

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ  
ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОЕКТАМИ С УЧАСТИЕМ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ: МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ И  
МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ**

**Д.В. Наумчев**

*ГОУ ДПО «Государственная академия специалистов  
инвестиционной сферы», г. Москва*

*Рецензент О.В. Воронкова*

**Ключевые слова и фразы:** государственный мониторинг; земельные ресурсы; оценка степени концентрации земель; распределение земель.

**Аннотация:** Предложены подходы к решению задачи информационного обеспечения мониторинга земельного фонда как на уровне регионов, так и на уровне отдельных участков.

Информационное обеспечение участников рынка недвижимости, составной частью которого является государственный мониторинг земель, имеет исключительно важное значение в управлении инвестиционными проектами с участием земельных ресурсов. Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдения за их состоянием и использованием [1]. В этой связи актуальной является задача информационного обеспечения мониторинга земельного фонда как на уровне регионов, так и на уровне отдельных участков.

В перечень задач государственного мониторинга земель входит, во-первых, своевременное выявление изменения состояния земель, оценка этих изменений; во-вторых, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов; в-третьих, информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства, а также иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами; в-четвертых, обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным и осуществляться в соответствии с федеральными, регио-

---

Наумчев Д.В. – соискатель ГОУ ДПО ГАСИС, г. Москва.

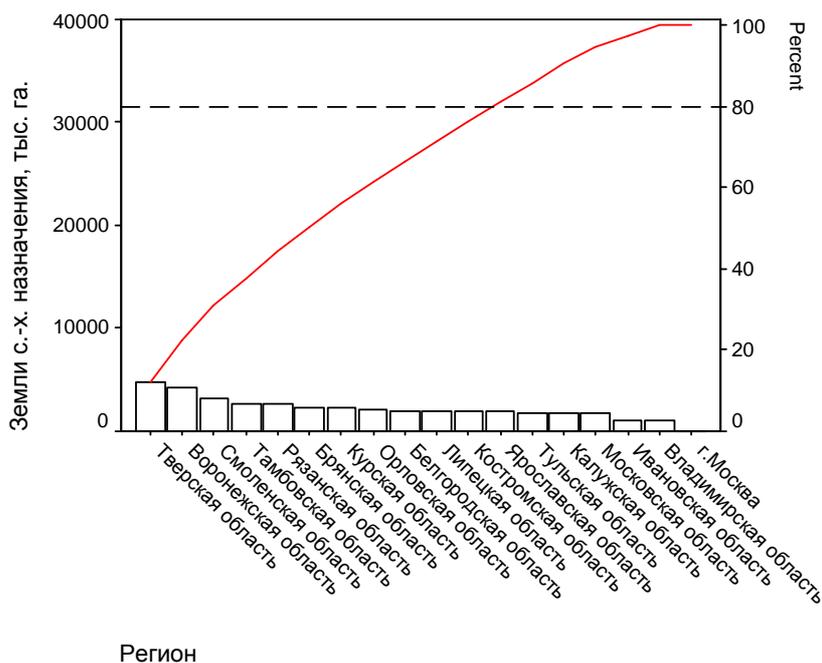
нальными и местными программами. Так, в рамках реализации Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)» в 2001–2003 гг. за счет средств федерального бюджета ФГУП «Госземкадастръемка» – ВИСХАГИ – были проведены аэрофотосъемочные работы на территории 15 субъектов Российской Федерации, при этом общая площадь объектов аэрофотосъемки составила: для создания ортофотопланов масштаба 1:25000 и 1:10000 – 1247,1 тыс. га, масштаба 1:2000 – 3479,2 тыс. га.

Ряд проектов осуществляется с привлечением иностранных инвестиций. В соответствии с соглашением между Правительством РФ и Правительством Швейцарской конфедерации в 2003 г. реализован второй этап проекта «Спутниковая система межевания земель города Москвы и Московской области», результатом которого явилась работающая Система в составе Вычислительного центра и 22 референцных станций, расположенных в г. Москве и районах Московской области. Система функционирует в режиме реального времени и постобработки, зона обслуживания Системы в режиме реального времени – 50 тыс. кв. км.

Следует, однако, отметить недостаточную развитость информационной среды мониторинга земельного фонда: в Центральном федеральном округе, по данным на 1 января 2004 г., 60 % планово-картографического материала на земли сельскохозяйственного назначения требовали корректировки, обеспеченность современными планами земель поселений по городам и поселкам составляло 29 % от потребности, а по сельским населенным пунктам – лишь 12 %, в Северо-Западном округе корректировки требовали 37 % планово-картографического материала на земли сельскохозяйственного назначения, а обеспеченность современными планами земель поселений по городам и поселкам составляло 41 % от потребности, по сельским населенным пунктам – лишь 3 %. Аналогичная ситуация наблюдается и по другим федеральным округам [1]. Такая низкая обеспеченность территориальных органов современными планово-картографическими материалами не удовлетворяет требованиям ведения государственного кадастра, землеустройства и мониторинга земель.

Важным направлением мониторинга земельного фонда является информационное обеспечение земельных сделок [2]. Анализ земельных ресурсов как важнейшего составляющего элемента инвестиционного потенциала территорий сводится к рассмотрению ряда количественных и качественных показателей. При этом необходимо, во-первых, установить необходимый и достаточный их набор, во-вторых, выбрать адекватные методики их исследования.

В методологическом аспекте в анализе земельных ресурсов необходимо различать: распределение земель и ее категорий, под которыми понимаются части земельного фонда, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный правовой режим, по макрорегионам РФ; распределение земель и ее категорий по регионам внутри федеральных округов; структуру земель по федеральным округам и по регионам внутри федеральных округов; концентрацию категорий земель по федеральным округам и по регионам внутри федеральных округов.



**Рис. 1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по Центральному федеральному округу**  
(пунктир – 80 %-й уровень фонда земель сельскохозяйственного назначения ЦФО)

Адекватным графическим приемом представления результатов распределения земель и ее категорий являются кумулятивные диаграммы Парето, на которых представлены макрорегионы РФ и, соответственно, регионы по каждому федеральному округу, в порядке убывания показателя, причем его значения суммируются как в абсолютном, так и в процентном отношении. Пример такого представления приведен на рис. 1.

Необходимый этап анализа территориального распределения земельных ресурсов – оценка концентрации категорий земель по федеральным округам и по регионам внутри федеральных округов. Качественно оценку степени концентрации можно выполнить по кумулятивной диаграмме Парето – по доле регионов, на которые приходится 80 % земельных ресурсов определенного вида. Так, из рис. 1 следует, что в Центральном федеральном округе концентрация земельного фонда невысока: 80% земель приходится на 2/3 регионов. Интегральная оценка степени концентрации может быть выполнена также индексным методом, при котором сравнивается доля региона в более крупном территориальном образовании по рассматриваемому показателю с аналогичной долей по суммарному показателю.

#### *Список литературы*

1. Сборник сведений о состоянии и использовании земель в федеральных округах Российской Федерации в 2003 году. – М. : Роснедвижимость, 2004.

2. Сведения о сделках с землей и платежах за землю в субъектах Российской Федерации. Справочник по состоянию на 1 января 2002 года. – М. : Росземкадастр, 2002.

3. Лапо, В.Ф. Концентрация и динамика промышленного производства в регионах России / В.Ф. Лапо // Вопросы статистики. – 2003. – №11.

4. Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений // Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 г. № П/307.

6. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения // Распоряжение Федеральной службы земельного кадастра России от 20.03.2003.

---

### **Information Support of Investment Projects Involving Land Resources: Methodological and Theoretical Aspects**

**D.V. Naumchev**

*State Academy of Investment Specialists, Moscow*

**Key words and phrases:** state monitoring; land resources; estimation of land concentration degree; land allocation.

**Abstract:** The paper proposes approaches to the solution to the task of information support of land monitoring both at the level of regions and individual land plots.

---

© Д.В. Наумчев, 2008