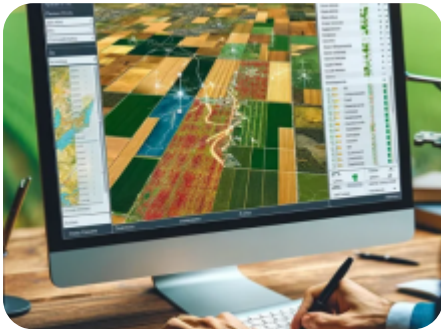


Экспертные мнения → Земля в цифровом контуре: почему инвентаризация земельного фонда становится основой цифрового управления

вт, 25.11.2025 16:01 - [admin](#)



Реклама: ИП Фахрутдинов Р.Р. ИНН 631406411104
erid:2SDnjd5r6by

АННОТАЦИЯ

Статья основана на результатах работ специалистов ИП Фахрутдинова Р. Р./ [ООО «Аудит угодий»](#), проводивших инвентаризацию земельного фонда 14 хозяйств площадью 450 тыс. га в пяти регионах Поволжья. На их основе показано, как в

условиях усиливающегося цифрового контроля и интеграции земельных данных в государственные ГИС хозяйствам необходимы инвентаризация и внутрихозяйственные землеустроительные проекты для снижения рисков, оптимизации структуры угодий и защиты земельного капитала.

Цифровая трансформация аграрного сектора приводит к тому, что земля — главный производственный ресурс — впервые становится объектом **постоянного, автоматизированного мониторинга**. Федеральные геоинформационные системы — ЕФГИС ЗСН, «Зерно», «Сатурн», «Семеноводство» — формируют новый формат надзора: спутниковые снимки ежедневно сравниваются с контурами полей, а любые отклонения фиксируются в реальном времени.

То, что ещё недавно считалось «внутренней хозяйственной ситуацией», сегодня мгновенно становится заметно надзорным органам.

Масштаб контроля — максимальный за последние годы. В 2024 году Россельхознадзор обследовал более **7,5 млн га**, выявив нарушения на **2,14 млн га**, из них **2,11 млн га** — зарастание древесно-кустарниковой растительностью. В зоне риска — десятки тысяч гектаров: **41 тыс. га** включены в возможное изъятие, **84 тыс. га** — под рекомендациями о расторжении договоров аренды.

Региональный уровень демонстрирует ту же динамику. Только в Самарской и Саратовской областях за год проверено **1,6 млн га**, выявлено **635 нарушений** и **437 карантинных зон**.

Система стала непрерывной: данные автоматически стекаются из ведомств и сопоставляются между собой — любое несоответствие видно сразу.

В 2026 году надзор станет ещё строже: одобренный Правительством законопроект о внесении границ сельхозугодий в ЕГРН превратит тип угодий в **юридически значимую характеристику**. Любые ошибки в структуре земель больше не смогут объясняться «техническими погрешностями».

Второй ключевой документ — законопроект Минсельхоза «О землеустройстве» (март 2025 г.), вводящий схемы землеустройства, единые регламенты и повышающий роль **внутрихозяйственных землеустроительных проектов (ВХЗП)**.

Итог очевиден:

землепользователь больше не объясняет — он доказывает.

И сделать это можно только через точные данные о фактическом состоянии земель.

1. Цифровой надзор: как формируются риски

Современная проверка начинается не с выезда, а с анализа спутниковых данных. Алгоритмы фиксируют:

- неиспользование или выпадение земель;
- зарастание сорной и древесной растительностью;
- несоответствие факта и учётных сведений;
- нарушения границ, припашки, самовольное использование;
- отсутствие сервитутов под наземными объектами ЛЭП, проездами, трубопроводами.

Все сведения автоматически поступают в надзорные ведомства. Любая ошибка — даже старая — становится видна в нескольких ГИС одновременно.

Санкции возрастают: ст. 8.8 КоАП РФ предусматривает штрафы от 0,1% до 10% кадастровой стоимости. При фиксации неиспользования налог увеличивается с 0,3% до 1,5%. Повторные нарушения могут привести к изъятию участка.

В такой системе хозяйству требуется не просто ориентироваться в своих землях, а иметь **документально подтверждённое фактическое состояние**, которое можно предъявить в спорных ситуациях.

2. Управленческая инвентаризация: глубже, чем отчётность

Работы ИП Фахрутдинова Р. Р. / ООО «Аудит угодий» принципиально отличаются от цифровых карт полей, которые хозяйства загружают в ЕФГИС ЗСН.

Инвентаризация — это глубокий анализ всей структуры использования земельного фонда, включающий:

- фактическое состояние пашни, сенокосов, пастбищ, залежи и неудобий;
- проверку юридического статуса участков и прав на землепользование;
- определение наличия ограничений, инфраструктурных зон и природных факторов, влияющих на использование;
- сопоставление фактических данных с учётными сведениями хозяйства и данными федеральных ГИС;
- формирование корректной картографической модели земельного фонда в цифровом виде с возможностью вывода на бумажный носитель.

Используются архивы НИИГипрозем, данные агрохимических обследований почв, спутниковые данные, полевые обследования, геодезические работы и фотодокументирование.

Такой подход позволяет выявлять неиспользуемые земли, наложения границ, ошибки учёта и несоответствия, которые не фиксируются в государственных ГИС.

Заказчиками таких работ выступают собственники и учредители аграрных бизнесов.

Их интересуют не формальные цифры, а ответы:

- сколько земель реально работает;
- где хозяйство теряет площади;
- насколько оптимальна структура угодий;
- какие активы нуждаются в оформлении;
- какие земли можно вовлечь в оборот.

Инвентаризация показывает **настоящий масштаб земельного капитала**, а не то, что отражено в документах.

3. Что показала инвентаризация 450 тыс. га в 5 регионах Поволжья.

Исследования в 14 хозяйствах показали:

Пашня

- на 15–30% полей отклонения площадей — 10–15% (при наличии программ мониторинга техники и электронных агрожурналов)
- встречается использование без правоустанавливающих документов.

Пастбища, сенокосы, залежь

- большая часть этих земель фактически не используется;
- по состоянию близки к залежи;
- классификация не подтверждена обследованиями;
- множество участков заросло кустарником и древесными формами.

Неудобья

- 3–8% угодий непригодны для использования, никак не учтены.

Самовольное использование

- выявлены припашки и выход за кадастровые границы.

Инфраструктурные ограничения

- отсутствие оформленных сервитутов /договоров аренды на нахождение наземных промышленных объектов;
- появление очагов сорной растительности в этих зонах;
- выбытие части земель из оборота.

Кадастровые ошибки

- использование земель ОДС (без установленных границ);
- локальные пересечения границ.

Резерв пашни

- пастбища, сенокосы и залежь — 15–50% фонда;
- при отсутствии КРС потребность в пастбищах минимальна;
- подтверждён значительный потенциал перевода земель в пашню.

В работе используется веб-ГИС-платформа, которая позволяет визуализировать структуру угодий, виды прав, ограничения, инфраструктурные объекты и выявленные несоответствия. Эта система весьма информативна, удобна и применима для удаленной работы вовлеченных служб – юридической, агрономической, бухгалтерии.

4. Практические результаты для хозяйств

Инвентаризация стала основой управленческих решений:

- синхронизация данных фонда служб хозяйств с фактом;
- снижение рисков штрафов благодаря доказательной базе;
- определение участков под возможное вовлечение в пашню;
- оформление правового статуса проблемных земель;
- подготовка данных к новым требованиям законодательства.

5. Внутрихозяйственные землеустроительные решения — новый инструмент управления

Развитие цифрового контроля и обновление земельного законодательства выводят внутрихозяйственные землеустроительные проекты (ВХЗП) на уровень обязательного инструмента управления земельным фондом. ВХЗП формирует системную модель землепользования, объединяя результаты инвентаризации, картографические материалы, данные о фактическом использовании и природных ограничениях, архивные источники, а также прогнозы вовлечения земель в оборот. Это превращает проект не просто в технический документ, а в управленческий инструмент, который одновременно решает задачи развития, доказательности и правовой защиты хозяйства.

В условиях цифрового мониторинга ВХЗП обеспечивает хозяйству аргументированную позицию при проверках, позволяет обосновать невозможность использования отдельных участков в иной категории, подтвердить соблюдение ст. 13 ЗК РФ и предъявить комплексный план рационального использования земель.

Ключевые преимущества ВХЗП для хозяйства:

- **Юридическая доказательность.** Проект документирует фактическое состояние земель, подтверждает ограничения, фиксирует причины выпадения участков из оборота и демонстрирует логику управленческих решений — это квалифицированное доказательство при проверках Россельхознадзора.
- **Управленческая модель развития.** ВХЗП позволяет оптимизировать структуру угодий, выявить резервы для расширения пашни, определить направления восстановления деградированных земель и сформировать план длительного развития хозяйства.
- **Корректировка и синхронизация данных.** Проект выявляет и устраняет кадастровые ошибки, уточняет границы, определяет проблемные участки, формирует корректные сведения для ЕФИС ЗСН и отраслевых ГИС, снижая риск автоматических претензий.

- **Превентивная защита активов.** Хозяйство получает системную картину земельного фонда, позволяющую заранее соответствовать новым требованиям законодательства и минимизировать риски штрафов, налоговых последствий и изъятия земель.

Одно из обследованных хозяйств Самарской области уже инициировало разработку ВХЗП, увидев в аналитике потенциал для корректировки структуры угодий, повышения производственного потенциала и снижения рисков.

6. Вывод

Федеральные ГИС формируют **контур контроля**.

Инвентаризация — **контур фактической реальности**.

Внутрихозяйственные землеустроительные проекты (ВХЗП) — **контур управляемого и подтверждаемого землепользования** в цифровой эпохе.

Спрос на комплексные землеустроительные решения будет расти: хозяйствам нужны инструменты, которые не только показывают ошибки, но и формируют юридически подтверждённую стратегию развития.

Инвентаризация и ВХЗП позволяют хозяйству заранее соответствовать новым требованиям законодательства, снижать риски и формировать устойчивое управление земельным капиталом на годы вперёд.

Контакты автора

Фахрутдинов Рустам Равильевич

ИП / эксперт-землеустроитель

Тел./WhatsApp/Telegram: 8 987 945 46 89

Email: rustamf@inbox.ru

Сайт: <https://audit-ugodiy.ru>