

ББК  
65.32  
С 349

А. П. Сизов, О. В. Богданова, Е. Г. Черных

# **НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ: НОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ВОЗМОЖНОСТИ**



А. П. Сизов, О. В. Богданова, Е. Г. Черных

**НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ  
ПРОСТРАНСТВЕННЫМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ:  
НОВЫЕ ВЫЗОВЫ И ВОЗМОЖНОСТИ**

Монография

Под общей редакцией  
д. т. н., проф. А. П. Сизова

Москва Вологда  
«Инфра-Инженерия»  
2025

УДК 528.4  
ББК 65.32-5  
С34

Рецензенты:

д. с.-х. н., проф. каф. техносферной безопасности  
Тюменского индустриального университета *Л. Н. Скипин*;  
к. э. н., зав. каф. экономики, организации и управления агропромышленным  
комплексом ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет  
Северного Зауралья» *Ю. В. Зубарева*

**Сизов, А. П.**

- С34** Научные основы управления пространственным развитием территорий: новые вызовы и возможности : монография / А. П. Сизов, О. В. Богданова, Е. Г. Черных ; под общей редакцией д. т. н., проф. А. П. Сизова. – Москва ; Вологда : Инфра-Инженерия, 2025. – 136 с. : ил., табл.  
ISBN 978-5-9729-2341-0

Рассматриваются правовые, научно-методические вопросы землеустроительной и кадастровой деятельности, вопросы управления земельными ресурсами, особо охраняемыми природными территориями, а также процедуры учёта средоохранных и средозащитных свойств земель и почв.

Для работников и специалистов в области землеустройства и кадастров, территориального планирования, градостроительства, а также для обучающихся по направлениям подготовки 21.03.02, 21.04.02.

554463

УДК 528.4  
ББК 65.32-5



ISBN 978-5-9729-2341-0

© Сизов А. П., Богданова О. В., Черных Е. Г., 2025  
© Издательство «Инфра-Инженерия», 2025  
© Оформление. Издательство «Инфра-Инженерия», 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	4
ГЛАВА 1. Разработка комплекса показателей пространственного развития территории сложноустроенного субъекта на основе анализа баланса земель и его динамики.....	5
ГЛАВА 2. Землеустроительное и кадастровое законодательство в свете проблем оценки экологического риска .....	45
ГЛАВА 3. Концепция учёта средоохранных и средозащитных свойств земель и почв при организации пространственного развития территорий.....	71
ГЛАВА 4. Разработка модуля по формированию пространственного развития природоохранных объектов .....	92
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	124
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	125

## ВВЕДЕНИЕ

Всегда в России земельные отношения были заботой тружеников, предметом особого внимания и граждан, и практических работников, не говоря уже о том, что политики сделали земельный вопрос предметом постоянных спекуляций. Задача квалифицированного решения этого вопроса пересекается с подготовкой специалистов, готовых к работе в условиях нестабильного земельного законодательства, сложной экологической и геополитической ситуации, а также повышением квалификации работников сферы земли и недвижимости.

Специалистам в области наук о Земле, по землеустройству и кадастрам, инженерам и правоведам в сфере управления городскими и межселенными территориями знания по пространственному развитию территорий, их оценке, охране и контролю, безусловно, нужны, однако серьёзной научной литературы данного профиля пока явно недостаточно.

Под пространственным развитием территорий авторами предлагаемой книги понимается комплекс усилий и действий по развитию территорий стран и государств, в том числе их регионов, провинций и иных территориальных образований, городов, сёл и иных поселений, осуществляемый в виде формирования национального геоэкономического пространства путём организации производственной (промышленной, сельскохозяйственной и иной), градостроительной, социально-экономической и иных видов деятельности.

Предлагаемая Вашему вниманию монография, на наш взгляд, закладывает фундамент для углубления знаний основ землепользования, обеспечивая понимание принципов и методов оценки качества земель, наблюдений за их состоянием, способов охраны. Это особенно важно, так как в настоящее время при практической (как рыночной, так и кадастровой) оценке земель доминирует сугубо утилитарный подход, сужающий её до оценки стоимостной.

Эту монографию следует рассматривать и как методологическое новшество. Авторами представлен ряд общетеоретических и интересных региональных материалов, в которых сформулирована концепция управления пространственным развитием территорий с акцентом на урбанизированные (застроенные и застраиваемые) земли и земли особо охраняемых природных территорий. Ключевой проблемой этой концепции является анализ динамики процессов, происходящих в целом в окружающей среде и, в частности, на землях. Результаты таких процессов определяют потенциальные возможности развития территорий, проецирующиеся на состояние земель.

Обо всём этом читайте ниже!



# **ГЛАВА 1**

## **РАЗРАБОТКА КОМПЛЕКСА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ СЛОЖНОУСТРОЕННОГО СУБЪЕКТА НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА БАЛАНСА ЗЕМЕЛЬ И ЕГО ДИНАМИКИ**

### **1.1. Основные подходы к понятию пространственного развития территории**

Термин «пространственное развитие» уверенно обустроился в Европе, Канаде, а затем в США к началу 70-х годов XX в., хотя был общепринятым ещё с начала 30-х годов (Округ Метрополии Торонто – Toronto Metropolitan Unit сформирован в 1934 г.). Термин отражает «самую суть» стратегического планирования, варьируя в диапазоне от уровня страны до уровня крупнейшего города или уровня графства, приблизительно соответствующего величине не-крупного административного района в России.

Наиболее важна органическая, глубинная связь этого понятия с восприятием стратегического планирования в отличие от планирования оперативного, направленного на быструю результативность и эффективность.

Как писали Джон Брайсон и Роберт Эйнсвельтер в книге «Стратегическое планирование» (Страсбург, 2002), «Планирование всегда было эволюционирующей областью деятельности. Подъем стратегического планирования попросту являет собой один из новейших вызовов, возникающих перед профессией. Стратегическое планирование являет собой упорядоченное усилие по принятию фундаментальных решений и действий, которые формируют и предопределяют – что данная организация, или иная крупная целостность, делает, и почему она это делает. Оно позволяет руководителям и лицам, принимающим решения, мыслить и действовать стратегически» [3, 4].

В отношении складывающегося в настоящее время в РФ понятия «пространственное развитие» возникла устойчивая связь со значением «стратегического планирования» через призму понятия «пространственное планирование».

В РФ в 2019 году была принята и утверждена Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года. На основании вышеупомянутой концепции, общемировыми тенденциями пространственного развития в начале XXI века являются концентрация населения и экономики в крупнейших формах расселения, среди которых ведущие позиции занимают крупнейшие городские агломерации [1].

В Российской Федерации сформировалось около 40 крупных городских агломераций и крупнейших городских агломераций, в большинстве из которых численность населения с начала 2000-х годов устойчиво возрастает и в настоящее время превысила 73 млн человек.

В Российской Федерации сформировалось несколько крупных центров экономического роста, каждый из которых обеспечивает более одного процента