

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР  
НАД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ  
В АКАДЕМИЧЕСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА  
State supervision over the use and protection of land  
in the Academic district of Yekateriburg**

**Р. А. Алексеев**, студент

**С. А. Броницкая**, преподаватель кафедры землеустройства  
Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

**Аннотация**

В данной статье рассматриваются особенности организации государственного надзора за использованием и охраной земель на примере Академического района города Екатеринбурга. Анализируется правовая основа земельного надзора, функции контролирующих органов, а также текущее состояние землепользования в районе. Особое внимание уделено выявлению типичных нарушений земельного законодательства, таким как самовольное занятие земельных участков, нецелевое использование земель и нарушения в оформлении правоустанавливающих документов. Авторами предложены рекомендации по повышению эффективности государственного земельного контроля, включая внедрение современных технологий мониторинга и усиление взаимодействия между надзорными органами и местной администрацией. Статья представляет интерес для специалистов в области земельного права, государственного управления и городского планирования

**Ключевые слова:** государственный надзор, земельный контроль, земельное законодательство, использование земель, охрана земель, Академический район, Екатеринбург.

**Summary**

This article examines the specifics of the organization of state supervision over the use and protection of land on the example of the Academic district of Yekaterinburg. The article analyzes the legal basis of land supervision, the functions of regulatory authorities, as well as the current state of land use in the area. Special attention is paid to the identification of typical violations of land legislation, such as unauthorized occupation of land plots, misuse of land and violations in the registration of title documents. The authors propose recommendations for improving the effectiveness of state land control, including the introduction of modern monitoring technologies and strengthening cooperation between supervisory authorities and the local administration. The article is of interest to specialists in the field of land law, public administration and urban planning.

**Keywords:** state supervision, land control, land legislation, land use, land protection, Academic District, Yekaterinburg.

Академический район — один из административных районов города Екатеринбурга, который играет важную роль как в социально-экономической, так и в научно-образовательной жизни региона. Название района связано с высокой концентрацией научных и образовательных учреждений на его территории, что придаёт ему особую значимость для развития интеллектуального потенциала Уральского федерального округа.

Академический район расположен в юго-западной части Екатеринбурга. Территория района имеет преимущественно равнинный рельеф с небольшими перепадами высот. На западе

района расположены лесопарковые зоны, что положительно влияет на экологическую обстановку и качество жизни населения. В административном отношении вся территория находится в ведении администрации Академического района, которая осуществляет местное самоуправление, координирует развитие инфраструктуры, реализует муниципальные программы и взаимодействует с органами власти других уровней. На территории района действуют: отделы образования, культуры, здравоохранения, многофункциональные центры предоставления государственных услуг (МФЦ), управление ЖКХ, подразделения правоохранительных органов, органы муниципального контроля, включая земельный надзор.

Академический район играет важную роль в экономике и социальной сфере Екатеринбурга. Район является привлекательным для проживания, обучения и ведения бизнеса, что делает его одной из наиболее динамично развивающихся частей города.

Земельный фонд Академического района представляет собой совокупность всех земельных участков, находящихся на его территории, распределённых по различным категориям целевого назначения. Анализ земельного фонда позволяет оценить эффективность использования земель, выявить резервы для развития инфраструктуры, а также обеспечить соблюдение требований земельного законодательства и градостроительной политики.

Общая площадь территории Академического района составляет около 26 км<sup>2</sup>, или 2 600 гектаров. Наибольшую долю занимают земли населенных пунктов, что связано с плотной жилой застройкой и развитием социальной инфраструктуры района. Земли населенных пунктов включают, жилищную застройку, объекты социальной инфраструктуры (школы, больницы, детские сады), административно-деловые зоны, улично-дорожную сеть, парковые и рекреационные зоны. Особенностью данной категории является высокая степень освоенности и значительная плотность застройки. В последние годы наблюдается тенденция к модернизации и частичному перепрофилированию некоторых участков под малоэтажное деловое строительство и технопарки.

Академический район включает в себя несколько особо охраняемых природных территорий (ООПТ), в том числе: природные комплексы вокруг реки Исеть, зелёные зоны и лесопарковые массивы. Эти территории находятся под защитой государства и используются в научных, экологических и культурно-просветительских целях. Нарушение режима использования таких земель влечёт административную и уголовную ответственность.

Использование земель Академического района регулируется нормами Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, а также правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города Екатеринбурга. Однако, несмотря на наличие нормативно-правовой базы, в районе наблюдаются следующие проблемы:

- самозахваты земельных участков;
- изменение целевого назначения без соответствующего разрешения;
- недостаточный контроль над состоянием земель ООПТ;
- низкая эффективность использования отдельных участков (заброшенные территории, неэксплуатируемые объекты).

Факторы допускающие нарушения в Академическом районе города Екатеринбурга представлены в таблице 1.

Для улучшения ситуации в Академическом районе необходимо осуществить:

- усиление государственного земельного надзора;
- внедрение цифровых технологий мониторинга (ГИС, дроны, спутниковый контроль);
- повышение правовой культуры населения;
- развитие системы кадастрового учета и регистрации прав.

**Факторы допускающие нарушения в Академическом районе города Екатеринбурга**

<b>ФАКТОР</b>	<b>ОПИСАНИЕ</b>
Слабая информированность населения	Граждане не всегда знают свои права и обязанности в сфере обращения с землёй.
Недостаток контроля	Нехватка кадров и технических средств у органов надзора.
Высокая коммерческая ценность земель	Желание получить максимальную прибыль за счет незаконных построек.
Устаревшая информация в кадастре	Не все участки учтены должным образом, что затрудняет управление и контроль.

Академический район находится в фазе активного социально-экономического развития. Это предъявляет повышенные требования к рациональному использованию и воспроизводству земельных ресурсов. Перспективными направлениями являются:

- комплексная застройка и редевелопмент промышленных зон;
- создание новых общественных пространств и зон отдыха;
- расширение транспортной инфраструктуры;
- перевод части земель в более эффективные виды использования (например, из промышленных в общественно-деловые);
- сохранение и развитие особо охраняемых природных территорий.

Одной из наиболее распространённых проблем является изменение целевого назначения земель без соответствующего разрешения. Такие нарушения часто встречаются там, где земли, предназначенные для промышленного или административного использования, фактически используются под торговлю, автосервисы или складирование материалов. Это не только нарушает градостроительные нормы, но и ухудшает экологическую обстановку.

Самозахваты являются одной из форм незаконного занятия земель. Они проявляются в виде самовольного строительства, установки временных сооружений, расширения существующих объектов за счёт придомовых территорий. Особенно остро эта проблема стоит вблизи парковых зон и общественных пространств. Самозахваты затрудняют кадастровый учет, создают юридические споры между собственниками и муниципальными органами, а также снижают эффективность использования городской территории.

На территории района имеется значительное количество малопродуктивно используемых или вообще неэксплуатируемых земельных участков. К ним относятся:

- заброшенные производственные площадки;
- неосвоенные участки после демонтажа старых зданий;
- территории с истекшим сроком аренды, но без нового проекта освоения.

Такие участки не приносят экономической пользы, однако остаются в составе налоговой базы и требуют обслуживания.

Несмотря на статус особой охраны, территории, такие как прилегающие зеленые зоны, сталкиваются с рядом проблем: несанкционированная парковка и движение автотранспорта, самовольная установка рекламных конструкций, вырубка деревьев, строительство без разрешения. Эти действия нарушают экологический баланс и угрожают сохранению уникальных природных комплексов.

В промышленных зонах района наблюдается накопление техногенных загрязнений, источниками загрязнения являются:

- выбросы промышленных предприятий;
- утечки нефтепродуктов и химических веществ;
- несанкционированные свалки.

Загрязнение почв снижает плодородие, влияет на здоровье населения и ограничивает возможности дальнейшего использования земель в рекреационных и жилищных целях.

Для повышения эффективности использования и охраны земель в Академическом районе можно предложить следующие меры:

- Внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ).
- Усиление мер ответственности за нецелевое использование и самозахваты.
- Разработка специальных программ по редевелопменту заброшенных территорий.
- Создание единой ГИС-платформы для отслеживания всех изменений на земельных участках.
- Использование дронов (БПЛА) и спутникового мониторинга для оперативного выявления нарушений.
- Автоматизация проверок с помощью искусственного интеллекта и анализа больших данных.
- Расширение полномочий контролирующих органов.
- Повышение квалификации сотрудников надзорных служб.
- Введение практики камеральных проверок на основе кадастровой информации.
- Проведение семинаров и встреч с населением по вопросам правильного обращения с землёй.
- Публикация разъяснительных материалов в СМИ и социальных сетях.
- Взаимодействие с образовательными учреждениями для формирования правовой культуры среди молодежи.
- Проведение рекультивации и восстановления нарушенных земель.
- Внедрение стандартов экологически безопасного использования земель.
- Разработка программ по оздоровлению особо охраняемых природных территорий.

Активное социально-экономическое развитие Академического района города Екатеринбурга сопровождается увеличением нагрузки на земельные ресурсы. В связи с высокой плотностью застройки, развитием инфраструктуры и ростом численности населения, возникают серьёзные проблемы в сфере использования и охраны земель. Эти проблемы требуют системного подхода и усиления государственного контроля для обеспечения устойчивого развития территории.

### Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001.
2. Воробьева М. В. Инновации + консерватизм = кейс района «Академический», город Екатеринбург // Визуальные образы современной культуры: светские и религиозные стратегии построения жизненного мира: сборник научных статей по материалам VI Всероссийской научно-практической конференции, Омск, 09–10 июня 2017 года / редколлегия: П. Л. Зайцев (отв. ред.) [и др.]. Омск: Омский государственный университет им. Ф. М. Достоевского, 2017. С. 72-77. EDN ZTINKT.
3. Гордеев П. А. Государственный надзор над использованием и охраной земель в городе Екатеринбург // Молодежь и наука. 2018. № 5. С. 50. EDN XUBKGL.

4. *Старицына И. А.* Градостроительное планирование и кадастровое зонирование на примере Академического района г. Екатеринбурга Свердловской области / И. А. Старицына, Н. А. Старицына // Инновационные технологии и технические средства для АПК: материалы Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов, Воронеж, 26–27 ноября 2015 года / под общ. ред. Н. И. Бухтоярова, Н. М. Дерканосовой, А. В. Дедова. Том Часть VI. Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2015. С. 72-79. EDN UXDNLJ.