

УДК 332.3

***ПОВЫШЕНИЕ КАПИТАЛИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ******Белюсова Е.В.****к.э.н., доцент**Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург,**Россия****Носова А.Р.****Студент,**Уральский государственный экономический университет, Екатеринбург,**Россия*

Аннотация: В статье рассматриваются механизмы повышения капитализации территории Российской Федерации в контексте реализации Указания Президента РФ № Пр-2120, предусматривающего формирование банка земли объемом около 500 тыс. га и достижение кадастровой стоимости недвижимости в 1 квадриллион рублей к 2030 году. Установлено, что ключевым инструментом решения поставленной задачи выступает выявление неиспользуемых земельных участков, что реализуется в рамках проекта «Земля для стройки». На примере Свердловской области показано, что сформированный банк земли уже позволил построить 330 индивидуальных и 16 многоквартирных домов. Проанализирована динамика земельного фонда региона, выявлена роль перераспределения земель, а также цифровой трансформации через внедрение и наполнение единой цифровой платформы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) и Региональной геоинформационной системы Свердловской области (РГИС СО). Рассмотрены ключевые

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

нормативно-правовые акты 2025–2026 годов, регулирующие земельно-имущественные отношения и позволяющие добиться повышения капитализации страны. Реализация разрабатываемой дорожной карты будет способствовать упорядочению деятельности по формированию полного реестра объектов недвижимости, а приведённые практические разработки могут быть применены и в других субъектах Российской Федерации.

Ключевые слова: капитализация, вовлечение земель в оборот, национальный проект, кадастровая стоимость.

INCREASING THE CAPITALIZATION OF TERRITORIES IN THE SVERDLOVSK REGION

Belyusova E.V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Ural State University of Economics,

Yekaterinburg, Russia

Nosova A.R.

Student

Ural State University of Economics,

Yekaterinburg, Russia

Abstract: The article examines the mechanisms for increasing the capitalization of the territory of the Russian Federation in the context of the implementation of the Presidential Directive of the Russian Federation No. Pr-2120, which provides for the formation of a land bank of about 500 thousand hectares and the achievement of a cadastral value of real estate of 1 quadrillion rubles by 2030. It has been established that the key tool for solving this task is the identification of unused land plots, which

is being implemented within the framework of the "Land for Construction" project. Using the Sverdlovsk Region as an example, it is shown that the formed land bank has already made it possible to build 330 individual houses and 16 apartment buildings. The dynamics of the region's land fund are analyzed, the role of land redistribution, as well as digital transformation through the implementation and filling of the unified digital platform "National System of Spatial Data" (NSSD) and the Regional Geographic Information System of the Sverdlovsk Region (RGIS SO) are revealed. The key regulatory legal acts of 2025–2026 governing land and property relations and making it possible to achieve an increase in the country's capitalization are considered. The implementation of the developed roadmap will help streamline activities for the formation of a complete real estate register, and the practical developments presented can be applied in other constituent entities of the Russian Federation.

Keywords: capitalization, involvement of lands into circulation, the national project, land bank, cadastral value.

Указанием Президента Российской Федерации от 16.09.2025 №Пр-2120 поставлена задача повышения капитализации территории страны. Одним из механизмов реализации данной задачи является выявление неиспользуемых и потенциально пригодных земельных участков, и территорий для строительства жилья. Ключевыми задачами на ближайшие 4 года являются формирование банка земли в объеме около 500 тыс. га, завершение инвентаризации объектов недвижимости в целях наполнения реестра недвижимости, увеличение кадастровой стоимости объектов недвижимости в стране до более чем одного квадриллиона рублей к 2030 году.

Капитализация России (речь о кадастровой стоимости всей земли и недвижимости) к 2030 году должна составить 1 квадриллион рублей. В ряде

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

экономически развитых регионов кадастровая стоимость объектов недвижимости в разы не соответствует их рыночному потенциалу, в том числе в сравнении с соседними регионами; оценка лесов в большинстве регионов существенно занижена, при проведении оценки земель не учитывались территории, возможные для вовлечения в оборот и объекты недвижимости, поставленные на кадастровый учет [9].

С 2020 года Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) занимается вопросами капитализации: повышение эффективности использования земли, полный и точный реестр, повышение качества государственной кадастровой оценки, снятие ограничений в использовании земли и недвижимости. Все законодательные инициативы с 2020 года решают эти задачи.

Как пример, принятые в 2025-2026 годах нормативные решения:

1) Постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков». Цель постановления – защитить добросовестных собственников от необоснованных претензий и создать механизм воздействия на тех, кто не использует землю годами;

2) с 1 марта 2025 вступил в силу Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Законом введен принцип «Построил - Оформил». Теперь эксплуатировать построенные здания и сооружения можно только после их оформления. Изменения внесены в статью 26 Федерального закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

3) с 1 марта 2026 года вступили в силу изменения Федерального закона от 31.07.2025 № 295-ФЗ, устраняющие правовую неопределенность в вопросах

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

установления видов разрешенного использования земельных участков, а также порядка предоставления земель;

4) с 1 июля 2026 года вступает в силу Федеральный закон от 15.12.2025 № 478-ФЗ, согласно которому сведения о границах сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения теперь будут вноситься в ЕГРН. Целью данной политики служит повышение эффективности сельскохозяйственного производства, предотвращение сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения [1-4].

В соответствии с Указанием №Пр-2120 в целях достижения показателей национального проекта «Инфраструктура для жизни», обеспечения роста ресурсной эффективности в жилищном, промышленном и инфраструктурном строительстве, повышения качества среды для жизни населения Правительством Российской Федерации реализуется комплекс мер, вовлечение в оборот земельных участков, наращивание градостроительного потенциала, разработана и внедряется единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (НСПД).

Национальный проект «Инфраструктура для жизни» является продолжением и развитием приоритетных направлений государственной политики в сфере градостроительства, жилищного строительства и благоустройства территорий.

Ключевыми мероприятиями национального проекта являются:

1) комплексное обновление населённых пунктов, включая реализацию проектов комплексного развития территорий, разработку и реализацию программ развития опорных населённых пунктов;

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

2) развитие индивидуального жилищного строительства, обеспечение необходимой инфраструктурой земельных участков для развития жилищного строительства;

3) расселение непригодного для проживания жилищного фонда;

4) реализация мероприятий по формированию современной городской среды, в том числе благоустройству общественных территорий [5].

Существенным инструментом, обеспечивающим реализацию перечисленных мероприятий, является единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (НСПД). Платформа представляет собой государственную информационную систему, объединяющую сведения о земле и недвижимости, территориальном планировании, градостроительном зонировании и иных пространственных данных.

Основные функции НСПД:

1) определение потенциала земель: анализ характеристик земельных участков;

2) вовлечение новых объектов в оборот: подготовка исходных данных для предоставления земельных участков и согласования размещения и строительства объектов;

3) анализ пространственных данных: обработка геопрограммной информации и работа с картографическими слоями, обеспечение визуализации пространственных данных;

4) интеграция данных: анализ характеристик земельных участков и получение сводной градостроительной информации об объекте из ЕГРН и различных источников федеральных, региональных и отраслевых ГИС [6].

Внедрение НСПД позволяет на качественно новом уровне решать задачи комплексного развития территорий, планирования инфраструктуры и управления градостроительным потенциалом.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

Ведущим сервисом портала для формирования банка земли служит «Земля для стройки». Его цель – выявление земельных участков и территорий, имеющих потенциал для жилищного строительства, и анализ эффективности их использования. На территории Свердловской области Проект реализуется с 2021 года (рис.1).

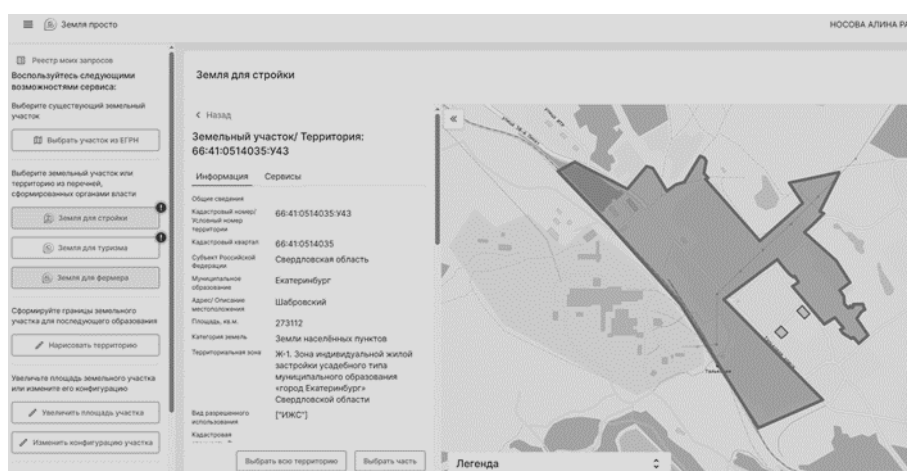


Рис. 1 – Пример участка на портале НСПД «Земля для стройки» [6]

В свердловском «Банке земли» содержится 6 813 земельных участков площадью 7,1 тысячи гектаров для индивидуального жилищного строительства и 324 участка площадью около двух тысяч гектаров для строительства многоквартирных домов. На выявленных участках уже построено 330 индивидуальных домов и 16 многоквартирных домов.

Таким образом, Указание Президента Российской Федерации № Пр-2120 придало проекту «Земля для стройки» статус одного из ключевых инструментов государственной политики и утвердило конкретные цели до 2030 года.

По состоянию на 01.01.2025 года земельный фонд Свердловской области составляет 19 422,6 тыс. га. Анализ структуры показывает, что основную долю занимают земли лесного фонда (70,5%) и сельскохозяйственного назначения (20,6%), что в сумме составляет 91,1% всей территории региона (таблица 1) [7].

Таблица 1 – Земельный фонд Свердловской области

№ п/п	Категория земель	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	Доля от общего фонда
		Площадь, тыс. га.			%
1	Земли лесного фонда	13 661,0	13 688,5	13 693,9	70,5
2	Земли сельскохозяйственного назначения	4 008,5	3 994,2	3 993,1	20,6
3	Земли населенных пунктов	741,2	731,4	728,4	3,8
4	Земли промышленности и иного спецназначения	448,7	451,9	452,6	2,3
5	Земли запаса	304,6	297,9	295,8	1,5
6	Земли особо охраняемых территорий	166,2	166,3	166,4	0,9
7	Земли водного фонда	92,4	92,4	92,4	0,5

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в 2024 году уменьшилась по сравнению с предыдущим годом на 1,1 тыс. га. В соответствии с распоряжениями Правительства Свердловской области были осуществлены переводы земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством площадью 0,4 тыс. га. В то же время в соответствии с распоряжением Правительства Свердловской области от 05.09.2024 № 527-РП был осуществлен перевод земельных участков из категории земель промышленности в земли сельскохозяйственного назначения площадью 0,1 тыс. га.

Общая площадь земель фонда перераспределения увеличилась на 24,2 тыс. га и составила 1687,3 тыс. га. Изменения произошли с учетом включения неиспользуемых организациями и гражданами земель, а также в связи с уточнением (изменением) границ населенных пунктов площадью 34,6 тыс. га и исключением предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления земельных участков площадью 10,4 тыс. га.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

Перераспределение земель позволяет вовлекать в оборот неиспользуемые участки, устранять недостатки землепользования и ускорять реализацию инвестиционных проектов, что напрямую повышает капитализацию региона.

В настоящее время в Свердловской области разрабатывается дорожная карта по повышению капитализации территории до 2030 года на основе типового документа, подготовленного Росреестром. Карта включает мероприятия

по формированию полного и точного реестра объектов недвижимости, выявлению правообладателей, уточнению сведений о характеристиках объектов недвижимости, выявлению земель, пригодных для вовлечения в оборот, осуществлению муниципального земельного контроля, государственной кадастровой оценке.

К основным ответственным исполнителям по реализации мероприятий дорожной карты относятся, в первую очередь, органы местного самоуправления муниципальных образований, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, Управление Росреестра по Свердловской области, Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Помимо «Национальной системы пространственных данных» в сфере цифровизации, для повышения капитализации реализуется немаловажный инструмент «Региональная геоинформационная система Свердловской области» (РГИС СО). Сервис представляет собой единую межведомственную цифровую платформу, предназначенную для сбора, хранения и анализа показателей, характеризующих развитие региона (рис. 1) [8].

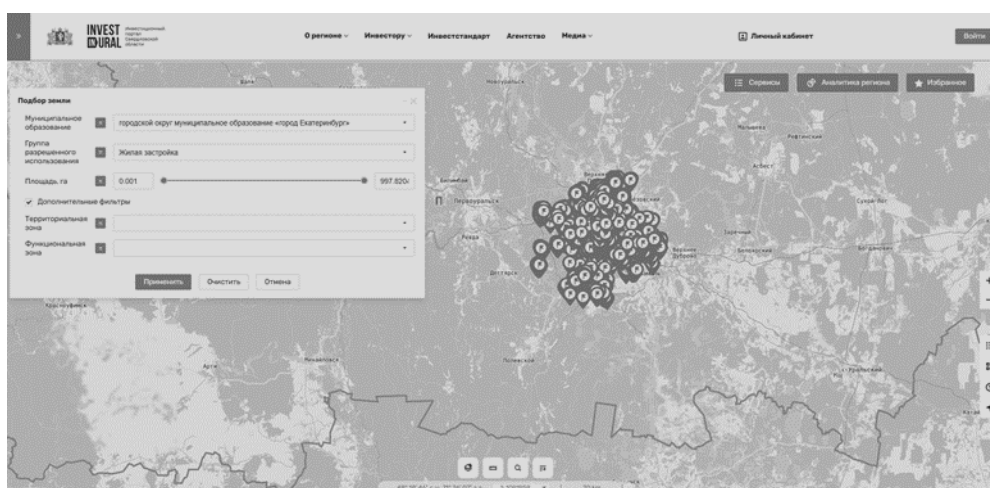


Рис. 2 – Сервис «Подбор земли» в РГИС СО

По состоянию на март 2026 года покрытие территории Свердловской области единой электронной картографической основой (ЕЭКО) составляет 96,2% - значительный прогресс по сравнению с 73% в предыдущем году.

ЕЭКО выступает для РГИС СО единой, точной и официальной «картографической подложкой», поэтому ее наполнение покрытыми территориями является основой для региональных геоинформационных систем.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что повышение капитализации территорий является приоритетной задачей государственной политики, закреплённой Указанием Президента РФ № Пр-2120. Ключевым инструментом её решения выступает выявление неиспользуемых земель и вовлечение их в хозяйственный оборот, что нашло практическое применение в проекте «Земля для стройки» и отечественных геопорталах.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Постановления. Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков: Постановление Правительства РФ от 31.05.2025 № 826/Российская Федерация. Постановления. Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

– Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст электронный.

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ: текст с изм. и доп. вступ. в силу с 01.03.2026/Российская Федерация. Законы. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст электронный.

3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 31.07.2025 № 295-ФЗ/Российская Федерация. Законы. – Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс. – Текст электронный.

4. Информация Росреестра "Дайджест законодательных изменений в сфере земли и недвижимости. IV квартал 2025" год [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_525704/ (дата обращения: 23.04.2026).

5. Правительство России официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://government.ru/> (дата обращения: 20.04.2026).

6. Национальная система пространственных данных [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://nspd.gov.ru/> (дата обращения: 21.04.2026).

7. Региональный доклад Росреестра по Свердловской области за 2024 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 14.04.2026).

8. Геопортал РГИС Свердловской области [Электронный ресурс]. - Режим доступа – URL: https://map.invest-in-ural.ru/geoportal#workingSetId=invest_public (дата обращения: 21.04.2026).

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

9. Королева А. Росреестр отправили за квадриллионом / А. Королева // Газета «Коммерсантъ». – 2026. - №68. - С.2.