

Санкт-Петербургский государственный университет

**МНАЦАКАНЯН Лусине Нелсоновна**  
**Выпускная квалификационная работа**

*Роль землеустройства и кадастра в повышении инвестиционной  
привлекательности территорий сельскохозяйственного назначения в  
Ленинградской области*

Уровень образования: бакалавриат

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа СВ.5121.2019 «Кадастр  
недвижимости: оценка и информационное обеспечение»

Научный руководитель:  
Доцент кафедры  
«Землеустройство и кадастры»,  
кандидат географических наук  
ЗЯСЯДЬ-ВОЛК Владимир  
Валентинович

Рецензент:  
Глава отдела оценки недвижимого  
и движимого имущества  
департамента оценки  
ООО «АФК-Аудит»  
КУРКОВА Зинаида Владимировна

Санкт-Петербург

2023

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОНЯТИЯ «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ» .....	6
1.1 Сущность и содержание понятия «инвестиционная привлекательность» .....	6
1.2 Методики анализа и оценки инвестиционной привлекательности..	10
2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	18
2.1 Общие сведения о Ленинградской области.....	18
2.2 Оценка земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области.....	22
3 РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАЗВИТИЕ РЕГИОНА.....	27
3.1 Проблема кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области.....	27
3.2 Оценка реализации государственных программ улучшения реестра недвижимости.....	33
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	37
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	39

**Аннотация.** В данной выпускной квалификационной работе проводится анализ влияния землеустроительных и кадастровых работ на инвестиционную привлекательность территорий сельскохозяйственного назначения. Проанализированы понятие и методы оценки инвестиционной привлекательности, ключевой проблемой которой является отсутствие правовых норм, регламентирующих на законодательном уровне единое понятие и методику оценки инвестиционной привлекательности. Выявлены проблемы и недостатки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области. Предлагаются направления улучшения использования землеустройства и кадастра, как инструмента привлечения инвестиций для земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области и повышения их инвестиционной привлекательности.

**Ключевые слова:** инвестиционная привлекательность, инвестиции, землеустройство, кадастр, кадастровый учет, земли сельскохозяйственного назначения, комплексные кадастровые работы.

**Annotation.** In this final qualifying work, the analysis of the impact of land management and cadastral works on the investment attractiveness of agricultural territories is carried out. The concept and methods of assessing investment attractiveness are analyzed, the key problem of which is the lack of legal norms regulating at the legislative level a single concept and methodology for assessing investment attractiveness. The problems and shortcomings of agricultural lands of the Leningrad region are revealed. The directions of improving the use of land management and cadastre as a tool for attracting investments for agricultural land in the Leningrad region and increasing their investment attractiveness are proposed.

**Keywords:** investment attractiveness, investments, land management, cadastre, cadastral registration, agricultural land, complex cadastral works.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Актуальность выбранной темы исследования обусловлена тем, что роли землеустроительных и кадастровых работ в повышении инвестиционной привлекательности территорий велика. На рынке недвижимости увеличивается количество инвесторов. В следствии этого встает вопрос об информационном обеспечении в данной области. Инвесторам, которые желают вложить свои капиталы в недвижимость, важно не только сделать правильный выбор из множества альтернативных вариантов на рынке, но также и понять, как применять данную недвижимость для ее эффективного использования и получения наибольшей прибыли. В рамках оценки и анализа инвестиционной привлекательности учитываются различные характеристики объекта, а также определяется доходность инвестиций. Это позволяет инвесторам снизить риски в ходе предпринимательской деятельности благодаря учету инвестиционной привлекательности, которая помогает рассмотреть доходы как на ближайшие сроки, так и на долгосрочные перспективы. Землеустроительные и кадастровые работы, в частности комплексные кадастровые работы, влияют на повышение экономики региона и привлечение инвестиций, также устраняются реестровые ошибки, неучтенные земли становятся на кадастровый учет, а также актуализируются и дополняются сведения в ЕГРН, что позволит увеличить и актуализировать налогооблагаемую базу и стимулировать капиталовложения инвесторами.

Цель исследования – проанализировать понятие инвестиционной привлекательности, способы влияния землеустроительных и кадастровых работ на развитие Ленинградской области, а также проанализировать вопрос влияния землеустроительных и кадастровых работ на повышение инвестиционной привлекательности территорий сельскохозяйственного назначения Ленинградской области.

Объект исследования – территории сельскохозяйственного назначения Ленинградской области.

Предмет исследования – выполнение землеустроительных и кадастровых работ как фактор повышения инвестиционной привлекательности территорий сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области.

Поставленная цель может быть достигнута путем решения следующих задач:

- изучить нормативно-правовую базу и научно-исследовательские источники;
- разграничить понятия;
- изучить методы анализа и оценки инвестиционной привлекательности территорий региона;
- проанализировать земли сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области;
- проанализировать способы влияния землеустроительных и кадастровых работ на развитие региона.

Эмпирическая база исследования представлена статистическими данными и материалами научной практики.

Методическая база исследования представлена следующими методами: системный метод, диалектический, методы сравнительного анализа, методы индукции и дедукции, методы экспертных оценок.

# **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОНЯТИЯ «ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ»**

## **1.1 Сущность и содержание понятия «инвестиционная привлекательность»**

Экономика отдельных субъектов и страны в целом в большей мере характеризуется объемом и формами инвестиций.

«Инвестиции – это денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе и на товарные знаки, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и других видов деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта». [10]

Основные признаки инвестиций следующие:

1. Наличие у инвестора личных целей, возможно иногда не совпадающих с общеэкономической выгодой;
2. Потенциал приносить доход;
3. Срочность;
4. Целенаправленный характер вложения капитала в объекты и инструменты инвестирования;
5. Использование разных инвестиционных ресурсов, характеризующихся спросом, предложением и ценой;
6. Наличие риска вложения капитала. [9]

Основной целью инвестирования является поиск и определение варианта вложения, при котором возможно достижение наиболее высокого уровня доходов при минимальных рисках. [24]

Инвестиции имеют существенное влияние на функционирование и развитие экономики. Они способствуют появлению новых предприятий, дополнительных рабочих мест, появлению возможностей расширения производств и обновлению производственных фондов, позволяя создавая и

использовать новые технологии, способствовать повышению качества и уровня жизни, обеспечивая появление на рынке новых товаров и услуг. Это оказывает положительное влияние как на покупателей и продавцов, так и на инвесторов и государство. [20]

Потенциальная способность инвестиций приносить доход обеспечивается лишь в условиях эффективного выбора инвестиционного объекта. В теории и на практике инвестиционного менеджмента под объектами инвестирования понимаются направления вложения капитала предприятия, инвестора. [15]

В соответствии с общепринятой классификацией выделяются следующие виды объектов инвестирования:

1. реальные активы, представляющие собой совокупность материальных (основные и оборотные средства) и нематериальных активов (объекты промышленной собственности и объекты авторского права);

2. финансовые активы, объединяющие ценные бумаги (акции, облигации, векселя и пр.), производственные финансовые инструменты (варранты, опционы, фьючерсы и т.д.), доли в уставном капитале сторонних организаций, вклады по договору простого товарищества и пр.[13]. Вложение средств в объекты инвестирования с целью получения дохода (эффекта) называется инвестиционной деятельностью. [21]

Для того чтобы определить какая территория является наиболее приемлемой для целей конкретного инвестора, необходимо оценить её инвестиционную привлекательность [14]. Рассмотрим понятие «инвестиционная привлекательность», на котором основывается понятие «инвестиционная привлекательность территорий».

Понятие «инвестиционная привлекательность» является одним из сложнейших понятий современной экономической теории и практики.

Традиционно понятие «инвестиционной привлекательности» означает наличие таких условий инвестирования, которые влияют на предпочтения

инвестора в выборе того или иного объекта инвестирования. Принципиальный недостаток такого традиционного подхода заключается в том, что инвестиционная привлекательность рассматривается как некая данность, практически не предполагающая возможность активного изменения.

Более точно экономическая сущность инвестиционной привлекательности дается в определении Л. Валинуровой и О. Казаковой. Они понимают под этим термином совокупность объективных признаков, свойств, средств и возможностей, обуславливающих потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции. Такое определение шире и позволяет учесть интересы любого участника инвестиционного процесса.

В.В. Бочаров, исходя из основного фактора – риска, трактует инвестиционную привлекательность как наличие экономического эффекта (дохода) от вложения денег при минимальном уровне риска. [17]

Совет по изучению производственных сил при Минэкономике РФ под инвестиционной привлекательностью понимает систему или сочетание различных объективных признаков, средств, возможностей, обуславливающих в совокупности потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции в страну, регион, отрасль, предприятие. [22]

В портфельной теории У. Шарпа и Х. Марковица инвестиционная привлекательность – это получение максимальной прибыли при заданном уровне риска. [22]

И.А. Бланк рассматривает инвестиционную привлекательность как один из факторов инвестиционного решения. Он считает, что оценка инвестиционной привлекательности необходима при выработке инвестиционной политики предприятия или инвестора, представляющей стратегию использования капитала, которая заключается в выборе и реализации наиболее эффективных форм реальных и финансовых инвестиций с целью обеспечения высоких темпов развития предприятия. [8]

Существуют иные точки зрения (в том числе Л. Гиляровской, В. Власовой и Э. Крылова и других). Здесь под инвестиционной привлекательностью понимается оценка эффективности использования собственного и заемного капитала, анализ платежеспособности и ликвидности (аналогичное определение - структура собственного и заемного капитала и его размещение между различными видами имущества, а также эффективность их использования).

Данное понятие не регламентируется в Российской Федерации на законодательном уровне. Это приводит к возникновению следующих проблем:

1. Неопределенность: люди могут трактовать понятие по-разному, что может привести к возникновению споров и конфликтов.

2. Неполнота: если законодательство не уточняет все аспекты понятия, то это может привести к неполной реализации прав и обязанностей.

3. Неэффективность: понятие, которое не регламентируется законодательством, может не достигать своей цели и не выполнять своих функций.

4. Избирательность: если понятие не регламентируется законодательством, оно может быть использовано в интересах тех, кто его трактует.

5. Несправедливость: нерегулируемое понятие может вести к нарушению прав и интересов людей, оставляя их беззащитными.

Подводя итог, решено в данной работе под инвестиционной привлекательностью территорий понимать совокупность объективных признаков, средств, возможностей и ограничений, которые влияют на предпочтения инвестора в выборе объекта для инвестирования, так как это определение является наиболее общим и содержит основные критерии, руководствуясь которыми определяется наиболее предпочтительное инвестиционное поведение. [12]

## **1.2 Методики анализа и оценки инвестиционной привлекательности**

Чтобы российские предприятия стали конкурентоспособны на мировом рынке им необходим рост инвестиций в реальном секторе экономики. Инвестиционная деятельность России всё больший интерес уделяет росту эффективности экономического потенциала экономических субъектов хозяйствования, развития инвестиционной деятельности, изменению стратегического макроэкономического курса в следствии нестабильности внешних критериев функционирования. Осуществление данных вопросов требует весомых материальных и финансовых вложений, что приводит к нужде в привлечении дополнительного финансирования (банковского кредита, вклада собственника) или распределение свободных внутренних ресурсов организаций. При любом решении важно дать оценку инвестиционная привлекательность, уровень которой возможно было бы идентифицировать достаточно достоверно и полно как объекту, так и субъекту инвестирования.

В Российской Федерации законодательством не закреплена определенная методика для проведения анализа и оценки инвестиционной привлекательности, по этой причине на данный момент существует большое разнообразие методов. Но все они недостаточно проработаны, так как сосредотачиваются на одной направленности. Также для оценки инвесторами используются различные финансовые показатели, такие как оценка рыночной стоимости, финансового состояния, доходности, окупаемости инвестиций и эффективности использования ресурсов.

В соответствии с определенными критериями классификации методик оценки инвестиционной привлекательности территорий авторы научных исследований Ю.А. Ковшун и М.С. Какаулина [7] выделяют шесть наиболее распространённых (Таблица 1).

Таблица 1 - Методики оценки инвестиционной привлекательности территории

Методика	Тип территории
<p>Определение инвестиционной привлекательности (ИП) как экономической отдачи территории: основана на определении ИП через уровень прибыли от вложений капиталов.</p>	<p>Разные территории с высоким уровнем инвестиционного потенциала и умеренным уровнем инвестиционного риска.</p>
<p>Модель, включающая экономическую (отношение прибыли от инвестиций к вложенным средствам) и рисковую (необходима для оценки уровня совокупного риска) составляющие.</p>	<p>Территории, средневзвешенный индекс риска которых превышает среднероссийский уровень.</p>
<p>Определение ИП как совокупности общественно-политических, природно-хозяйственных и психологических характеристик: учитывает объективно существующую взаимосвязь между ИП территории и инвестиционной активностью в ней.</p>	<p>Отсталые территории с высоким уровнем риска и существующим потенциалом развития.</p>

Продолжение таблицы 1

<p>Рейтинги ИП, публикуемые в «Эксперт»: позволяет определить рейтинговое место территории. Инвестиционные рейтинги могут применяться для расчета ИП любой территории, так как здесь четко прослеживаются две составляющие - инвестиционный потенциал и инвестиционный риск - в сравнении с другими территориями, что очень важно для инвестора.</p>	<p>Все территории.</p>
<p>Ранжирование по пяти определенным синтетическим показателям: экспертным путем определяется значимость каждого синтетического показателя в совокупной оценке инвестиционной привлекательности регионов.</p>	<p>Отсталые территории с высоким уровнем риска и существующим потенциалом развития.</p>
<p>Комплексная оценка ИП территории с учетом их отраслевой специализации: итоговый показатель ИП позволяет определить территорию, наиболее привлекательную для инвестирования в конкретную отрасль экономики. Позволяет увязать полученные значения комплексного показателя ИП с финансовыми расчетами инвесторов и местных органов власти, а также характеризовать доходность вложенных средств с учетом вероятных потерь.</p>	<p>Территории с ярко выраженной отраслевой специализацией (аграрные, промышленные и т.д.).</p>

Таким образом, для определения инвестиционной привлекательности необходимо осуществлять некоторые этапы минимальных расчетов [19]:

- 1) формулировка цели инвестиций;

- 2) выбор территории для инвестирования;
- 3) оценка типа территории;
- 4) оценка инвестиционной привлекательности территории в соответствии с его типом.

Это позволит точнее понимать целесообразность инвестиций. Также это повлияет на развитие территорий, которым необходимы более специализированные вложения в соответствии с их типом.

Также существенным недостатком существующих методик оценки инвестиционной привлекательности является анализ преимущественно макроэкономических аспектов, в ущерб аспектам микроэкономического уровня.

Большинство существующих методов оценки инвестиционной привлекательности территории недостаточно учитывают существующие отраслевые возможности территории (например, долю отрасли в добавленной стоимости территории, долю инвестиционно-активных предприятий в отрасли и др.). Это приводит к односторонней оценке инвестиционной привлекательности территорий РФ, а ведь отраслевая специфика также явно определяет общую инвестиционную привлекательность территории.

Как было упомянуто выше, на данный момент законодательством не установлено общей методики оценки инвестиционной привлекательности территорий. Их большое количество и в основном разделяются в зависимости от направленности использования территории. Так как данная работа сосредоточена на землях сельскохозяйственного назначения, стоит рассмотреть данный сегмент более подробно с точки зрения методов и анализа инвестиционной привлекательности.

На сегодняшний день устойчивое развитие сельскохозяйственных земель и производства могут обеспечить сохранение, воспроизводство и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственное землепользование предусматривает совокупность организационно-технических и экономических мероприятий, направленных на достижение наилучших результатов хозяйственной деятельности землепользователей. Совершенствование используемых методов, а также разработка новых методов повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования позволяют обеспечить рациональное использование закрепленной земли, средств производства и трудовых ресурсов и за счет этого получить максимум продукции при наименьших производственных затратах. Среди активно используемых методов особое место занимают экономические методы, позволяющие собрать информацию из соответствующих целевых программ, годовых отчетов сельскохозяйственных товаропроизводителей, обосновать инвестиционную привлекательность мероприятий. Экономические методы сельскохозяйственного землепользования предусматривают использование категорий, обусловленных существованием объективных экономических законов и обеспечивающих действенность стимулов рыночной системы хозяйства.

Существует метод оценки инвестиционной привлекательности сельскохозяйственного землепользования, который предполагает алгоритмизацию процесса инвестирования. Достижение цели (повышение эффективности сельскохозяйственного землепользования), путей решения указанной цели, позволяет сформировать конкретную последовательность действий, обозначенных на рисунке 1. [18]

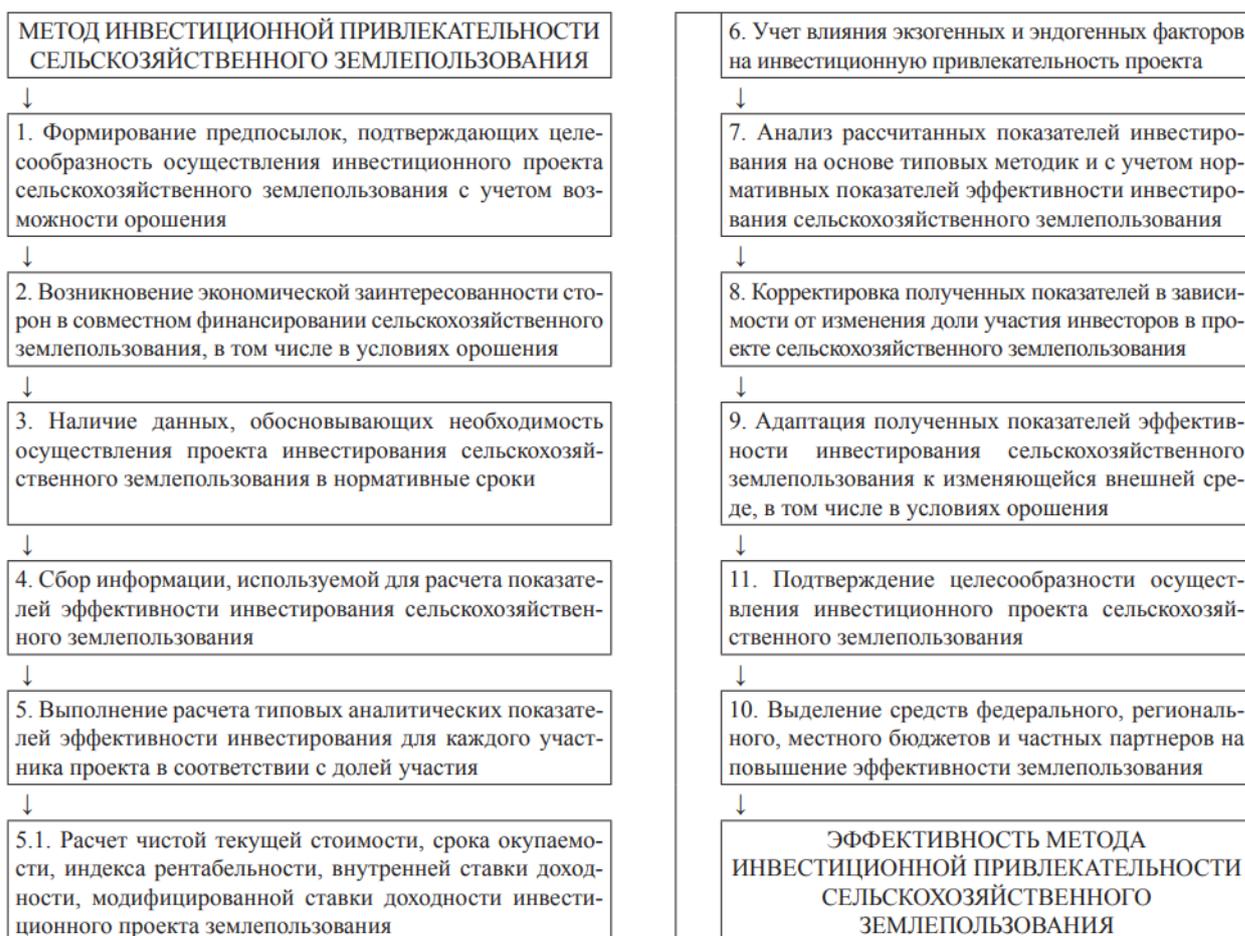


Рисунок 1 - Алгоритм применения метода оценки инвестиционной привлекательности в системе методов повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования

На основе данного метода, совместного финансирования и инвестиционного анализа можно определить очередность применения почвозащитных направлений воздействия с учетом их инвестиционной привлекательности и составить схемы их последовательного использования. Реализация экономически значимых федеральных и региональных программ также может быть обеспечена за счет применения метода инвестиционной привлекательности. Рассматриваемый метод предполагает создание целостной системы воздействия на все элементы сельскохозяйственного производства, обеспечение многообразия экономических отношений сторон. Организация рационального процесса финансирования проектов землепользования на основе оптимальной структуры денежных средств

выступает как необходимое условие его устойчивого развития, способствует концентрации материально-технических и трудовых ресурсов, создает благоприятные условия для реализации инноваций, внедряемых в сельскохозяйственном землепользовании.

В этих целях необходимо последовательное осуществление принципа всесторонней материальной заинтересованности участников сельскохозяйственного землепользования в результатах деятельности, создание условий для совместного инвестирования денежных средств, направленных на его расширение. Разработанный метод способствует образованию целостной системы воздействия на все элементы сельскохозяйственного производства, обеспечению многообразия экономических отношений собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

Теоретической и методологической базой исследования послужили труды ученых российской аграрной экономической науки, таких как А.И. Алтухова, В.И. Нечаева, Н.И. Кузнецова, А.А. Черняева, И.Г. Ушачева и др. Основным методом исследования являлся диалектический метод, который предполагает, что все события рассматриваются в развитии и неразрывной связи между причинами этих событий и их следствиями.

Эффективность использования земли определяется путем сопоставления результатов производства с количеством (или иной – стоимостной, балльной – характеристикой) земли. Но с учетом особого характера этого ресурса (ограниченный размер, длительный период его возобновления и др.) оценка эффективности использования земли отличается от эффективности использования других ресурсов. В современных условиях использование земли считается эффективным, рациональным, когда не только увеличивается выход продукции с единицы площади, повышается ее качество, снижаются затраты на производство единицы продукции, но и когда при этом сохраняется или повышается плодородие почвы, обеспечивается охрана окружающей

среды. Среди множества показателей, характеризующих эффективность использования земельных ресурсов, можно выделить следующие: выход валовой продукции, валового и чистого дохода от растениеводства на один гектар физической и сопоставимой (кадастровой) пашни, на сто рублей текущих затрат. Аналогичные показатели используют при оценке сенокосов, пастбищ, многолетних плодовых насаждений и общей площади сельскохозяйственных угодий

## 2 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1 Общие сведения о Ленинградской области

Ленинградская область занимает особое положение в Российской Федерации. Здесь проходит государственная граница Российской Федерации с Европейским Союзом. Ленинградская область расположена в Северо-Западном федеральном округе и граничит с двумя государствами: Финляндской Республикой и Эстонской Республикой, а также с пятью субъектами Российской Федерации: Республикой Карелия, Вологодской областью, Новгородской областью, Псковской областью и городом Санкт - Петербург. Ленинградская область (рисунок 2) — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. [28]

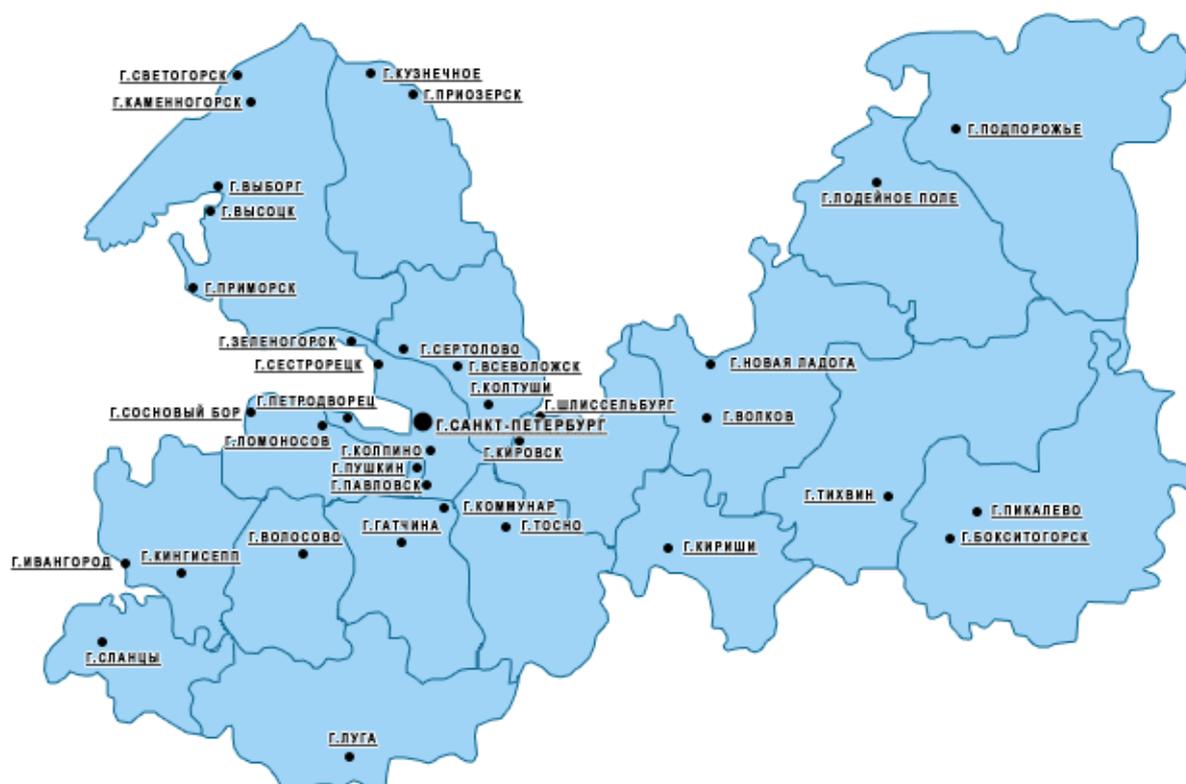


Рисунок 2 - Административно-территориальное деление Ленинградской области

Общая протяженность границы Ленинградской области по суше 2440 км. С запада на восток Ленинградская область протянулась на 450 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км, также с запада территория области омывается водами Финского залива[28]. На 2020 г. территория области составила 85 908,8 км<sup>2</sup>, в том числе 10 068,0 кв. км – площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами. Распределение земель по категориям представлено на рисунке 3. [26]

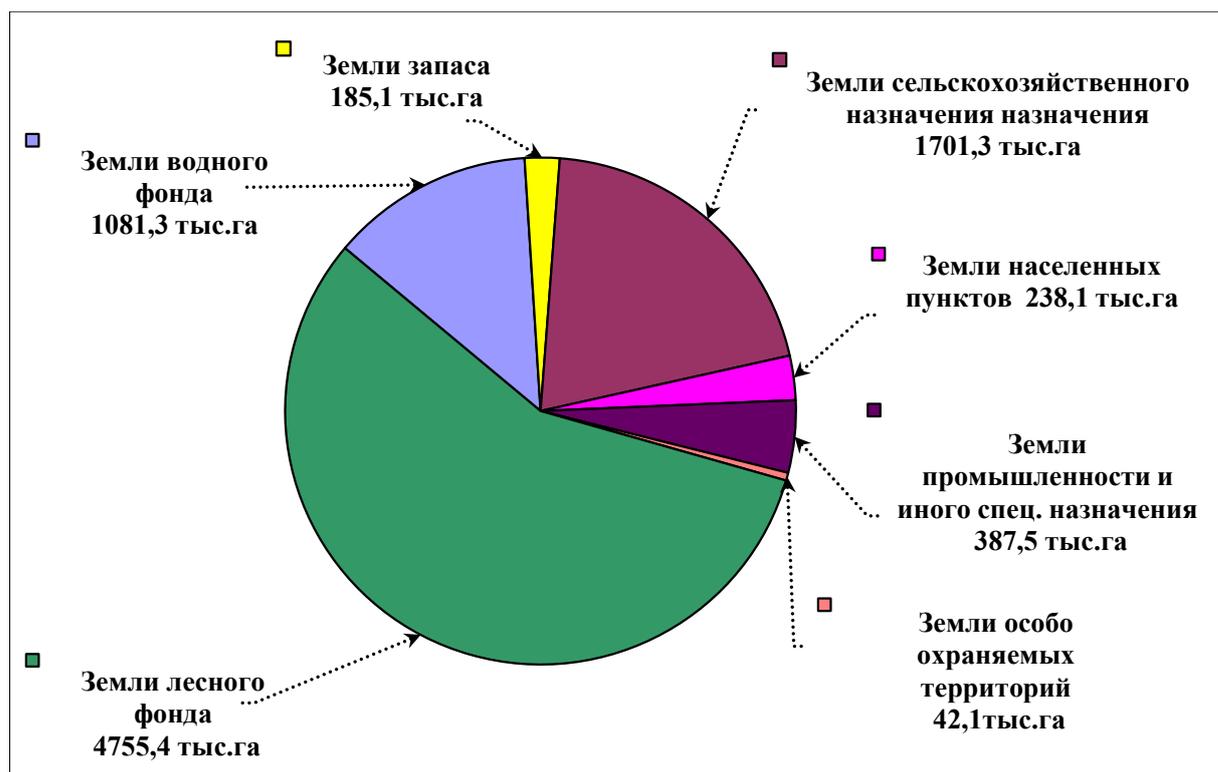


Рисунок 3 - Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель

Таблица 2 - Распределение земельного фонда Ленинградской области по категориям (в тыс. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2020 г.	на 1 января 2021 г.	2020 г. к 2019 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1701,4	1701,3	- 0,1
2	Земли населенных пунктов	238,1	238,1	0
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	387,3	387,5	+ 0,2
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0

Продолжение таблицы 2

5	Земли лесного фонда	4755,5	4755,4	- 0,1
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185,1	185,1	0
<b>Итого земель в Ленинградской области</b>		<b>8390,8</b>	<b>8390,8</b>	

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,68% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,28 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,84%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93,8 тыс. га, сельских населенных пунктов – 144,3 тыс. га. [26]

Семь городов области относятся к категории средних (число жителей свыше 50 тыс. чел.): Выборг, Гатчина, Тихвин, Сосновый Бор, Кириши, Волхов, Кингисепп. На территории Ленинградской области находится 205 муниципальных образований. Численность населения составляет 1 892 711 человек.

На территории области расположены более 1800 озер. Ладожское озеро – крупнейшее и первое по величине в Европе (18,135 тыс. км<sup>2</sup>). Общая протяженность всех рек в Ленинградской области около 50 тысяч километров. Самые протяженные из них - Нева, Свирь, Волхов и Вуокса.

Протяженность судоходных путей – 1908 км. Речные порты: Ленинградский, оснащенные современной техникой по переработке и перевозке грузов Подпорожский и Свирицкий. По водным путям Ленинградской области судами Северо-Западного речного пароходства в навигационный период перевозится более 40 млн. тонн различных грузов. В области действуют Приморский, Высоцкий, Усть-Лужский, Выборгский морские торговые порты.

Климат области атлантико-континентальный. Морские воздушные массы обуславливают сравнительно мягкую зиму с частыми оттепелями и умеренно-тёплое, иногда прохладное лето. Средняя температура января –8...–11 °С, июля +16...+18 °С. Абсолютный максимум температуры +36 °С,

абсолютный минимум  $-52^{\circ}\text{C}$ . Наиболее холодными являются восточные районы, наиболее тёплыми — юго-западные. Количество осадков за год 600—700 мм. Наибольшее количество осадков выпадает на возвышенностях, максимум — на Лемболовской. Минимальное количество осадков выпадает на прибрежных низменностях. Наибольшее количество осадков выпадает летом и осенью. В зимний период осадки выпадают в основном в виде снега. Постоянный снежный покров появляется во второй половине ноября — первой половине декабря. Сходит снег во второй половине апреля.[27]

Основные направления специализации Ленинградской области: приборостроение, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, химическое производство, промышленность строительных материалов. Но также регион обладает сельскохозяйственным потенциалом развития. Специализацией области в данной области является мясо-молочное животноводство и птицеводство. Однако растениеводство, представленное выращиванием картофеля и овощей, также демонстрирует стабильный рост несмотря на то, что регион находится в зоне рискованного земледелия. Для обеспечения более предсказуемых результатов сельхозпредприятия вынуждены использовать передовые технологии ведения хозяйства, что приносит свои плоды.

Агропромышленный комплекс полностью обеспечивает внутренние потребности региона в молоке и молочных продуктах, мясе и мясных продуктах, рыбе и рыбных продуктах — в этих категориях производство превышает потребление на 7% и более. Больше половины мясной продукции идет на экспорт. Птицепром области обеспечивает почти половину общероссийского экспорта птицы.

## **2.2 Оценка земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области**

Земли сельскохозяйственного назначения являются одной из важнейших категорий земельных ресурсов в Ленинградской области. Всего они занимают 4,94% от общей площади региона, что составляет более 1 700 тысяч гектаров. Это вторая по площади категория земель в регионе, после лесов. Земли сельскохозяйственного назначения являются основным источником продовольственной безопасности региона и страны в целом. Здесь осуществляется ведение сельского хозяйства, выращивание сельскохозяйственных культур и содержание скота на пастбищах. Большинство региональных сельскохозяйственных предприятий осуществляют свою деятельность именно на этих землях. Поэтому стоит более подробно рассмотреть данную категорию земель.

Согласно земельному законодательству земли сельскохозяйственного назначения – это земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Они являются основным средством производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране для сохранения их площади, предотвращения развития негативных процессов, повышения плодородия.

В Ленинградской области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2021 года составляло 1701,3 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных. [26]

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли –848,6 тыс. га (49,88 %), сельскохозяйственные угодья составляют 616 тыс. га (36,21 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 359 тыс. га (58,28%).

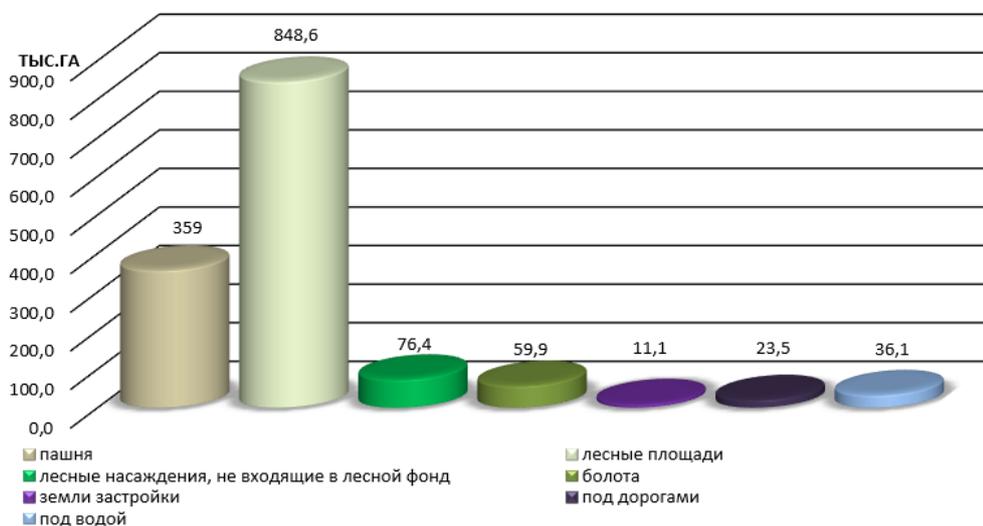


Рисунок 4 - Состав земель сельскохозяйственного назначения в разрезе угодий

Согласно докладу о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2020 году в период с 2018 по 2020 года земли фонда перераспределения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области не изменялись в численном показателе и составляли 266,4 тыс. га.

Главными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные предприятия и граждане, занятые производством сельскохозяйственной продукции. Рассматривая формы собственности на земли сельскохозяйственного назначения, согласно статистическим данным по состоянию на 1 января 2021 года значительная часть земель данной категории находится в государственной и муниципальной собственности и составило 1246,7 тыс. га (73,27% от общей площади данной категории), в числе которых в собственности граждан сконцентрировано 357,9 тыс. га, а в

собственности юридических лиц – 96,7 тыс. га. Также стоит отметить, что значительная часть этих земель продолжает использоваться гражданами без оформления соответствующих документов. Данное распределение прав собственности сохраняет контроль и надзор властей за сохранностью и рациональным использованием земель данной категории, а также дает возможность существованию свободного рынка.

Что касается государственного кадастрового учета земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, по состоянию на 31.12.2020 в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о 665 952 земельных участках сельскохозяйственного назначения, из них 466 958 земельных участков с установленными по земельному законодательству границами, а 198 994 с неустановленными в соответствии с земельным законодательством границами, а также для 7 405 земельных участков проводились учетные действия. [26]

Проанализировав данные по состоянию земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области, можно сделать вывод, что в целом земли находятся в благоприятном состоянии. Но также можно выделить ряд проблем, которые наблюдаются на данных территориях.

За последние десятилетие в результате неблагоприятной экономической ситуации отмечается нарастание темпов деградации почв. Очень широко распространены зарастание сельскохозяйственных угодий кустарниками и мелколесьем, подтопление и переувлажнение. Также наблюдается тенденция увеличения площадей сельскохозяйственных угодий, обладающих неблагоприятными свойствами практически по всем видам почв. Развитие интенсивных методов хозяйствования, которые активно применялись в Ленинградском регионе в дореформенный период, привело к ускоренному истощению природно-ресурсного потенциала, разрушению почвенных экосистем, загрязнению поверхностных и грунтовых вод. К тому же

изменение организационных форм хозяйствования оказало существенное влияние на развитие сельского хозяйства в целом. [23]

Как и во многих других регионах России, Ленинградская область сталкивается со следующими проблемами, касающихся земель сельскохозяйственного назначения:

1. Низкая плодородность почв. Одной из главных проблем сельскохозяйственных земель в Ленинградской области является низкая плодородность почв. Это связано с тем, что большая часть земель здесь является песчаными и не очень подходит для выращивания сельскохозяйственных культур.

2. Снижение урожайности. Из-за низкой плодородности почв и недостаточной разработки технологий выращивания сельскохозяйственных культур, в Ленинградской области за последние годы наблюдается снижение урожайности. Проблемы с лесосеками. В Ленинградской области на сельскохозяйственных землях часто происходят лесосеки. Это ведет к снижению плодородия почв и снижению урожайности.

3. Финансовые проблемы. Отдельные сельхозпредприятия в регионе сталкиваются с финансовыми проблемами. Это ведет к недостатку инвестиций в развитие производства и снижению урожайности.

Вышеперечисленные проблемы по большей части относятся к качественной характеристике земель данной категории. Но ключевой проблемой является то, что практически у трети земельных участков данной категории не установлены границы. Это значит, что большая часть территории не стоит на кадастровом учете. Из этого следуют следующие выводы:

1. Отсутствуют полноценные сведения о земельных участках в ЕГРН;

2. В результате отсутствия государственного кадастрового учета земельный участок не может считаться самостоятельным объектом земельных отношений;

3. Законное подтверждение прав и закрепление сведений о нем затруднены;

4. Ввиду отсутствия сведений в ЕГРН присутствует сомнительная и законная защита прав на такой земельный участок;

5. Не возможен оборот земельного участка без постановки на государственный кадастровый учет.

Данные проблемы приводят также к трудностям в землеустройстве, то есть затрудняется грамотное рациональное использование территорий. Появляются сложности за контролем и надзором состояния земель, сохранением и улучшением их качественных и количественных характеристик.

Для привлечения инвестиций и повышения инвестиционной привлекательности следует привлечь капиталовложения для решения вышеперечисленных проблем, особенно в сфере кадастра и землеустройства. Ведь наличие полного комплекта документов обеспечивает властей полной и достоверной информацией о земельном фонде, а инвестор сможет обезопасить себя в юридическом плане, а также иметь большой выбор.

### **3 РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАЗВИТИЕ РЕГИОНА**

#### **3.1 Проблема кадастрового учета земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области**

Россия на протяжении всей своей истории реформирования экономики сталкивалась с проблемой эффективного управления земельными ресурсами. Это является активно обсуждаемой темой в экономической и землеустроительной литературе. С конца прошлого столетия Россия постепенно и разными способами изменяла систему правоотношений и отходила от полной государственной собственности, создавая и обновляя институционные структуры, нормативно-правовые акты, земельный кадастр. Всё это было сделано для создания земельного рынка в стране.

Следствие данной политики стало то, что в последние года в данной сфере случились внушительные изменения: возросло число лиц, увлеченных в земельные отношения, земли перераспределились меж хозяйствующими субъектами, выросли поступления в бюджеты разных уровней от использования земли (аренда, выкуп земельных участков приватизированными предприятиями, земельный налог и т.д.), земля стала предметом пристального внимания инвесторов. В результате произошло увеличение значимости земельного фактора в формировании экономики и изменение механизмов привлечения инвестиций в применение земельных ресурсов. [6]

В то же время в процессе земельных реформ стало очевидным: рыночные взаимоотношения не смогли реализовать в абсолютной мере вероятные способности применения данного ресурса. На сегодняшний день большое количество объектов недвижимости не поставлено на государственный кадастровый учет, у части объектов недвижимости

отсутствуют границы, соответственно отсутствует площадь, в следствии этого возникают проблемы при ведении Единого реестра недвижимости, а также при определении кадастровой стоимости для целей налогообложения. Также из-за этого инвесторы не могут вкладывать свои капиталы в эти земли, так как они не участвуют в обороте земель. В результате страдают местный и региональный бюджеты.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений о недвижимом имуществе, а также информации о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами РФ, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «Государственной регистрации недвижимости» сведений [3]. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом.

Основной целью государственного кадастра недвижимости является обеспечение организационно-территориальных, экономических, социальных, правовых и экологических условий, обеспечивающих рациональное использование и охраны всех земель общего земельного фонда РФ, защиту прав собственников земли, землепользователей и землевладельцев, объективный подход к установлению платного землепользования и функционирования земли в гражданском и рыночном обороте.

Задача государственного кадастра недвижимости является сбор сведений о природном, хозяйственном и правовом положение земель РФ, место положения и размерах земельных участков об их качественной характеристики, о владельцах земельных участков правовом режиме землепользования, об оценки земельных участков, иных необходимых и достоверных сведеньях о земле. Предусматривается, что сведения государственного кадастра обязательно применяют при планирование

использования и охраны земель, при подборе оптимальных вариантов участка для их предоставления и изъятия, при совершении сделок с землей, определение размеров платежей за землю, проведение землеустройства.

Такие сведения необходимы для местных органов власти, других государственных органов, предприятий, учреждений, а также для граждан, чтобы иметь полную информацию о конкретных земельных участках. На его основе планируют: рациональное использование и охрану обосновывают платежи на землю, оценивают хозяйственную деятельность.

Сегодня довольно часто возникает ситуация, когда объекты недвижимости не имеют установленных границ, или границы были определены с недостаточной точностью [11]. Такие ситуации могут привести к пересечению границ, трудностям проведения кадастровых работ в отношении смежных объектов недвижимости, спорным ситуациям, которые зачастую решаются в судебном порядке. Все это негативно сказывается на эффективности учетно-регистрационной системы и развития земельно-имущественных отношений. [16]

Выделяются следующие проблемы земельных участков с неустановленными границами:

1. Невозможно получение актуальной и достоверной информации об объектах недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости;
2. Земельный участок не может выступать в роли объекта земельных отношений;
3. Законное подтверждение прав и закрепление сведений о нем затруднены, в результате чего невозможно осуществление правовой защищенности земельного участка и правообладателя;
4. Кадастровая стоимость рассчитывается не корректно из-за отсутствия точных сведений о площади земельного;

5. Не корректно рассчитывается налог на землю для данного земельного участка по причине неточно рассчитанной кадастровой стоимости;
6. Земельный участок не может быть вовлечен в экономический оборот, что препятствует развитию данной территории;
7. Не дает полноценного представления о земельном фонде и недвижимого имущества региона.

Для улучшения экономических, экологических и социальных показателей, а также повышения качества жизни людей в последние десятилетия в Российской Федерации очень серьезно занялись совершенствованием реестра объектов недвижимости.

В Ленинградской области, как было отмечено в разделе 2.2 данной работы, большое значение имеют земли сельскохозяйственного назначения, которые занимают второе место по площади в регионе после земель лесов. Ключевой проблемой данной категории было выделено отсутствие установленных границ у трети земельных участков данной категории, что составляет 31% от общего числа земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В решение данных проблем активно используют комплексные кадастровые работы, которые способствуют устранения данных проблем.

Комплексные кадастровые работы (ККР) впервые стали проводиться в России с 2015 года и сразу завоевали популярность как одним из самых удобных и эффективных инструментов для уточнения границ земельных участков и исправления реестровых ошибок.

Комплексные кадастровые работы (ККР) – это кадастровые работы, которые выполняются одновременно в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов земельных участков, зданий, сооружений (за исключением линейных объектов), а также объектов незавершенного строительства. Такие работы проводятся за счет бюджета по заказу органов

государственной власти (в Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе) или местного самоуправления (в других регионах страны, муниципальных районах, городских округах).

Кадастровые работы проводятся для уточнения границ земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. Кроме того, они нужны для корректного представления земельных участков, на которых расположены здания, а также для исправления реестровых ошибок. Комплексные кадастровые работы не проводятся в отношении линейных объектов. Сведения, полученные в результате проведения ККР, предоставляются в Единый государственный реестр недвижимости.

ККР в отличие от обычных кадастровых работ проводятся в отношении не одного земельного участка, а одновременно в отношении всех участков, расположенных на территории одного или нескольких кадастровых кварталов (садовые или огородные товарищества, гаражные кооперативы, коттеджные поселки, территории товарищества собственников недвижимости) [30]. Также глава Росреестра, Олег Скуфинский отметил, что выполнение ККР в 10-15 раз дешевле для граждан и бизнеса, чем обычные кадастровые работы. Но преимуществом является не только экономия денежных средств, а также уменьшение затрат времени на проведение работ. [29]

В результате выполнения ККР разрабатывается единая карта-план территории. В ней отображаются уточненные сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в пределах конкретной территории. На основании утвержденной карты-плана территории сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Елена Золоткова, руководитель Управления Росреестра по Томской области, обратила внимание также на то, что благодаря ККР значительно повышает качество и доступность данных, что в свою очередь помогает в решении судебных споров, улучшению земель-имущественных отношений, защите прав собственности. Олег

Скуфинский подчеркнул также, что ККР стал отличным способом для поиска и исправления 8,5 млн реестровых ошибок, но еще и благодаря уточнению границ земельных участков увеличилась площадь земель в ЕГРН на 20%.

Также решение проблем кадастрового учета позволит реализовывать грамотное землеустройство территорий, формировать достоверную информации о земельном фонде региона, что позволит правильно распределять ресурсы и эффективнее использовать земельные ресурсы, обеспечивать контрольно-надзорные мероприятия для сохранения качественно-количественных характеристик территорий.

Реализация комплексных кадастровых работ предусмотрена государственными программами улучшения реестра недвижимого имущества, в которых Ленинградская область принимает активное участие.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что субъекты Российской Федерации заинтересованы в проведении комплексных кадастровых работ, так как это способ вовлечь в оборот неучтенные и не используемые земли, что позволит увеличить и актуализировать налогооблагаемую базу и стимулировать капиталовложения. Для инвесторов появится больше возможностей вложить свои средства, так как увеличится предложение, но также они смогут получить проверенную и актуальную информацию благодаря улучшению информационной базы ЕГРН.

### **3.2 Оценка реализации государственных программ улучшения реестра недвижимости**

Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости 2012 – 2020 годы», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 [4], предусмотрено мероприятие № 25 «Проведение комплексных кадастровых работ», запланированное за счет предоставления субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации и средств бюджетов субъектов Российской Федерации начиная с 2017 по 2020 годы включительно.

Развитие ККР после 2020 года обеспечивается государственной программой «Национальная система пространственных данных», утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 №2148 [5] и подписанной Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустиным. К 2023 году планируется создание единой платформы пространственных данных и единой электронной картографической основы, включающие в себя полные и достоверные сведения об объектах недвижимости, зарегистрированных правах на него, а также результатах государственной кадастровой оценки. Реализация данной государственной программы обеспечит осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на него, возможно получения сведений в электронном формате.

По данной программе будут собраны сведения по всем объектам недвижимого имущества Российской Федерации, в том числе и по Ленинградской области. Галина Давыдова, начальник отдела формирования и учета земельных ресурсов Леноблмуущества, прокомментировала, что проведение ККР имеет важное значения для региона и что финансирование для проведения данного вида работ засчитано на федеральный и

региональный бюджет, за планирование проведения ККР ответственны администрации муниципальных образований.[25]

Данная государственная программа была создана ввиду следующих проблем [31]:

1. Завершение реализации федеральной целевой программы "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости на 2012 – 2020 годы";
2. Истечением срока действия Основ государственной политики использования земельного фонда РФ на 2012 – 2020 годы;
3. Сохранение проблемы интенсивности наполнения ЕГРН сведениями о пространственных данных;
4. Отсутствие сведений о правообладателях 48,3 млн. объектов недвижимости;
5. Наличием в ЕГРН реестровых ошибок, которые могут повлечь за собой риски снижения темпов территориального развития.

Одним из ключевых мероприятий данной государственной программы является увеличение масштаба проведения комплексных кадастровых работ в рамках достижения цели Программы "Обеспечение полноты и качества сведений в Едином государственном реестре недвижимости в объеме 95 процентов к концу 2030 года" - уточнение данных Единого государственного реестра недвижимости (в том числе исправление реестровых ошибок), внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об административных границах (границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон), формирование цифрового архива, оснащение техническими средствами в целях осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).

Согласно итогам проведения комплексных кадастровых работ на территории Ленинградской области, предоставленных управлением

Росреестра по Ленинградской области, за 2021 год были проведены комплексные кадастровые работы на территории 34 кадастровых кварталов, на которых расположены территории предназначенные для ведения гражданами садоводства, выделены субсидии органам местного самоуправления на проведение комплексных кадастровых работ в объеме 17 340 000 рублей. В 2022 году на те же нужды было направлено в районы еще 13 995 000 рублей. В рамках проведенных работ было уточнено местоположение границ 1934 земельных участков общей площадью 226 гектаров, из них у 837 земельных участков были исправлены реестровые ошибки в границах, также было образовано 759 земельных участков на территориях, предназначенных для ведения гражданами садоводства. Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области, Шеляков Игорь Михайлович, подчеркнул, что посредством проведения комплексных кадастровых работ удалось внести в Единый государственный реестр сведения о 1098 жилых домов общей площадью 58956 кв.м., расположенных на территориях, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

23 марта 2021 года вступил в силу разработанный Росреестром Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 445-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь участники садовых и гаражных товариществ, собственники недвижимости в коттеджных поселках смогут самостоятельно инициировать проведение комплексных кадастровых работ [2].

До принятия данного закона не предусматривалась возможность проведения комплексных кадастровых работ за счет внебюджетных средств. Правообладатели садовых и огородных земельных участков могли (как и сейчас) собрать деньги и обеспечить выполнение «обычных» кадастровых работ в отношении принадлежащих им земельных участков и (или) расположенных на них построек. В этом случае готовится один межевой план, но согласование местоположения границ земельных участков и оформление

актов нужно проводить отдельно по каждому уточняемому участку. Это приводит к существенному увеличению денежных затрат правообладателей. Средняя стоимость проведения обычных кадастровых работ составляет от 8 000 до 14 000 рублей за каждый объект, однако, в случае выполнения комплексных кадастровых работ в отношении нескольких объектов, расположенных на территории товарищества, средняя стоимость работ за каждый объект составит около 1 300 рублей.

Благодаря принятому закону сообщества получили возможность оформить единый документ на всю территорию, определить точные характеристики объектов недвижимости, как земельных участков, так и расположенных на них зданий, и при необходимости исправить реестровые ошибки.

Таким образом можно сделать вывод, что Ленинградская область заинтересована в реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных», так как она позволит решить проблемы кадастрового учета и улучшить инфраструктуру пространственных данных. Капиталовложения в реализацию госпрограммы позволят привлечь инвестиции в регион. А инвестирование в земли повлияет в свою очередь на экономику не только субъекта, а также страны в целом. Грамотное землеустройство является инструментом эффективного и рационального использования земельных ресурсов, а кадастр недвижимости позволяет получить достоверные и проверенные сведения о объектах имущества и о праве на это имущество. Поэтому инвестирование регионов капиталов в проведение землеустроительных и кадастровых работ повышает инвестиционную привлекательность территорий.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На сегодняшний день в Российской Федерации на рынке недвижимости увеличивается количество инвесторов. Инвесторам, которые желают вложить свои капиталы в недвижимость, важно не только сделать правильный выбор из множества альтернативных вариантов на рынке, но также и понять, как применять данную недвижимость для ее эффективного использования и получения наибольшей прибыли. В рамках оценки и анализа инвестиционной привлекательности учитываются различные характеристики объекта, а также определяется доходность инвестиций. Это позволяет инвесторам снизить риски в ходе предпринимательской деятельности благодаря учету инвестиционной привлекательности, которая помогает рассмотреть доходы как на ближайшие сроки, так и на долгосрочные перспективы.

В ходе исследования выяснилось, понятие «инвестиционная привлекательность» является одним из сложнейших понятий современной экономической теории и практики и не регламентируется на законодательном уровне в нашей стране. Каждый автор дает свое определение в результате направленности его использования.

Также в Российской Федерации законодательством не закреплена определенная методика для проведения анализа и оценки инвестиционной привлекательности. По этой причине на данный момент существует большое разнообразие методов. Но все они недостаточно проработаны, так как сосредотачиваются на одной направленности. Большинство существующих методов оценки инвестиционной привлекательности территории недостаточно учитывают существующие отраслевые возможности территории (например, долю отрасли в добавленной стоимости территории, долю инвестиционно-активных предприятий в отрасли и др.). Это приводит к односторонней оценке инвестиционной привлекательности территорий РФ, а ведь отраслевая специфика также явно определяет общую инвестиционную привлекательность территории.

Так как одной из специализаций Ленинградской области является агропромышленная деятельность, в данной работе были рассмотрены земли сельскохозяйственного назначения данного региона. Они являются одной из важнейших категорий земельных ресурсов в Ленинградской области. Всего они занимают 4,94% от общей площади региона, что составляет более 1 700 тысяч гектаров. Это вторая по площади категория земель в регионе, после лесов и являются основным источником продовольственной безопасности региона и страны в целом. Ключевой проблемой сельскохозяйственных земель Ленинградской области было выделено то, что практически у трети (31%) земельных участков данной категории не установлены границы. Это значит, что большая часть территории не стоит на кадастровом учете.

Ращение проблем кадастрового учета обеспечиваются реализацией государственной программой «Национальная система пространственных данных», которая также предусматривает улучшение инфраструктуры пространственных данных.

Одним из ключевых мероприятий данной государственной программы является увеличение масштаба проведения комплексных кадастровых работ в рамках достижения цели Программы "Обеспечение полноты и качества сведений в ЕГРН в объеме 95 процентов к концу 2030 года" - уточнение данных ЕГРН (в том числе исправление реестровых ошибок), внесение в ЕГРН сведений об административных границах (границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон), формирование цифрового архива, оснащение техническими средствами в целях осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора).

Подводя итог, можно сделать вывод, что капиталовложения в решение проблем землеустройства и кадастрового учета позволят увеличить инвестиционную привлекательность территорий Российской Федерации, что поспособствует увеличению количества инвесторов.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### *Нормативные документы*

1. Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 № N 39-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации
2. Федеральный закон "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.12.2020 N 445-ФЗ// Официальный интернет-портал правовой информации
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ// Официальный интернет-портал правовой информации. - с изм. и допол. в ред. от 14.04.2023
4. Постановление Правительства РФ от 10.01.2013 № №903 "О федеральной целевой программе "Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2012 - 2020 годы)" // Официальный интернет-портал правовой информации. - с изм. и допол. в ред. от 22.04.2020.
5. Постановление Правительства РФ от 1 декабря 2021 г. N 2148 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Национальная система пространственных данных// Официальный интернет-портал правовой информации. - с изм. и допол. в ред. от 12.04.2023

### *Книжные материалы*

6. Абакумов Р.Г. Просяник О.С. Методические рекомендации по формированию системы показателей оценки эффективности инновационного воспроизводства основных средств // Социально-экономические аспекты развития современного государства, материалы IV международной научно-практической конференции. - Саратов : [б.н.], 2014 г.. - стр. 3-5.

7. Бикиджанов А. Филин С. Инвестиционная привлекательность региона: методические подходы и оценка // Инвестиции в России. - 2001 г. - 5. - стр. 11-20.
8. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент. - Москва : Ника-Центр, 2015. - стр. 448.
9. Брусов П.Н. Филатов Т.В. Финансовый менеджмент: учебное пособие - Москва : Ника-Центр, 2015. - 3-е : стр. 318.
10. Валинуров Л.С. О.Б. Козакова Инвестирование - Москва : Волтерс Клувер, 2017. - 5-е : стр. 448.
11. Варламов А.А. Гальченко С.А. Развитие земельных отношений в России // Эксперт. - 2013 г.. - 5. - стр. 17-21.
12. Ватунина О.О. Вертакова Ю.В. Повышение инвестиционной привлекательности отрасли промышленности // Инвестиции и инновации. - 2015 г.. - 1. - стр. 17.
13. Воротилова Н.Н. Каткова М.А., Мальцева Ю.Н., Шерстнева Г.С. Управление инвестициями: учебное пособие. - Москва : КноРус, 2016. - 4-е : стр. 423.
14. Гуськова Н.Д. Краковская И.Н. Инвестиционный менеджмент: учебное пособие. - Москва : КноРус, 2015. - стр. 384.
15. Иващенко Н.П. Экономика фирмы: учебное пособие. - Москва : МГУ, 2016. - стр. 528.
16. Ивлева А.В. Роль комплексных кадастровых работ как инструмент повышения эффективности управления недвижимым имуществом // Материалы IX Международной научно-практической конференции. В 2-х частях / ред. Овсянникова Т.Ю. Салагор И.Р.. - стр. 871-875.
17. Колдаденко В.Г. Методология и методика экономического анализа в системе управления коммерческой организацией. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - стр. 543.

18. Кузнецов Н.И., Милонова А.Н., Шиханова Ю.А., Потоцкая Л.Н., Монахов С.В. Оценка инвестиционной привлекательности сельскохозяйственного землепользования: методический аспект // Вестник СГСЭУ. - 2019 г.. - 2. - стр. 68-73.
19. Кузнецов С.В., Смирнова О.А. Анализ подходов к оценке инвестиционной привлекательности региона // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. - 2016 г.. - 1. - стр. 44-51.
20. Лахматина Н.И. Понятие и сущность инвестиционной привлекательности предприятия // Инвестиционная политика. - 2016 г.. - 16. - стр. 35.
21. Майорова Л.Н. Основы инвестиционной деятельности: учебное пособие. - Таганрог : ТПИ, 2015. - стр. 124.
22. Ростиславов Р.А. Методы оценки инвестиционной привлекательности предприятия // Инвестиция тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. - 2016 г.. - стр. 154.
23. Селиванова Л.А., Коломенский Г.А. Оценка состояния земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения и эффективность их использования в региональном АПК (на примере Ленинградской области) // Журнал правовых и экономических исследований. - 2016 г.. - стр. 184-188.
24. Шевчук Д.А. Финансы и кредиты: учебное пособие. - Москва : Юрайт, 2015. - стр. 877.  
*Электронные ресурсы:*
25. В Ленобласти обсудили проведение комплексных кадастровых работ // СПО КИ - <https://kiportal.ru/novosti/v-lenoblasti-obsudili-provedenie-kompleksnyh-kadastrovyh-rabot.html>.

26. Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2020 году. - 2021 г. // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. - <https://rosreestr.gov.ru/upload/Комиссия%20по%20рассмотрению%20споров/2021/ДОКЛАД%202020%20Лен%20обл.docx>
27. Состояние окружающей среды в Ленинградской области // Комитет по природным ресурсам Ленинградской области. - [https://иссад.рф/documents/1717005/6152883/Сборник\\_27.09.2019.pdf/537a7833-a7b4-4714-091e-17a46036bc8a?t=1625569570219](https://иссад.рф/documents/1717005/6152883/Сборник_27.09.2019.pdf/537a7833-a7b4-4714-091e-17a46036bc8a?t=1625569570219).
28. Правительство Ленинградской области - <https://lenobl.ru/ru/>.
29. Комплексные кадастровые работы в 2022 году проведут в 40 регионах РФ // Росреестр. - <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/132846/>.
30. Комплексные кадастровые работы повышают качество данных ЕГРН // Росреестр. - <https://kadastr.ru/magazine/news/kompleksnye-kadaastrovye-raboty-povyshayut-kachestvo-dannykh-egrn>.
31. Национальная система пространственных данных // Росреестр. - <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennye-programmy/natsionalnaya-sistema-prostranstvennykh-dannykh/>.