

Совершенствование механизма управления земельными ресурсами особых экономических зон

Иванов Николай Иванович 

Государственный университет по землеустройству,
г. Москва, Россия

SPIN-код: 8315-0774

ivanov@guz.ru

Рига Андрей Антонович 

Государственный университет по землеустройству,
г. Москва, Россия

moonlight765@yandex.ru

Иванова Наталья Андреевна 

Государственный университет по землеустройству,
г. Москва, Россия

SPIN-код: 2365-3729

ivanovaguz@yandex.ru

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ:

Иванов Н.И., Иванова Н.А., Рига А.А.

Совершенствование механизма
управления земельными ресурсами
особых экономических зон.

*Исследование проблем экономики
и финансов.* 2025;3:2.

<https://doi.org/10.31279/2782-6414-2025-3-2>
EDN SJWUBX

КОНФЛИКТ ИНТЕРЕСОВ:

авторы декларируют отсутствие
явных и потенциальных конфликтов
интересов, связанных с публикацией
настоящей статьи.

ПОСТУПИЛА: 21.07.2025

ДОРАБОТАНА: 08.09.2025

ПРИНЯТА: 10.09.2025

COPYRIGHT: © 2025 Иванов Н.И.,
Иванова Н.А.,
Рига А.А.

АННОТАЦИЯ

ВВЕДЕНИЕ. Территории особых экономических зон (ОЭЗ), являющихся в России ключевым инструментом регионального развития, способствующих притоку совокупных инвестиций в регионы страны более 1 трлн руб. ежегодно, в настоящее время нуждаются в новых подходах к управлению объектами недвижимости. По состоянию на 2024 год до 30 % земель в границах ОЭЗ остаются неосвоенными из-за бюрократических барьеров и недостаточной инфраструктуры, что предопределяет проведение комплекса научно-практических исследований по управлению данными территориями.

ЦЕЛЬ ИССЛЕДОВАНИЯ. Исследовать проблематику использования земельных ресурсов в границах особых экономических зон в России и определить возможные подходы для вовлечения имеющихся неосвоенных территорий в ОЭЗ в активный экономический оборот.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ. В исследовании использованы данные отчетности Минэкономразвития России о результатах функционирования особых экономических зон в России за период с начала их деятельности. Проведено сопоставление сведений площади земельных участков, предоставленных в аренду и (или) находящихся в собственности резидентов и иных инвесторов с объемами выручки от продажи товаров и оказания услуг, количеством рабочих мест и объектов инженерной инфраструктуры на территории ОЭЗ.

РЕЗУЛЬТАТЫ. На основе анализа этапов становления, нормативного регулирования, целеполагания ОЭЗ сгруппированы по направлениям деятельности, выделены типы проектов с обоснованием их реализации. Проведено соотношение количественной оценки имеющихся земельных ресурсов с социально-экономическими показателями функционирования ОЭЗ, позволившее сделать выводы о наличии значительных по площади свободных территорий, прежде всего в границах ОЭЗ туристско-рекреационного типа (ОЭЗ ТРТ). На примере ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики представлены предложения по расширению полезной площади для предоставления в аренду и (или) собственность резидентов и иных инвесторов.

ВЫВОДЫ. Данное исследование подчеркивает необходимость оптимизации управления земельными ресурсами в ОЭЗ, особенно туристско-рекреационного типа. Реализация предложенных мер может способствовать вовлечению неосвоенных территорий в активный экономический оборот и достижению целей регионального развития.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: особые экономические зоны, регионы, территория, земельные ресурсы, полезная площадь, проект планировки, Кабардино-Балкарская Республика



Improving the Mechanism for Managing Land Resources in Special Economic Zones

Nikolay I. Ivanov 

State University of Land Use Planning,
Moscow, Russia

ivanov@guz.ru

Natalya A. Ivanova 

State University of Land Use Planning,
Moscow, Russia

ivanovaguz@yandex.ru

Andrey A. Riga 

State University of Land Use Planning,
Moscow, Russia

moonlight765@yandex.ru

TO CITE:

Ivanov N.I., Ivanova N.A., Riga A.A.
Improving the Mechanism for Managing
Land Resources in Special Economic
Zones. *Research in Economic and Financial
Problems*. 2025;3:2.
<https://doi.org/10.31279/2782-6414-2025-3-2>
EDN SJWUBX

DECLARATION OF COMPETING

INTEREST: none declared.

RECEIVED: 21.07.2025

REVISED: 08.09.2025

ACCEPTED: 10.09.2025

COPYRIGHT: © 2025 Ivanov N.I.,
Ivanova N.A.,
Riga A.A.

ABSTRACT

INTRODUCTION. The territories of special economic zones (SEZs), which are a key instrument of regional development in Russia, facilitate an annual inflow of aggregate investments into the regions exceeding 1 trillion rubles. Currently, these zones require new approaches to real estate management. As of 2024, up to 30 % of land within SEZ boundaries remains undeveloped due to bureaucratic barriers and insufficient infrastructure. This necessitates a comprehensive program of scientific and practical research into the management of these territories.

AIM OF THE STUDY. To investigate the problems associated with the use of land resources within the boundaries of SEZs in Russia and to identify potential approaches for bringing the existing undeveloped territories within SEZs into active economic circulation.

MATERIALS AND METHODS. The study utilized data from the reporting of the Russian Ministry of Economic Development on the performance of SEZs since the start of their operations. A comparison was conducted between the data on the area of land plots provided for lease and/or owned by residents and other investors, and the volumes of revenue from the sale of goods and services, the number of jobs utility infrastructure in the SEZs.

RESULTS. Based on an analysis of the establishment stages, regulatory framework, and goal-setting of SEZs, they were grouped by their field of activity; types of projects were identified with a rationale for their implementation. A correlation was made between a quantitative assessment of available land resources and the socio-economic indicators of SEZ performance. This allowed to estimate the presence of significant areas of vacant land, primarily within SEZs of the tourist-recreational type. Using the example of this type in the Kabardino-Balkarian Republic, proposals are presented for expanding the usable area available for lease and/or ownership by residents and other investors.

CONCLUSIONS. This study highlights the need to optimize the management of land resources within SEZs, particularly those of the tourist-recreational type. The implementation of the proposed measures could facilitate the involvement of undeveloped territories in active economic circulation and contribute to the achievement of regional development goals.

KEYWORDS: special economic zones, regions, territory, land resources, usable area, planning project, Kabardino-Balkarian Republic



ВВЕДЕНИЕ

Особые (свободные, специальные) экономические зоны (ОЭЗ) являются эффективным инструментом территориального развития для привлечения инвестиций и передовых технологий, развития экспортной базы и условий для стимулирования инвестиций, развития экспорта, внедрения инноваций и улучшения социально-экономических показателей регионов. Согласно П. Хансону, ОЭЗ представляют собой инструмент региональной политики, направленный на стимулирование экономического роста за счет налоговых льгот, упрощенных административных процедур и улучшенной инфраструктуры [1]. М. Портер в своей теории конкурентных преимуществ отмечает, что ОЭЗ способствуют формированию кластеров, где концентрируются предприятия смежных отраслей, что повышает их эффективность [2].

В ходе изучения и анализа особенностей территориального развития и организации территории в особых экономических зонах отечественные ученые указывают на влияние ОЭЗ на пространственное развитие регионов России, отмечая их роль в преодолении территориальных диспропорций [3–5]. За счет объединения усилий государства и частного бизнеса появляется возможность финансировать и обеспечивать строительство дорог, энергомоств, логистических центров в ОЭЗ, что улучшает доступность отдаленных территорий, помогает снизить зависимость от экспорта сырьевых ресурсов (углеводороды, металлургия, зерно) за счет развития производств с высоким уровнем добавленной стоимости (машиностроение, пищевая промышленность, туризм и т. д.).

Но, несмотря на активное развитие особых экономических зон в России, в научных исследованиях сохраняются существенные пробелы, которые ограничивают эффективность управления этими территориями. В науке нет консенсуса по критериям оценки эффективности управления недвижимостью в ОЭЗ. Большинство исследований опирается на зарубежные модели (например, китайские или сингапурские), которые не всегда применимы к российским условиям [6–8]. Многие фокусируются на успешных ОЭЗ (например, «Алабуга»), но игнорируют проблемы зон в депрессивных регионах [9; 10]. Также имеется дефицит междисциплинарных исследований, объединяющих изучение проблем привлечения инвестиций, разработки нормативной базы, проектных предложений по организации территории ОЭЗ. Актуальным является внедрение эффективных механизмов освоения земель для разных типов ОЭЗ, в том числе туристско-рекреационного типа, где доля фактически неиспользуемых участков достигает 93 %.

С учетом представленной проблематики, целью научной статьи стало выявление и систематизация ключевых проблем в научных исследованиях по вопросам управления объектами недвижимости, землепользования и территориального развития особых экономических зон в России, а также определение перспективных направлений использования земельных ресурсов на примере одной ОЭЗ туристско-рекреационного типа.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

На основе применения комплексной методологии по изучению функционирования, землепользования и территориального развития особых экономических зон в России использованы следующие материалы и методы. Основу аналитических сведений об объекте исследования составили официальные данные Минэкономразвития РФ о функционировании особых экономических зон за период с начала их деятельности. Анализ включал сопоставление количественных показателей, таких как площадь земельных участков, объемы инвестиций, выручка, количество рабочих мест и объектов инфраструктуры, что позволило оценить результативность ОЭЗ на основе официальной статистики.

Группировка разных типов ОЭЗ (промышленно-производственные, технико-внедренческие, туристско-рекреационные, портовые), основанная на классических принципах системного анализа в ходе экономических исследований, помогла структурировать информацию и выделить ключевые аспекты управления ОЭЗ, выявить различия в особенностях их территориального развития и землепользования.

Авторы провели количественную оценку земельных ресурсов, сравнив общую площадь ОЭЗ с полезной площадью, доступной для аренды или собственности резидентов. Особое внимание уделено ОЭЗ туристско-рекреационного типа. Представленный методический подход, активно используемый в работах по землеустройству и управлению объектами недвижимости, позволяет оценить степень освоенности территорий и выявить резервы для вовлечения земель в экономический оборот.

На примере ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики проведен детальный анализ распределения земель по категориям, формам собственности и зонам размещения объектов. Использованы данные проектов планировки и перспективных планов территориального развития. Авторы выделили современные подходы к развитию ОЭЗ, такие как создание кластеров, цифровизация, экологические стандарты, и систематизировали с указанием примеров реализации

и ожидаемых эффектов. На основе анализа данных авторы предложили меры по вовлечению неосвоенных земель в экономический оборот, включая трансформацию видов разрешенного использования, развитие инфраструктуры и агротуризма.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Особые экономические зоны (ОЭЗ) в России являются важным инструментом территориального развития, стимулирующим экономический рост, привлечение инвестиций и создание высокотехнологичных производств. В условиях санкционного давления и необходимости импортозамещения ОЭЗ приобретают особую значимость, выступая локомотивами региональной экономики.

Нормативно-правовая и регуляторная основа для реализации современной политики РФ в области ОЭЗ базируется на применении льготного режима для инвесторов. ФЗ № 116 «Об особых экономических зонах» (с изменениями 2020–2023 гг.) предусматривает: освобождение от налога на имущество на 10 лет, снижение ставки налога на прибыль (до 2 % в федеральный бюджет и 13,5 % в региональный), ускорение процедуры оформления земельных участков (срок

сокращен до 30 дней). Кроме того, гибкие модели землепользования включают использование инструментов долгосрочной аренды с правом выкупа (до 49 лет), специальных земельных аукционов для резидентов ОЭЗ (минимальная ставка – 0,01 % от кадастровой стоимости), концессионных соглашений для инфраструктурных проектов.

На основе анализа этапов становления ОЭЗ, нормативного регулирования их деятельности экономистами выделяются цели создания ОЭЗ, которые целесообразно сгруппировать по направлениям: экономическое, социальное и научно-техническое (рисунок 1). Целевые ориентиры экономического направления, предусматривающие наращивание удельного веса страны в мировой экономике, привлечение иностранного капитала, подъем производства в стране, совершенствование рынка внутри страны, расширение географии национальной экономики преимущественно достигаются в деятельности ОЭЗ *промышленно-производственного типа и портовых ОЭЗ*. Для достижения целей научно-технического развития, связанных с внедрением новейших технологий в производство, повышением уровня научно-технической оснащенности в отраслях экономики, используются ОЭЗ *техничко-внедренческого типа*.



Рисунок 1
Система целей деятельности особых экономических зон в Российской Федерации

Figure 1
The system of objectives of activities in special economic zones in the Russian Federation

Такие базовые экономические цели, как увеличение или создание рабочих мест, снижение уровня безработицы, повышение уровня и качество жизни населения отдельных регионов страны, характерны для деятельности всех предусмотренных в России особых экономических зон.

По состоянию на 2023 год из 44 созданных в России ОЭЗ наибольшее число (25) относится к промышленно-производственному типу (ОЭЗ ППТ). Прежде всего, этому способствовало наличие подходящих условий: как правило, такие зоны создаются в крупных промышленных центрах, которые отличаются близостью к ресурсной базе, доступностью к уже готовой инфраструктуре, разветвленной и хорошо организованной транспортно-логистической сети.

Большая часть общей площади ОЭЗ находится в границах зон туристско-рекреационного типа (ОЭЗ ТРТ) – 70,0 тыс. га, или 71 % (таблица 1). При этом полезная площадь (по проекту планировки) для предоставления в аренду резидентам в ОЭЗ ТРТ находится на самом низком уровне среди всех видов зон – 7,2 % от общей площади. Наивысшее значение данного показателя по итогам 2023 года зафиксировано в ОЭЗ ППТ и ПОЭЗ – соответственно 65,6 и 60,2 %.

Показатели объема инвестиций и выручки, количества рабочих мест, созданных на территории ОЭЗ,

объектов инженерной инфраструктуры, построенных на территории ОЭЗ, имеют наибольшие значения в ОЭЗ ППТ и ОЭЗ ТВТ – 80 % и более.

Таким образом, уже базовые основы функционирования ОЭЗ и анализ их фактической деятельности показывают, что ключевым активом для их создания, определяя их территориальную организацию и инвестиционную привлекательность, являются земельные ресурсы. Специалистами в сфере региональной экономики подчеркивается, что эффективность ОЭЗ напрямую зависит от рационального зонирования территории и обеспечения инфраструктурной связанности земельных участков [4]. Дополняют теоретические положения И. И. Рахмеева [11] и В. П. Чичканов [12], которые обращают внимание, что земельные ресурсы в ОЭЗ должны рассматриваться не как пассивный актив, а как платформа для формирования территориальных кластеров с мультипликативным эффектом, на инфраструктурной базе которой резидент инвестирует значительные средства в дальнейшее ведение бизнеса.

Процесс управления недвижимостью в особых экономических зонах России имеет динамичный характер, находящийся под влиянием комплекса экономических, политических и технологических факторов, что предопределяет совершенствование управленческих решений и механизмов развития самой системы.

Таблица 1
Основные результаты деятельности особых экономических зон по итогам 2023 года

Table 1
Main results of special economic zones in 2023

№ п/п	Показатель	ОЭЗ ППТ	ОЭЗ ТВТ	ОЭЗ ТРТ	ПОЭЗ	Всего
1	Количество ОЭЗ, ед.	25	7	10	2	44
2	Количество субъектов РФ, ед.	23	6	10	2	41
3	Общая площадь ОЭЗ, га	18 866	5104	61 999	1165	87 134
4	Полезная площадь (по проекту планировки) для предоставления в аренду резидентам, га / % от общей площади	12374 / 65,6	2816 / 55,2	4456 / 7,2	701 / 60,2	20348 / 23,4
5	Суммарная площадь земельных участков, предоставленных в аренду и (или) находящихся в собственности резидентов и иных инвесторов, в полезной площади ОЭЗ, га / %	4950 / 40	1183 / 42	1693 / 38	371 / 58	8139 / 40
6	Объем инвестиций осуществленных резидентами ОЭЗ на территории ОЭЗ в 2023 году, млн руб / млн руб. на 1 га	467394 / 24,8	174605 / 34,2	16214 / 0,3	7158 / 6,1	665371 / 7,6
7	Объем выручки в 2023 году от продажи товаров выполнения работ, оказания услуг, млн руб / млн руб. на 1 га	376382 / 20,0	435333 / 85,3	1539 / 0,02	7691 / 6,6	763754 / 8,8
8	Количество рабочих мест, созданных на территории ОЭЗ, ед.	40839	38995	1707	1433	82974
9	Количество объектов инженерной инфраструктуры, построенных на территории ОЭЗ и введенных в эксплуатацию, ед. накопленным итогом	794	789	370	35	1988

Источник: Данные Минэкономразвития России ¹
Source: Information from the Ministry of Economic Development of Russia

¹ Отчет о результатах функционирования особых экономических зон за 2023 год и за период с начала функционирования особых экономических зон. URL: https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/otchet_o_rezultatah_funkcionirovaniya_osobyh_ekonomicheskikh_zon_za_2023_god.html (дата обращения: 03.07.2025).

Изучая вопросы развития землепользования и организации территории ОЭЗ, авторами статьи проведена систематизация подходов к территориальному развитию ОЭЗ в России в условиях меняющихся внешних и внутренних вызовов (таблица 2).

В разрезе таких направлений и категорий, как нормативно-правовое регулирование, землепользование, кластерные модели, цифровизация, инфраструктура, экология и других, авторами статьи с учетом успешных примеров реализации выделяются современные подходы к территориальному развитию ОЭЗ: создание отраслевых кластеров, развитие сопутствующей инфраструктуры, внедрение ГИС для управления земельными участками, цифровые двойники территорий и т. д.

Возможными эффектами от внедрения предлагаемых подходов и механизмов управления станут снижение налоговой нагрузки, ускорение ввода объектов в эксплуатацию, повышение инвестиционной привлека-

тельности, рост числа резидентов, снижение логистических издержек, повышение прозрачности сделок, оптимизация управления ресурсами и другие.

В сложившейся практике особые экономические зоны представляют собой крупный комплексный проект, включающий несколько локальных проектов, которые объединены общей целью и направлениями экономической деятельности, выделенными ресурсами и временем выполнения.

В этой связи экономисты всю совокупность реализуемых на территории ОЭЗ проектов разделяют на две группы: инфраструктурные проекты, предусматривающие создание на территории ОЭЗ объектов инженерной, транспортной, социальной, инновационной и другой инфраструктуры; и инвестиционные проекты резидентов ОЭЗ, характеризующиеся автономностью и реализующиеся в соответствии со стратегическими целями создания и функционирования ОЭЗ (рисунок 2).

Таблица 2
Систематизация подходов к территориальному развитию ОЭЗ в России

Table 2
Systematization of approaches to the territorial development of SEZs in Russia

Категория, направление	Современные подходы	Примеры реализации	Эффект от реализации
Нормативно-правовое регулирование	Льготное налогообложение; Упрощенный порядок оформления земель	ОЭЗ «Алабуга» (Татарстан), ОЭЗ «Дубна» (Московская обл.)	Снижение налоговой нагрузки до 40 %, ускорение ввода объектов в эксплуатацию
Землепользование	Долгосрочная аренда до 49 лет с правом выкупа; Специальные земельные аукционы (от 0,01 % кадастровой стоимости)	ОЭЗ «Титановая долина» (Свердловская обл.), ОЭЗ «Ульяновск»	Повышение инвестиционной привлекательности, рост числа резидентов
Кластерные модели	Создание отраслевых кластеров (авто, IT, фарма); Развитие сопутствующей инфраструктуры	Автокластер в ОЭЗ «Алабуга», IT-кластер в «Иннополисе»	Снижение логистических издержек на 15–20 %, синергетический эффект
Цифровизация	Внедрение ГИС для управления земельными участками; Использование блокчейна для регистрации сделок; Цифровые двойники территорий	ОЭЗ «Дубна», ОЭЗ «Иннополис»	Повышение прозрачности сделок, оптимизация управления ресурсами
Инфраструктура	Готовые промышленные парки «под ключ»; Развитие телекоммуникаций (5G)	ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ «Технополис Москва»	Сокращение сроков запуска производств на 30–50 %
Экология и ESG	«Зеленые» стандарты строительства; Развитие возобновляемой энергетики	ОЭЗ «Каспий» (ветроэнергетика), ОЭЗ «Ступино» (экостандарты)	Повышение устойчивости, соответствие международным требованиям
Международное сотрудничество	Создание трансграничных ОЭЗ; Привлечение иностранных инвесторов (Китай, ЕАЭС)	ОЭЗ «Надеждинская», проект ОЭЗ «Россия-Казахстан»	Рост экспортно-ориентированных производств
Кадровая политика	Создание учебных центров на базе ОЭЗ; Программы переподготовки	«Академия Алабуга», ОЭЗ «Дубна»	Обеспечение предприятий квалифицированными кадрами
Маркетинг и продвижение	Участие в международных выставках (EXPO, SPIEF); Таргетированная реклама отраслевым инвесторам	Презентации ОЭЗ «Иннополис» на IT-форумах, продвижение ОЭЗ «Ступино»	Привлечение стратегических инвесторов

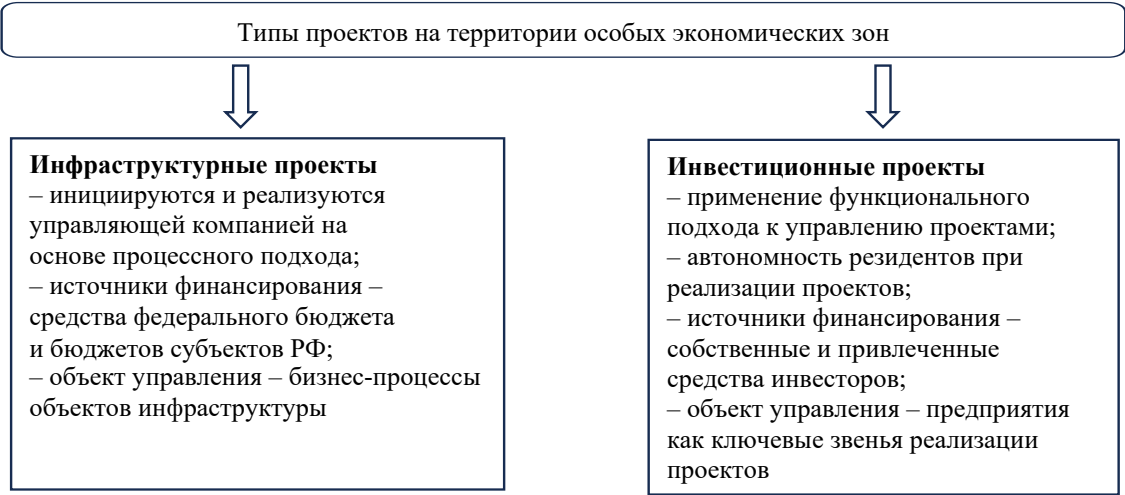


Рисунок 2
Характеристика типов проектов на территории особых экономических зон

Figure 2
Characteristics of project types in special economic zones

Обобщая содержание схемы на рисунке 2, можно сделать вывод об относительно более высоком риске достижения целей при реализации инвестиционных проектов, где резиденты за счет собственных и иных внебюджетных средств имеют большую свободу при осуществлении производственной, коммерческой, финансовой деятельности. Объектом управления здесь является предприятие как юридическое лицо с определенной структурой, функциями и комплексом экономических отношений в системе реализации проектов. Земельные участки и объекты недвижимости выступают в качестве пространственного базиса для функционирования предприятий-резидентов.

Как отмечает А. С. Фартушина, «инфраструктурные проекты иницируются и реализуются управляющей компанией на основе процессного подхода, что позволяет прогнозировать результаты с достаточно высокой степенью объективности и минимизировать риски» [13]. Создание объектов инфраструктуры с соответствующим земельно-хозяйственным устройством территории становится одной из ключевых задач предприятия.

Как уже было показано выше, наиболее значительные площади среди всех видов ОЭЗ отведены под зоны туристско-рекреационного типа, где к основным задачам относится создание и обслуживание туристских, рекреационных и курортных центров, сохранение окружающей среды, природных и культурных ценностей [14; 15]. Их решение невозможно без анализа особенностей использования земли с учетом опыта

льготного режима землепользования и налогообложения, проблем включения земельных ресурсов в состав полезной площади для предоставления в аренду резидентам и стоимость материальных активов хозяйствующих субъектов.

Рассмотрим аспекты практического использования земельных ресурсов и иных объектов недвижимости на примере ОЭЗ туристско-рекреационного типа Кабардино-Балкарской Республики.

Вся территория ОЭЗ состоит из 68 смежных земельных участков на общей площади 2682,1 га (таблица 3). Земли распределены между четырьмя категориями земельного фонда, 95 % которых относится к категории особо охраняемых территорий и объектов.

В государственной и муниципальной собственности находится 99,96 % земель ОЭЗ, или 62 из 68 зарегистрированных земельных участков. 87,5 % земель находятся в федеральной собственности и 10,8 %, из которых более половины находятся в аренде. В неразграниченном статусе остаются 24 земельных участка на площади 41,65 га, или 1,5 % (таблица 4), в т. ч. 7 участков используются на правах постоянного (бессрочного) пользования на площади 9,29 га, и 15 участков находятся в аренде на площади 31,1 га.

Основными землепользователями в составе федеральной собственности являются ФГБУ «Национальный парк «Приэльбрусье», ГУП КБР «Учебно-тренировочная база «Мир», ФГБОУ ВПО «МГУ им. М. В. Ломоносова». В муниципальной собственности находятся земельные участки села Эльбрус.

Таблица 3
Распределение земель особой экономической зоны туристско-рекреационного типа Кабардино-Балкарской Республики по категориям земельного фонда

Table 3
Distribution of lands of the special economic zone of the tourist and recreational type of the Kabardino-Balkarian Republic by land fund categories

№ п/п	Категория земель	Количество земельных участков	Площадь, (га)	% к итогу
1	Земли населенных пунктов	7	4,16	0,15
2	Земли особо охраняемых территорий и объектов	57	2 543,06	94,82
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	3	0,60	0,02
4	Земли сельскохозяйственного назначения	1	134,28	5,01
	Итого	68	2 682,10	100,00

Источник: По данным Министерства курортов и туризма Кабардино-Балкарской Республики ²
Source: According to the Ministry of Resorts and Tourism of the Kabardino-Balkarian Republic

Таблица 4
Распределение земель особой экономической зоны туристско-рекреационного типа Кабардино-Балкарской Республики по формам собственности

Table 4
Distribution of lands of the special economic zone of the tourist and recreational type of the Kabardino-Balkarian Republic by ownership form

№ п/п	Форма собственности	Количество земельных участков	Площадь, га	% к итогу	Основные землепользователи
1	Государственная и муниципальная собственность, в т. ч.:	62	2680,92	99,96	***
	– собственность Российской Федерации, собственность субъекта Российской Федерации	16	2348,66	87,57	ФГБУ «Национальный парк «Приэльбрусье», ГУП КБР «Учебно-тренировочная база «Мир», ФГБОУ ВПО «МГУ им. М. В. Ломоносова»
	– муниципальная собственность	22	290,61	10,84	Территория с. Эльбрус
	– неразграниченная государственная собственность	24	41,65	1,55	ОАО «Эльбрустурист», ООО «Эльбрус-межтранс», ПАО «Курорт Эльбрус», АО «Курорты Северного Кавказа»
2	Частная собственность	6	1,18	0,04	АО «Курорты Северного Кавказа», физические лица
	Итого	68	2 682,10	100	***

Источник: По данным Министерства курортов и туризма Кабардино-Балкарской Республики ³
Source: According to the Ministry of Resorts and Tourism of the Kabardino-Balkarian Republic

² Перспективный план развития туристско-рекреационной особой экономической зоны на территориях Эльбурского и Зольского муниципальных районов Кабардино-Балкарской Республики на период до 2029 года. URL: https://minturizm.kbr.ru/upload/medialibrary/b1f/proekt_raspor_OEZ26.02.docx https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/otchet_o_rezultatah_funkcionirovaniya_osobyh_ekonomicheskikh_zon_za_2023_god.html (дата обращения: 15.06.2025).

³ Перспективный план развития туристско-рекреационной особой экономической зоны на территориях Эльбурского и Зольского муниципальных районов Кабардино-Балкарской Республики на период до 2029 года. URL: https://minturizm.kbr.ru/upload/medialibrary/b1f/proekt_raspor_OEZ26.02.docx https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/otchet_o_rezultatah_funkcionirovaniya_osobyh_ekonomicheskikh_zon_za_2023_god.html (дата обращения: 15.06.2025).

В соответствии с проектом планировки территории ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики 2019 года предусмотрено выделение зон размещения объектов. Их краткая характеристика представлена в таблице 5, фрагмент схемы – на рисунке 3. Описание территориальных зон показывает, что в 8 из 10 территориальных зон на перспективу предусмотрена различного рода застройка для обслуживания потока гостей, проживания на курорте, предоставления широкого выбора услуг, проведения научно-исследовательских и проектно-изыскательских мероприятий, занятия спортом и физкультурой.

В двух наиболее значительных по площади природных комплексах – зоне зеленых насаждений общего пользования и зоне природных ландшафтов – преду-

сматривается сохранение естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, организации пешеходных дорожек, обустройства трасс для зимних походов, соблюдения режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранения свойств земель, являющихся особо ценными.

При этом по проекту планировки ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики полезная площадь, предназначенная для предоставления резидентам, по состоянию на 2023 год составляет 51 га, или 1,9 %. Фактически предоставлено резидентам и иным инвесторам, заключившим соглашения о взаимодействии в сфере создания инфраструктуры ОЭЗ, – 35 га (таблица 6).

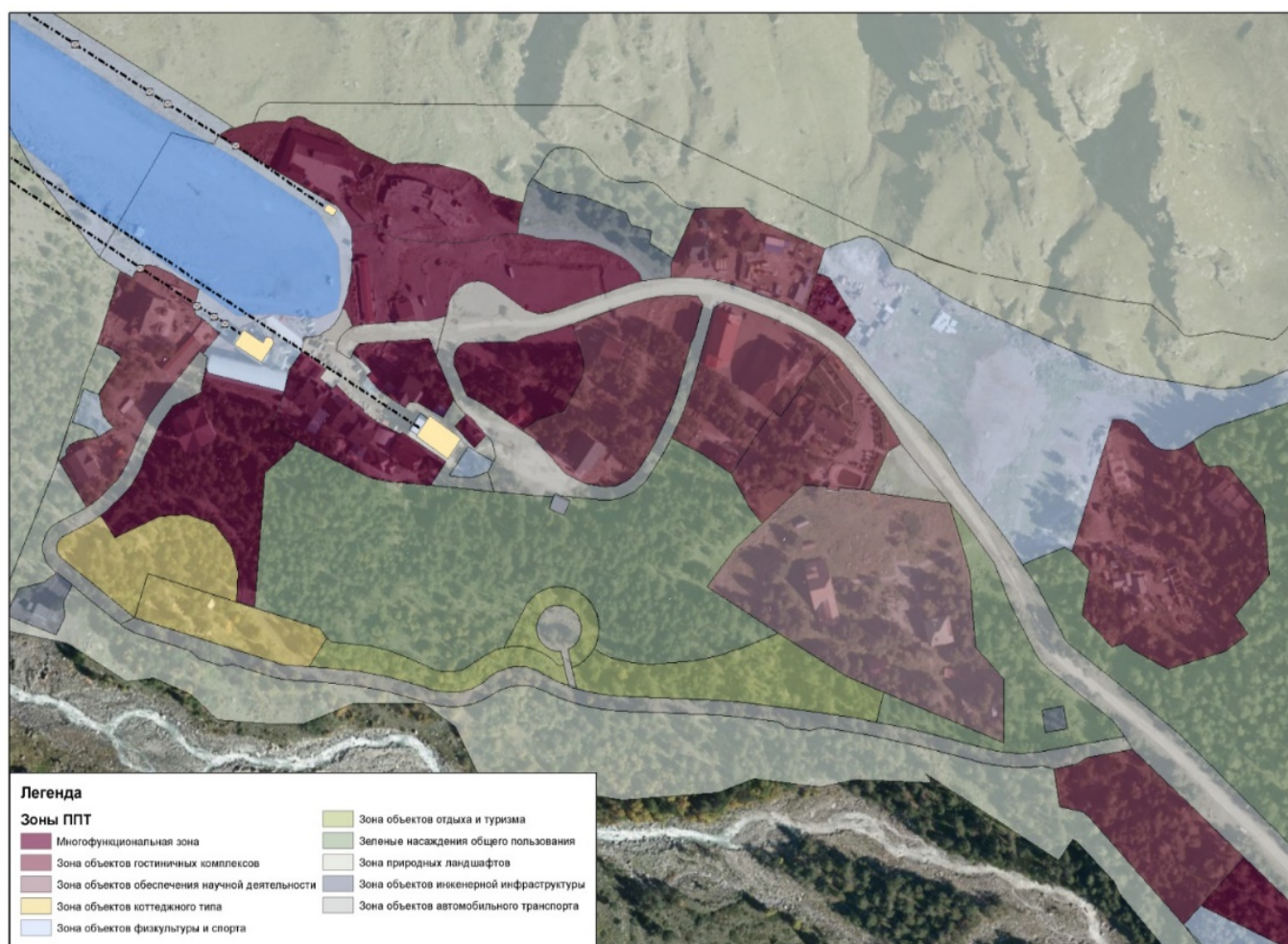


Рисунок 3

Фрагмент схемы размещения особой экономической зоны туристско-рекреационного типа Кабардино-Балкарской Республики

Figure 3

Fragment of the layout of the special economic zone of the tourist and recreational type in the Kabardino-Balkarian Republic

Таблица 5

Характеристика зон размещения объектов на территории ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики

Table 5

Characteristics of the sites located in the TRT SEZ of the Kabardino-Balkarian Republic

№ п/п	Территориальная зона	Расположение	Характеристика
1	Многофункциональная зона	Азау	Запланирована сконцентрированная застройка для обслуживания большого потока гостей, предоставления широкого выбора услуг, видов деятельности
2	Зона объектов гостиничных комплексов	Азау	Основное предназначение – размещение гостиниц и апарт-отелей
3	Зона обеспечения научной деятельности	Азау	Территория УНБ МГУ им. М. В. Ломоносова, включающая объекты капитального строительства для проведения научно-исследовательских и проектно-изыскательских мероприятий
		Горная часть	Территория международной астрономической обсерватории и метеостанции (в настоящее время недействующая)
4	Зона объектов коттеджного типа	Азау	Предназначена для застройки отдельно стоящими коттеджами или шале, что расширяет линейку предложений типов мест размещения на курорте
5	Зона объектов физкультуры и спорта	Азау	Предусматривает устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, размещение спортивных баз и лагерей
		Горная часть	Предусмотрены горнолыжные трассы, сноу-парки, озера для оснежения, станции канатных дорог, гаражи гондол, укрытия и мастерские для ратраков и другая сопутствующая инфраструктура
6	Зона объектов отдыха и туризма	Азау	Предусмотрено размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги и т. п.) с возможностью подключения к инженерным сетям, находящимся на земельных участках общего пользования
7	Зона зеленых насаждений общего пользования	Азау	Предусматривает сохранение естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, организации пешеходных дорожек, обустройства трасс для зимних походов
8	Зона природных ландшафтов	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Самая большая по площади зона ВТРК «Эльбрус», предусматривающая сохранение естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности, соблюдения режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранения свойств земель, являющихся особо ценными
9	Зона объектов инженерной инфраструктуры	По всей территории ОЭЗ	Предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения функционирования курорта: коммунальное обслуживание, связь, специальное пользование водными объектами, гидротехнические сооружения
10	Зона транспортной и коммунальной инфраструктур	Азау	Зона транспортной инфраструктуры включает размещение: – технически связанных с автодорогами сооружений; – земельных участков общего пользования; – объектов гаражного назначения; – объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг

Таблица 6

Характеристика зон размещения объектов на территории ОЭЗ ТРТ Кабардино-Балкарской Республики

Table 6

Characteristics of the zones where facilities are located in the TRT SEZ of the Kabardino-Balkarian Republic

№ п/п	Показатель	2019 год	2023 год
1	Общая площадь ОЭЗ, га	2682,1	2682,1
2	Полезная площадь (по проекту планировки) для предоставления в аренду резидентам, га	25,0	51,0
3	Суммарная площадь земельных участков, предоставленных в аренду и (или) находящихся в собственности резидентов и иных инвесторов, в полезной площади ОЭЗ, га	0	35,0

Отметим, что с 2019 по 2023 год отмечается незначительное увеличение как полезной площади в границах данной ОЭЗ (на 26 га), так и фактически предоставленной (на 35 га). Условия землепользования на территории ОЭЗ Кабардино-Балкарской Республики для продолжения и развития данного процесса имеются в виде наличия 134 га земель сельскохозяйственного назначения и 291 га земель муниципальной собственности, но с рядом условий, учетом юридических, инфраструктурных и экологических ограничений.

Включение сельхозземель в проекты планировки ОЭЗ целесообразно для агротуризма, ландшафтного дизайна и рекреации, создания экоферм, виноделен с дегустационными залами, а также производства местных продуктов при снабжении курортных объектов. Оптимальный путь – поэтапное включение этих территорий в ОЭЗ с соответствующими проектами, сочетающими туризм и агротематику.

Преимущества использования муниципальных земель в ходе расширения полезной площади ОЭЗ ТРТ связаны с относительной гибкостью в территориальном зонировании, возможностями изменения видов разрешенного использования в рамках правил землепользования и застройки (ПЗЗ), высоким потенциалом для инфраструктурных проектов. Данные земельные участки можно использовать под:

- объекты туризма (отели, кемпинги, СПА-комплексы);
- рекреационные зоны (парки, терренкуры, спортивные трассы);
- сопутствующую инфраструктуру (рестораны, торговые площадки, сервисные центры).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной статье были изучены ключевые аспекты управления земельными ресурсами в особых экономических зонах России с акцентом на проблемы вовлечения неосвоенных территорий в экономический оборот. Основное внимание уделено анализу эффективности использования земель в различных типах ОЭЗ, включая промышленно-производственные, технико-внедренческие, портовые и туристско-рекреационные зоны. На примере ОЭЗ туристско-рекреационного типа Кабардино-Балкарской Республики рассмотрены практические механизмы расширения полезной площади и повышения инвестиционной привлекательности.

Полученные результаты показали, что, несмотря на значительные площади, выделенные под ОЭЗ, особенно туристско-рекреационного типа, их полезное использование остается крайне низким – в среднем

не более 7,2 %. Основными препятствиями являются бюрократические барьеры, недостаток инфраструктуры и сложности в изменении разрешенного вида использования земель. При этом выявлено, что наибольшая эффективность достигается в промышленно-производственных и технико-внедренческих зонах, где доля освоенных территорий превышает 60 %.

Практическая значимость исследования заключается в предложенных мерах по оптимизации землепользования, включая:

- внедрение гибких механизмов аренды и выкупа земель, таких как долгосрочная аренда до 49 лет и специальные аукционы с минимальными ставками;
- развитие инфраструктурных проектов, включая цифровизацию управления земельными участками (ГИС, блокчейн);
- использование кластерного подхода для создания синергетического эффекта в туристско-рекреационных зонах, например, сочетание агротуризма с рекреационными услугами;
- поэтапное включение в оборот земель сельскохозяйственного назначения и муниципальных территорий с учетом экологических и юридических ограничений.

Разработанную методику возможно применить не только для анализа других ОЭЗ в России, но и для адаптации зарубежного опыта к российским условиям. В частности, перспективным направлением является изучение трансграничных ОЭЗ и механизмов привлечения иностранных инвестиций, особенно в условиях санкционного давления.

В качестве направлений будущих исследований можно выделить:

- разработку унифицированных критериев оценки эффективности управления земельными ресурсами в ОЭЗ, учитывающих региональную специфику;
- изучение влияния ESG-стандартов на инвестиционную привлекательность ОЭЗ, включая «зеленое» строительство и возобновляемую энергетику;
- анализ роли цифровых технологий (например, цифровых двойников территорий) в прогнозировании развития ОЭЗ.

Проведенное исследование подтверждает, что оптимизация землепользования в ОЭЗ способна стать драйвером регионального развития, обеспечивая рост инвестиций, создание рабочих мест и повышение конкурентоспособности территорий. Реализация предложенных мер требует скоординированных действий государства, бизнеса и научного сообщества для преодоления существующих барьеров и максимального использования потенциала ОЭЗ.

Вклад авторов

Иванов Н. И.: руководство исследованием, концептуализация, редактирование рукописи.

Иванова Н. А.: администрирование, анализ и верификация данных.

Рига А. А.: создание черновика рукописи, визуализация, табличное сопровождение результатов исследования, обзор литературных источников.

Contributions

Ivanov N. I.: supervision, conceptualization, writing-review & editing.

Ivanova N. A.: project administration, formal analysis, validation.

Riga A. A.: writing-original draft, visualization, resources.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ / REFERENCES

1. Hanson P. The Current State of the Russian Economy. *Russian Analytical Digest*. 2014;149:2-6.
2. Porter M.E. Clusters and Special Economic Zones: Common Roots, Different Approaches. *Harvard Business Review*. 2000;6:77-90.
3. Гранберг А.Г. Стратегия территориального социально-экономического развития России: от идеи к реализации. *Вопросы экономики*. 2001;9:15-28. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2001-9-15-28> EDN MZYTKH
Granberg A.G. The Strategy of Russia's Territorial Socioeconomic Development: From Idea to Implementation. *Economic issues*. 2001;9:15-28. (In Russ.). <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2001-9-15-28> EDN MZYTKH
4. Гранберг А.Г., Суслов В.И., Суспицын С.А. Экономико-математические исследования многорегиональных систем. *Регион: экономика и социология*. 2008;2:120-150. EDN IYDAHR
Granberg A.G., Suslov V.I., Supitsyn S.A. Economic-mathematical Studies of Multiregional Systems. *Region: Economics and Sociology*. 2008;2:120-150. (In Russ.). EDN IYDAHR
5. Пухов О.В., Прошкина Е.В. Особые экономические зоны: современное состояние и эффективность функционирования. *Экономические и гуманитарные науки*. 2022;9:91-97. <https://doi.org/10.33979/2073-7424-2022-368-9-91-97> EDN CYJRCD
Pukhov O.V., Proshkina E.V. Special Economic Zones: Current State and Effectiveness of Functioning. *Economic and Humanitarian Sciences*. 2022;9:91-97. (In Russ.). <https://doi.org/10.33979/2073-7424-2022-368-9-91-97> EDN CYJRCD
6. Shuibao Zh. Special Economic Zones in the People's Republic of China: the Initial Stages. *Lex Portus*. 2019;3:21-35. <https://doi.org/10.26886/2524-101X.3.2019.2>
7. Майоров И.М., Щеглов М.В. Свободные экономические зоны как инструмент привлечения иностранных инвестиций в национальную экономику: опыт Китая. *Фундаментальные исследования*. 2018;3:52-57. EDN YUUOQQ
Mayorov I.M., Shcheglov M.V. Free Economic Zones as a Tool for Attracting Foreign Investment in the National Economy: Experience of China. *Fundamental Research*. 2018;3:52-57. (In Russ.). EDN YUUOQQ
8. Ци Ци, Алексеев Ю.Г., Дудко Н.А. Функционирование зоны развития новых и высоких технологий «Китайско-сингапурский индустриальный парк Сучжоу». *Наука и техника*. 2017;3:262-270. <https://doi.org/10.21122/2227-1031-2017-16-3-262-270>
Qi Ji, Aliakseyev Yu.G., Dudko N.A. Operation of New and High-Tech Development Zone – «ChinaSingapore Suzhou Industrial Park». *Science and Technique*. 2017;3:262–270. (In Russ.). <https://doi.org/10.21122/2227-1031-2017-16-3-262-270>
9. Соловьев Н.А. Сравнение особых экономических зон технико-внедренческого и промышленно-производственного типа на примере ОЭЗ Иннополис и ОЭЗ Алабуга. *Вестник Евразийской науки*. 2024;16(2):56. EDN ORMGAF
Solovyov N.A. Comparison of special economic zones of technical innovation and industrial production type using the example of the Innopolis SEZ and Alabuga SEZ. *The Eurasian Scientific Journal*. 2024;16(2):56. (In Russ.). EDN ORMGAF
10. Платонова Т.Е. Особые экономические зоны Российской Федерации и их вклад в развитие региональной экономики. *Экономические науки*. 2024;11(240):207-212. <https://doi.org/10.14451/1.240.207>
Platonova T.E. Special Economic Zones of the Russian Federation and Their Contribution to the Development of the Regional Economy. *Economic Sciences*. 2024;11(240):207-212. (In Russ.). <https://doi.org/10.14451/1.240.207>
11. Рахмеева И.И., Чеснокова Л.К. Особые экономические зоны: эконометрическая оценка эффектов и перспективы развития. *Вестник Пермского университета. Серия: Экономика*. 2023;18(1):5-24. <https://doi.org/10.17072/1994-9960-2023-1-5-24> EDN OJEUNF

- Rakhmееva I.I., Chesnyukova L.K. Special Economic Zones: Econometric Assessment of Effects and Development Prospects. *Perm University Herald. Economy*. 2023;8(1):5-24. (In Russ.). <https://doi.org/10.17072/1994-9960-2023-1-5-24> EDN OJEUNF
12. Чичканов В.П., Беляевская-Плотник Л.А. Территории опережающего развития в контексте обеспечения экономической безопасности макрорегиона. *Экономика региона*. 2018;14(1):227-242. <https://doi.org/10.17059/2018-1-18> EDN YWWBTO
- Chichkanov V.P., Belyaevskaya-Plotnik L.A. Priority Development Areas in the Context of the Economic Security of Macro-Region. *Economy of Region*. 2018;14(1):227-242. (In Russ.). <https://doi.org/10.17059/2018-1-18> EDN YWWBTO
13. Фартушина А.С. Формирование системы управления особой экономической зоной: теоретический аспект. *Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика*. 2017;3:36-40. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2017-3-36-40> EDN ZHMWCB
- Fartushina A.S. Formation of a Special Economic Zone Management System: The Theoretical Aspect. *Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics*. 2017;3:36-40. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2017-3-36-40> (In Russ.). EDN ZHMWCB
14. Фомин А.А., Мамонтова И.Ю. Состояние земельных и водных ресурсов планеты и методы устойчивого ведения сельского хозяйства. *Международный сельскохозяйственный журнал*. 2022;4(388):420-422. https://doi.org/10.55186/25876740_2022_65_4_420 EDN YCDWJX
- Fomin A.A., Mamontova I.Yu. The State of the Land and Water Resources and Methods of Sustainable Agriculture. *International Agricultural Journal*. 2022;4(388):420-422. (In Russ.). https://doi.org/10.55186/25876740_2022_65_4_420 EDN YCDWJX
15. Klystun V.N., Stolyarov V.M. Thirty Years of Land Transformation in Russia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2020;579:012126. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/579/1/012126>