МПЗР может выполнять роль стратегического слоя, синхронизирующего данные о землях, экологии, климатических рисках и сценариях использования с последующей трансляцией в обязательные градостроительные документы. Для этого необходимо:

- институционально укрепить ГО КРТ междисциплинарной командой землеустроителей, ГИС-аналитиков и экологов;
- ввести стандартизированный земельно-экологический паспорт территории и систему КРП (углеродный баланс, сохранение плодородных почв, водная инфильтрационная емкость, связность зеленой инфраструктуры и т.д.).

Такой подход позволит ускорить реализацию климатической и устойчивой повестки «снизу», снизить деградацию земель и повысить эффективность инвестиционного цикла, не дожидаясь масштабных структурных реформ, а также в полной мере возродить институт землеустройства, но уже не на федеральном, а на региональном уровне.

Заключение. Кризис института землеустройства в России — это прямое следствие его недооценки в условиях рыночной экономики. Ни полный возврат к советской модели, ни попытки исправить закон «О землеустройстве» Минсельхозом РФ не способны полноценно возродить институт землеустройства, как проводника политики государства на земле с учетом рационального использования и охраны земель в условиях нарастающих негативных тенденций.

Авторы предлагают пересмотреть подход к землеустройству в России, отмечая его фрагментированность и отсутствие единой политики. Внедрение Мастер-плана через ГО КРТ может стать инструментом для интеграции землеустроительного планирования, способствуя устойчивому развитию и климатической адаптации без масштабных законодательных



реформ. Это даст возможность не просто остановить деградацию земель, но и обеспечить их рациональное использование, превратив земельный потенциал в реальный драйвер устойчивого развития России.

Список источников

1. Волков С.Н. История землеустройства в России: опыт тысячелетия. М.: ГУЗ, 2011. 654 с.
2. Волков С.Н. Основы землеустройства, М.: ГУЗ, 2015. 266 с.
3. Хлыстун В.Н. Роль землеустройства в организации рационального использования и охраны земельного потенциала страны // Плодородие. 2024. № 3. С. 5-9. DOI: 10.24412/1994-8603.
4. Шарипов С. А., Цыпкин Ю.А., Коростелев С.П.. Теория и практика землеустройства на урбанизированных территориях. М.: Издательство «МИРАА», 2025. 294 с.
5. Галиновская Е.А. Роль землеустройства в государственном управлении ресурсами Российской Федерации: правовой аспект // Имущественные отношения в РФ, № 10(265), с. 46-58.
6. Петриков А.В. Устойчивое развитие сельских территорий в России: направления и проблемы. Устойчивое развитие сельского хозяйства и сельских территорий: зарубежный опыт и проблемы России. М.: КМК, 2005. С. 228-243.
7. Fusco Girard, L. The City and the Territory System: Towards The «New Humanism» Paradigm // Agriculture and Agricultural Science Procedia. 2016. Vol. 8. P. 542-551. DOI: 10.1016/j.aaspro.2016.02.070. <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2210784316300705> (дата обращения: 23.08.2025).
8. Fusco Girard, L. The evolutionary circular and human centered city: Towards an ecological and humanistic «re-generation» of the current city governance // Human Systems Management. 2021. <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.3233/HSM-211218> (дата обращения: 23.08.2025).
9. О землеустройстве: Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Kalfas D. Urbanization and land use planning for achieving the sustainable development goals (SDGs): A case study of Greece // Urban Science. 2023. Vol. 7, № 2. P. 43. DOI: 10.3390/urbansci7020043.
11. Ma, Y. Land use efficiency assessment under sustainable development goals: a systematic review // Land. 2023. Vol. 12, № 4. P. 894. DOI: 10.3390/land12040894.
12. Bielecka E. Sustainable Urban Land Management Based on Earth Observation Data—State of the Art and

Trends // Remote Sensing. 2025. Vol. 17, № 9. P. 1537. DOI: 10.3390/rs17091537.

13. Свод принципов комплексного развития территорий. ДОМ.РФБ, 2023. http://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/urban/01_kniga_1_svod_principov_kompleksnogo_razvitiya_gorodskih_territoriy.pdf.

14. Проект Федерального закона «О землеустройстве» (подготовлен Минсельхозом России 03.03.2025) Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

15. Хлыстун В.Н. О доктрине земельной политики в Российской Федерации. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2020. № 6.

16. Климатическая доктрина Российской Федерации: Указ Президента Рос. Федерации от 26 окт. 2023 г. № 808. <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310260033> (дата обращения: 23.08.2025).

17. Указ Президента РФ от 01.04.1996 № 440 «О Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 15. Ст. 1572.

References

1. Volkov S.N. (2011). *Istoriya zemleustroystva v Rossii: opyt tysyacheletiya* [History of Land Management in Russia: A Millennium of Experience, Moscow, GUZ, 654 p.
2. Volkov S.N. (2015). *Osnovy zemleustroystva* [Fundamentals of Land Management], Moscow, GUZ, 266 p.
3. Khlystun V.N. (2024). *Rol' zemleustroystva v organizatsii ratsional'nogo ispol'zovaniya i okhrany zemel'nogo potentsiala strany* [The Role of Land Management in Organizing Rational Use and Protection of the Country's Land Potential]. *Plodorodie* [Fertility], no. 3, pp. 5-9. DOI: 10.24412/1994-8603.
4. Sharipov S.A., Tsyppin Yu.A. & Korostelev S.P. (2025). *Teoriya i praktika zemleustroystva na urbanizirovannykh territoriyakh* [Theory and Practice of Land Management in Urbanized Territories], Moscow, MIRAA, 294 p.
5. Galinovskaya E.A. (n.d.). *Rol' zemleustroystva v gosudarstvennom upravlenii resursami Rossiiskoi Federatsii: pravovoi aspekt* [The Role of Land Management in State Resource Management of the Russian Federation: Legal Aspect]. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF* [Property Relations in the Russian Federation], no. 10(265), pp. 46-58.
6. Petrikov A.V. (2005). *Ustoichivoe razvitie sel'skikh territorii v Rossii: napravleniya i problemy* [Sustainable Development of Rural Territories in Russia: Directions and Problems]. *Ustoichivoe razvitie sel'skogo khozyaystva i sel'skikh territorii: zarubezhnyi opyt i problemy Rossii* [Sustainable Development of Agriculture and Rural Territories: Foreign Experience and Problems of Russia], Moscow, KMK, pp. 228-243.
7. Fusco Girard L. (2016). The City and the Territory System: Towards The «New Humanism» Paradigm. *Agriculture and Agricultural Science Procedia*, vol. 8, pp. 542-551. DOI: 10.1016/j.aaspro.2016.02.070.
8. Fusco Girard, L. (2021). The evolutionary circular and human centered city: Towards an ecological and humanistic «re-generation» of the current city governance. *Human Systems Management*. <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.3233/HSM-211218> (accessed: 23.08.2025).
9. Russian Federation. (2001). *O zemleustroystve: Federal'nyi zakon ot 18 iyunya 2001 goda № 78-FZ* [On Land Management: Federal Law of June 18, 2001, No. 78-FZ].
10. Kalfas, D., Kalogiannidis, S., Chatzitheodoridis, F. & Toska, E. (2023). Urbanization and land use planning for achieving the sustainable development goals (SDGs): A case study of Greece. *Urban Science*, vol. 7, no. 2, p. 43. DOI: 10.3390/urbansci7020043.
11. Ma, Y., Zheng, M., Zheng, X., Huang, Y., Xu, F., Wang, X. & Liu, J. (2023). Land use efficiency assessment under sustainable development goals: a systematic review. *Land*, vol. 12, no. 4, p. 894. DOI: 10.3390/land12040894.
12. Bielecka, E., Markowska, A., Wiatkowska, B. & Calka, B. (2025). Sustainable Urban Land Management Based on Earth Observation Data State of the Art and Trends. *Remote Sensing*, vol. 17, no. 9, p. 1537. DOI: 10.3390/rs17091537.
13. ДОМ.РФ. (2023). *Svod printsipov kompleksnogo razvitiya territorii* [Code of Principles for Integrated Territorial Development], Moscow: ДОМ.РФ. http://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/urban/01_kniga_1_svod_principov_kompleksnogo_razvitiya_gorodskih_territoriy.pdf.
14. Ministry of Agriculture of Russia. (2025). *Proekt Federal'nogo zakona «O zemleustroystve» (podgotovlen Minsel'khozom Rossii 03.03.2025)* [Draft Federal Law «On Land Management» (prepared by the Ministry of Agriculture of Russia 03.03.2025)]. Accessed from legal reference system «ConsultantPlus».
15. Khlystun V.N. (2020). *O doktrine zemel'noi politiki v Rossiiskoi Federatsii* [On the Doctrine of Land Policy in the Russian Federation]. *Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel'* [Land Management, Cadastre and Land Monitoring], no. 6.
16. Climate Doctrine of the Russian Federation: Decree of the President of the Russian Federation of October 26, 2023, No. 808. Official Internet Portal of Legal Information. <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202310260033> (accessed: 23.08.2025).
17. Decree of the President of the Russian Federation. (1996). On the Concept of Transition of the Russian Federation to Sustainable Development. Collection of Legislation of the Russian Federation, no. 15, art. 1572.

Информация о авторах:

Цыпкин Юрий Анатольевич, член-корреспондент РАН, доктор экономических наук, профессор, Государственный университет по землеустройству, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0774-485X>, Scopus ID: 57209505080, Researcher ID: 8843-2017, SPIN-код: 1566-8413, tsyppkinya@guz.ru

Коростелев Сергей Павлович, доктор технических наук, профессор, Государственный университет по землеустройству ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-6359-4730>, korostelevsp@guz.ru

Шарипов Салимзян Ахтямович, член-корреспондент РАН, доктор экономических наук, профессор, ORCID: <http://orcid.org/0009-0000-3451-5684>, SPIN-код: 7713-6987, 2salivzan@mail.ru

Information about the authors:

Yury A. Tsyppin, corresponding member of the Russian academy of sciences, doctor of economic sciences, professor, State University of Land Use Planning, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0774-485X>, Scopus ID: 57209505080, Researcher ID: 8843-2017, SPIN-code: 1566-8413, tsyppkinya@guz.ru

Sergey P. Korostelev, doctor of technical sciences, professor, State University of Land Use Planning, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-6359-4730>, korostelevsp@guz.ru

Salimzyan A. Sharipov, corresponding member of the russian academy of sciences, Doctor of Economic Sciences, professor, Kazan State Agrarian University, ORCID: <http://orcid.org/0009-0000-3451-5684>, SPIN code: 7713-6987, 2salivzan@mail.ru

