Ilmiy tadqiqotlar va ularning yechimlari jurnali
Aoka guvohnoma № 323759 ISSN: 3060-4818

ФУНКЦИИ И МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ: ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ, ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЙ ПОДХОДЫ

(НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН)

Диёр Эргашев
руководитель проекта Института макроэкономических
и региональных исследований,
E-mail: d.ergashev@imrs.uz
https://doi.org/10.5281/zenodo.21545448

Аннотация

В статье раскрываются сущность, функции и методы управления земельным фондом как ключевым элементом государственной политики, территориального развития и экологической безопасности. Земельный фонд рассматривается не только как совокупность площадей, распределенных по категориям, но и как динамическая система прав, ограничений, экономических стимулов, кадастровых данных и природно-ресурсных рисков. На основе нормативно-правовых источников и открытых статистических данных по Республике Узбекистан анализируются функции учета, планирования, распределения, охраны, мониторинга, контроля и экономического регулирования земель. Особое внимание уделено роли цифрового кадастра, автоматизированной отчетности, геоинформационных технологий, дистанционного зондирования Земли и риск-ориентированной модели принятия решений. В статье предложена интегрированная модель управления земельным фондом, где административные механизмы сочетаются с рыночными инструментами, экологической оценкой и пространственной аналитикой.

Ключевые слова: земельный фонд, земельные ресурсы, управление землей, земельный кадастр, мониторинг земель, земельные аукционы, геоинформационные системы, рациональное землепользование, деградация земель, Узбекистан.

Введение

Земля является базовым пространственным ресурсом государства, материальной основой сельского хозяйства, промышленности, жилищного строительства, транспортной инфраструктуры, природоохранной политики и культурного наследия. В условиях демографического роста, урбанизации, водного дефицита и климатических рисков управление земельным фондом приобретает межотраслевой характер: оно затрагивает право собственности и аренды, кадастровый учет, территориальное планирование, экологическое нормирование, инвестиционную политику и бюджетные отношения.

В Республике Узбекистан значение земельного управления усиливается тем, что значительная часть территории относится к засушливым и полузасушливым ландшафтам, а наиболее продуктивные земли требуют орошения и постоянного мелиоративного обслуживания. Земельный кодекс Республики Узбекистан закрепляет принцип рационального использования

и охраны земель, а также необходимость восстановления и повышения плодородия почв, предупреждения ущерба окружающей среде и обеспечения полноты информации о состоянии земель [1]. Следовательно, эффективное управление земельным фондом должно быть не разовой административной процедурой, а постоянным циклом анализа, планирования, предоставления прав, мониторинга, контроля и корректировки решений.

Актуальность темы определяется тремя обстоятельствами. Во-первых, земля является ограниченным и невоспроизводимым ресурсом, поэтому ошибки в распределении земельных участков имеют долгосрочные экономические и экологические последствия. Во-вторых, в последние годы земельные отношения постепенно переходят к более прозрачным и рыночным механизмам, включая электронные онлайн-аукционы для предоставления прав на земельные участки [2; 3]. В-третьих, цифровизация кадастра и земельной отчетности требует перехода от бумажной инвентаризации к интегрированным данным, объединяющим правовой режим, фактическое использование, качество почв, инфраструктурную обеспеченность и экологические ограничения.

Методология исследования

Методологическую основу статьи составляют системный, институциональный, сравнительно-правовой, статистический и геоинформационный подходы. Системный подход позволяет рассматривать земельный фонд как совокупность взаимосвязанных подсистем: категорий земель, прав на участки, кадастровых границ, экономических платежей, экологических ограничений и процедур государственного контроля. Институциональный подход раскрывает роли государственных органов, местных исполнительных органов, кадастровых служб, землепользователей, инвесторов и общественного контроля.

Статистический анализ основан на открытых данных о структуре земельного фонда Узбекистана по состоянию на 01.01.2023, демографических данных на 2025 год и показателях деградации земель, представленных FAO в 2026 году. Геоинформационный подход рассматривается как метод интеграции кадастровых, агроэкологических, инфраструктурных и дистанционно-зондовых данных в единую модель принятия управленческих решений. Визуальные материалы в статье построены на основе открытых источников и расчетных показателей, что позволяет показать не только нормативную конструкцию управления, но и реальную ресурсную нагрузку на земельный фонд.

Теоретико-правовая сущность земельного фонда

Земельный фонд можно определить как совокупность всех земель в пределах государственной территории, распределенных по категориям в зависимости от основного целевого назначения, правового режима и фактического использования. В управленческом смысле земельный фонд - это не только физическая площадь, но и информационно-правовая система, в которой каждый участок имеет границы, площадь, местоположение, категорию, вид разрешенного использования, субъект права, ограничения, обременения и экономическую стоимость.

Земельный кодекс Республики Узбекистан указывает, что земельный участок является частью земельного фонда, имеющей фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре [1]. Это положение принципиально важно: объектом управления является не абстрактная

территория, а юридически индивидуализированный участок, включенный в систему кадастровой информации. Отсюда следует, что качество управления земельным фондом напрямую зависит от точности кадастра, достоверности реестра прав и регулярности мониторинга фактического использования.

Категории земельного фонда выполняют функцию правового фильтра. Они определяют допустимые виды деятельности, условия перевода земель из одной категории в другую, режим охраны и порядок предоставления участков. Нарушение порядка перевода земель или несоответствие фактического использования установленной категории порождает правовые риски, снижает инвестиционную определенность и может привести к экологическому ущербу. Поэтому управление земельным фондом должно основываться на принципе соответствия трех элементов: правового режима, экономического использования и природной емкости территории.

Функции управления земельным фондом представляют собой устойчивые направления деятельности государства и уполномоченных институтов, направленные на рациональное распределение, использование, охрану и воспроизводство земельных ресурсов. В научно-практическом аспекте можно выделить семь базовых функций.

Методы управления земельным фондом

Сравнительный анализ подходов, инструментов, преимуществ и ограничений

Метод	Сущность	Инструменты	Преимущество	Ограничение
Административно-правовой	Закрепление категорий, прав, ограничений, компетенций и ответственности.	Решения о предоставлении, перевод категории, государственная регистрация, контроль, судебная защита.	Правовая определенность, защита публичных интересов.	Риск бюрократизации и субъективности без цифровой прозрачности.
Экономический	Использование цены, налогов, платежей и компенсаций для рационального поведения землепользователей.	Аукцион, арендная плата, земельный налог, нормативная стоимость, платежи за потери.	Формирует рыночный сигнал и бюджетный эффект.	Не учитывает полностью экологическую ценность без корректирующих коэффициентов.
Пространственно-планировочный	Согласование землепользования с градостроительной, аграрной, транспортной и экологической политикой.	Генпланы, мастер-планы, зонирование, схемы развития.	Снижает конфликтность и повышает инвестиционную готовность территории.	Требует актуальных данных и межведомственной координации.
Геоинформационный	Принятие решений на основе пространственных данных и мониторинга.	ГИС, ДЗЗ, геопорталы, тематические слои, мобильные полевые приложения.	Позволяет выявлять несоответствия и деградационные процессы.	Зависит от качества данных, интероперабельности и кадров.
Экологический	Ограничение хозяйственной нагрузки с учетом природной емкости территории.	Оценка воздействия, LDN, мелиорация, рекультивация, охранные зоны.	Сохраняет плодородие и предотвращает долгосрочный ущерб.	Может восприниматься как ограничение инвестиций без понятных критериев.
Риск-ориентированный	Приоритизация контроля и восстановления по уровню риска.	Индексы риска, карты горячих точек, скоринг участков, выборочные проверки.	Позволяет направлять ресурсы контроля на наиболее проблемные зоны.	Требует методики весов и регулярного обновления данных.

Ключевой вывод

Наиболее эффективная модель управления земельным фондом формируется не одним методом, а их комбинацией: правовая определенность задает основу, экономические стимулы формируют поведение, пространственное планирование согласует развитие территории, геоинформационные инструменты обеспечивают мониторинг, экологические механизмы сохраняют ресурс, а риск-ориентированный подход повышает адресность контроля.

Инфографика подготовлена в аналитическом формате.

Учетно-кадастровая функция является фундаментальной, поскольку без достоверных данных невозможно ни планирование, ни налогообложение, ни защита прав, ни контроль. В Узбекистане постановлением Кабинета Министров от 30.10.2023 № 578 утвержден порядок ведения национального отчета о состоянии земельных ресурсов, включая земельный учет, формы

отчетности, порядок формирования национального отчета и учет изменений категорий земельного фонда; предусмотрен запуск АИС «YER HISOBOT» и интеграция с ИС «E-QAROR» [4].

Распределительная функция в современных условиях все больше опирается на конкурентные механизмы. Согласно реформам земельных отношений, земли сельскохозяйственного назначения предоставляются в аренду по итогам электронных онлайн-аукционов, а земли несельскохозяйственного назначения реализуются посредством электронных онлайн-аукционов на основе права собственности и права аренды [2; 3]. Это снижает пространство для субъективных решений, повышает прозрачность и формирует рыночный сигнал о реальной инвестиционной привлекательности территории.

По открытым данным, использованным в Секторальном адаптационном плане сельского хозяйства, структура земельного фонда Республики Узбекистан на 01.01.2023 характеризуется доминированием сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда. Общая площадь земельного фонда указана как 44 892,4 тыс. га, из них сельскохозяйственные угодья составляют 26 232,3 тыс. га или 58,44%, земли лесного фонда - 11 738,1 тыс. га или 26,15%, земли природоохранного, рекреационного и оздоровительного назначения - 3 222,7 тыс. га или 7,18% [5].

Источник данных: Секторальный адаптационный план сельского хозяйства Узбекистана, таблица 1; первичный источник - национальные данные по земельным ресурсам [5].

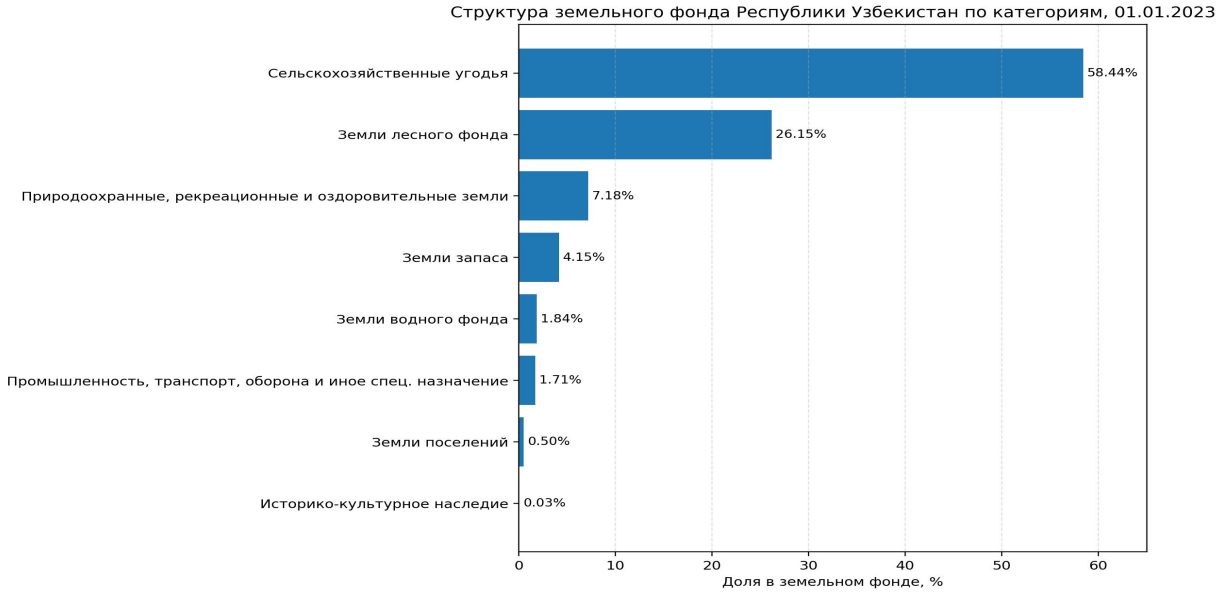
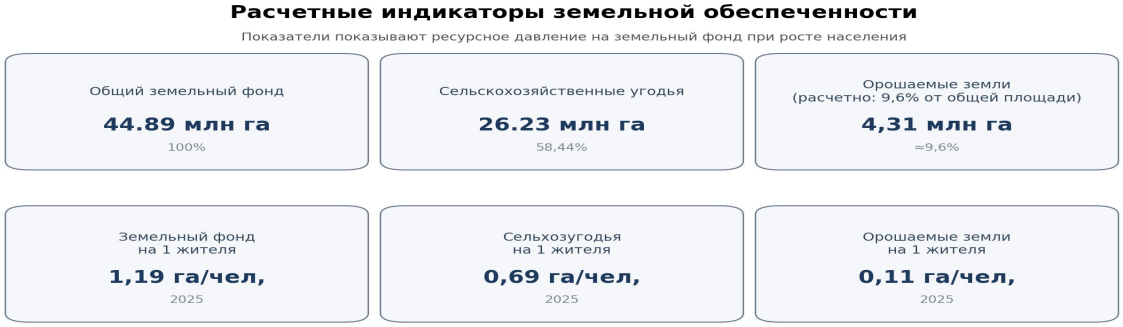


Рисунок 2 - Доля категорий земель в земельном фонде Узбекистана



Данные показывают, что ключевой управленческий вызов связан не только с площадью земель, но и с качеством, доступностью воды и режимом использования. Сельскохозяйственные угодья занимают более половины земельного фонда, однако продуктивная часть аграрного землепользования сильно зависит от ирригации. В источнике указывается, что сельскохозяйственные земли составляют 57,2% общей площади, а орошаемые земли - 9,6% [5]. Даже если использовать показатель 9,6% как расчетную долю от общей площади земельного фонда, объем орошаемых земель составляет около 4,31 млн га. При численности постоянного населения 37,86 млн человек на 1 июля 2025 года это эквивалентно примерно 0,11 га орошаемых земель на одного жителя [5; 7].

Полученные показатели подтверждают необходимость перехода к ресурсно-ориентированному управлению: каждое решение о переводе категории, предоставлении участка, изменении разрешенного использования или расширении застройки должно оцениваться через призму потери альтернативной функции земли. Для орошаемых земель альтернативная стоимость особенно высока, поскольку она включает не только кадастровую стоимость участка, но и затраты на ирригационную инфраструктуру, мелиорацию, плодородие почвы и продовольственную безопасность.

Методы управления земельным фондом

Сравнительный анализ подходов, инструментов, преимуществ и ограничений

Метод	Сущность	Инструменты	Преимущество	Ограничение
Административно-правовой	Закрепление категорий, прав, ограничений, компетенций и ответственности.	Решения о предоставлении, перевод категории, государственная регистрация, контроль, судебная защита.	Правовая определенность, защита публичных интересов.	Риск бюрократизации и субъективности без цифровой прозрачности.
Экономический	Использование цены, налогов, платежей и компенсаций для рационального поведения землепользователей.	Аукцион, арендная плата, земельный налог, нормативная стоимость, платежи за потери.	Формирует рыночный сигнал и бюджетный эффект.	Не учитывает полностью экологическую ценность без корректирующих коэффициентов.
Пространственно-планировочный	Согласование землепользования с градостроительной, аграрной, транспортной и экологической политикой.	Генпланы, мастер-планы, зонирование, схемы развития.	Снижает конфликтность и повышает инвестиционную готовность территории.	Требует актуальных данных и межведомственной координации.
Геоинформационный	Принятие решений на основе пространственных данных и мониторинга.	ГИС, ДЗЗ, геопорталы, тематические слои, мобильные полевые приложения.	Позволяет выявлять несоответствия и деградационные процессы.	Зависит от качества данных, интероперабельности и кадров.
Экологический	Ограничение хозяйственной нагрузки с учетом природной емкости территории.	Оценка воздействия, LDN, мелиорация, рекультивация, охранные зоны.	Сохраняет плодородие и предотвращает долгосрочный ущерб.	Может восприниматься как ограничение инвестиций без понятных критериев.
Риск-ориентированный	Приоритизация контроля и восстановления по уровню риска.	Индексы риска, карты горячих точек, скоринг участков, выборочные проверки.	Позволяет направлять ресурсы контроля на наиболее проблемные зоны.	Требует методики весов и регулярного обновления данных.

Ключевой вывод

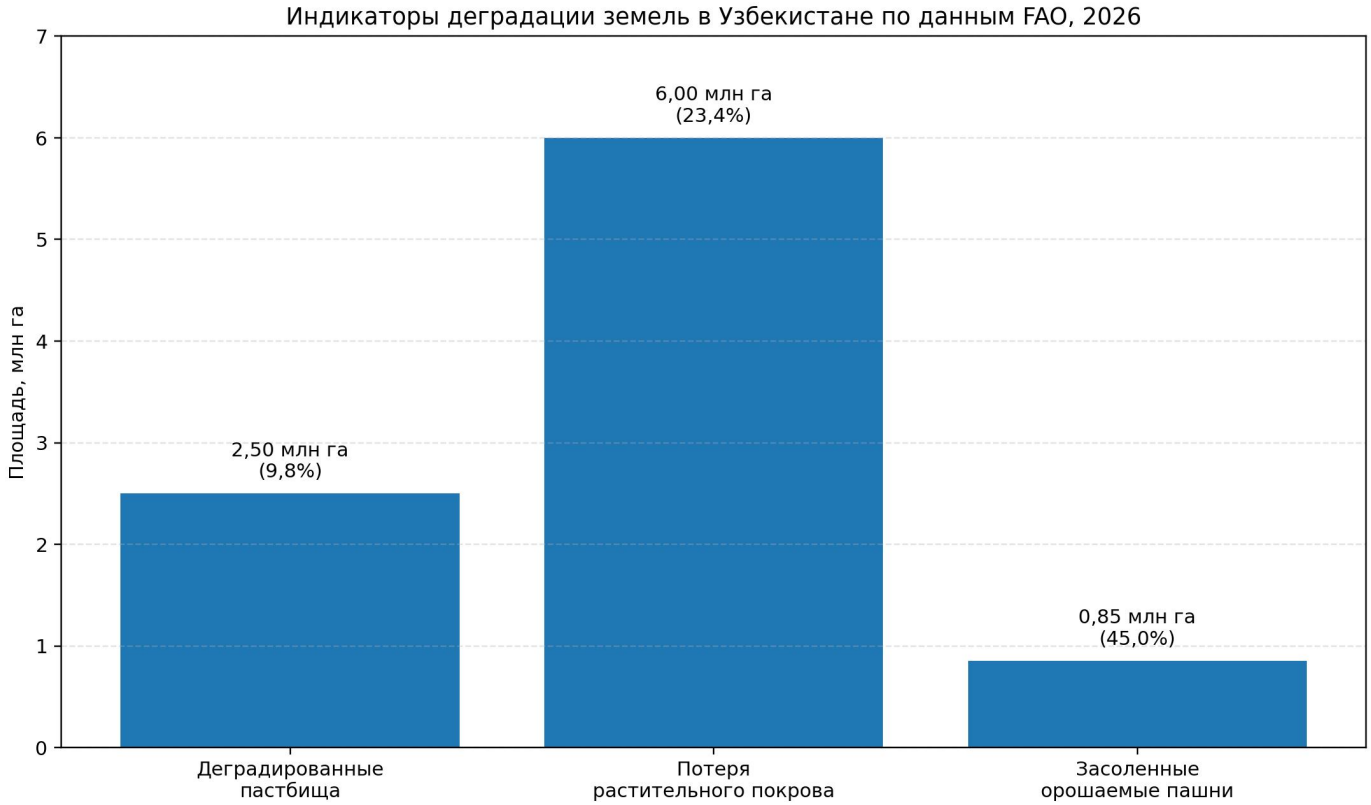
Наиболее эффективная модель управления земельным фондом формируется не одним методом, а их комбинацией: правовая определенность задает основу, экономические стимулы формируют поведение, пространственное планирование согласует развитие территории, геоинформационные инструменты обеспечивают мониторинг, экологические механизмы сохраняют ресурс, а риск-ориентированный подход повышает адресность контроля.

Методы управления земельным фондом можно разделить на административно-правовые, экономические, пространственно-планировочные, экологические, цифровые и риск-ориентированные. Их результативность определяется не изолированным применением, а согласованностью в едином управленческом цикле.

Административно-правовой метод выражается в установлении правил землепользования, компетенций органов власти, процедур предоставления земель, требований к переводу категорий, оснований прекращения прав и ответственности за нарушения. Его задача - обеспечить юридическую определенность и публичный контроль за землей как общенациональным богатством. Однако данный метод эффективен только тогда, когда административные решения основаны
на прозрачных данных, а процедуры доступны для проверки.

Экономический метод предполагает воздействие на поведение землепользователей через стоимость земельных прав, налоговую нагрузку, арендные платежи, компенсационные механизмы и рыночные процедуры. Электронный аукцион выполняет двойную функцию: распределяет ограниченный ресурс между заинтересованными субъектами и выявляет рыночную оценку права на участок. При этом экономический метод должен учитывать не только максимизацию дохода бюджета, но и долгосрочные эффекты: занятость, инфраструктурные обязательства, экологическую нагрузку и сохранение сельскохозяйственного потенциала.

Геоинформационные системы и дистанционное зондирование Земли позволяют перейти от отчетного контроля к постоянному мониторингу.



С их помощью можно сопоставлять кадастровые границы с фактическим землепользованием, выявлять самовольную застройку, изменение растительного покрова, деградацию пастбищ, засоление и нарушение мелиоративного режима. FAO отмечает, что в Узбекистане в рамках проекта устойчивого управления лесами и пастбищами обсуждалась система поддержки принятия решений по нейтральному балансу деградации земель, включая геопортал «Land Degradation» и мобильное приложение Field Maps [6].

Экологический метод направлен на сохранение способности земель выполнять продуктивные, водорегулирующие, рекреационные и биосферные функции. В условиях засушливого климата ключевыми объектами экологического управления являются орошаемые земли, пастбища, земли лесного фонда и территории, подверженные засолению, эрозии и опустыниванию. По данным FAO, из 25,6 млн га пастбищ Узбекистана 2,5 млн га деградированы, на дополнительных 6 млн га утрачен растительный покров, а 45% из 1,9 млн га орошаемой пашни затронуты засолением [6].

Эти показатели свидетельствуют, что управление земельным фондом

Показатели оценки земельного фонда

Индикаторы для комплексной оценки земельных участков

Блок индекса	Содержание оценки	Единица
Кадастровая готовность	Наличие точных границ, категории, прав, ограничений и цифровой записи.	0–100 баллов
Инфраструктурная готовность	Доступ к дорогам, электричеству, воде, инженерным сетям, логистике.	0–100 баллов
Экологическая устойчивость	Отсутствие критического засоления, эрозии, деградации, конфликтов с охранными зонами.	0–100 баллов
Рыночная востребованность	Спрос, близость к рынкам, производственная специализация, аукционная активность.	0–100 баллов
Риск землепользования	Вероятность нецелевого использования, самозахвата, деградации или конфликтов.	0–100 баллов, обратная шкала

Примечание: *по показателю риска более высокий балл означает более низкий уровень риска.*

не может быть сведено к процедуре распределения участков. Оно должно включать восстановительную политику, учет почвенного органического углерода, мониторинг продуктивности, регулирование пастбищной нагрузки и дифференцированный режим

использования территорий. В противном случае формальная доступность земли будет сопровождаться снижением ее фактической продуктивности и ростом бюджетных расходов на восстановление.

Для повышения эффективности земельного управления целесообразно использовать интегрированную модель, объединяющую правовой режим участка, экономическую оценку, пространственную пригодность, экологические ограничения и инвестиционную готовность. Такая модель позволяет уйти от принципа «участок как площадь» к принципу «участок как управляемый актив с набором рисков и обязательств».

Интегрированный управленческий индекс может быть представлен в виде расчетной формулы:

I = 0,25Kc + 0,20Ki + 0,20Ke + 0,20Km + 0,15Kr, где Kc - качество кадастровых данных и правового режима; Ki - инфраструктурная обеспеченность; Ke - экологическая устойчивость; Km - рыночная и инвестиционная востребованность; Kr - уровень риска нарушения или деградации. Весовые коэффициенты могут корректироваться в зависимости от категории земель и цели управления.

Практическое применение индекса возможно в трех направлениях. Во-первых, при подготовке земель к аукционам он позволяет ранжировать участки по инвестиционной готовности. Во-вторых, при государственном контроле он помогает выделять зоны повышенного риска для приоритетных проверок. В-третьих, при планировании восстановления земель он позволяет оценивать, какие территории требуют мелиорации, рекультивации или ограничения нагрузки.

Практические направления совершенствования управления земельным фондом

Совершенствование управления земельным фондом представляет собой комплекс организационных, правовых, экономических, цифровых и экологических мер, направленных на обеспечение рационального использования, охраны и воспроизводства земельных ресурсов. В современных условиях земля рассматривается не только как пространственная основа размещения объектов, но и как стратегический экономический, экологический и социальный ресурс. Поэтому управление земельным фондом должно основываться на принципах прозрачности, научной обоснованности, цифровой достоверности, экологической устойчивости и инвестиционной эффективности.

Одним из ключевых практических направлений является повышение качества кадастрового учета и цифровизация земельной информации. Эффективное управление невозможно без точных сведений о границах земельных участков, их категориях, видах разрешенного использования, правовом статусе, ограничениях, сервитутах и фактическом состоянии. В этой связи необходимо обеспечить полную интеграцию кадастровых данных с геоинформационными системами, градостроительными документами, экологическими картами, инфраструктурными слоями и данными мониторинга. Это позволит сократить количество земельных споров, устранить дублирование информации между ведомствами и повысить достоверность принимаемых управленческих решений.

Вторым важным направлением является развитие геоинформационного мониторинга земель. Использование ГИС-технологий, дистанционного зондирования Земли, спутниковых снимков, беспилотных летательных аппаратов и цифровых тематических карт позволяет

оперативно выявлять случаи нецелевого использования земель, самовольного захвата, деградации почв, засоления, эрозии, незаконного строительства и изменения фактического землепользования. Такой подход переводит управление земельным фондом из реактивной модели, основанной на выявлении нарушений после их совершения, в превентивную модель, ориентированную на раннее предупреждение рисков.

Третье направление связано с совершенствованием механизмов предоставления и распределения земельных участков. В условиях роста инвестиционной активности особое значение приобретает прозрачность процедур выделения земель. Электронные аукционы, открытые реестры свободных участков, цифровые паспорта земельных участков и публичная информация
о начальной стоимости, инфраструктурной обеспеченности и ограничениях позволяют снизить коррупционные риски и повысить доверие инвесторов. При этом земельные участки должны выводиться на рынок не формально, а после предварительной оценки их инвестиционной готовности, включая наличие подъездных дорог, инженерных сетей, правовой чистоты и соответствия градостроительной документации.

Четвертым направлением является внедрение риск-ориентированного подхода к земельному контролю. Традиционная система контроля часто распределяет ресурсы равномерно, без учета степени угрозы. Более эффективным является формирование индекса риска земельных участков, который учитывает вероятность нецелевого использования, деградации, самозахвата, экологического ущерба, правовых конфликтов и низкой эффективности использования. На основе такого индекса можно формировать карты «горячих точек» и направлять проверки, восстановительные мероприятия и административные ресурсы в первую очередь на наиболее проблемные территории.

Пятое направление заключается в усилении экологической составляющей управления земельным фондом. Земельная политика должна учитывать не только экономическую отдачу, но и природную емкость территории. В практическом плане это означает необходимость оценки состояния почв, уровня засоления, эрозионной опасности, водообеспеченности, близости к охранным зонам
и степени антропогенной нагрузки. Для земель, подверженных деградации, необходимо применять меры мелиорации, рекультивации, восстановления плодородия, ограничения чрезмерной хозяйственной нагрузки и стимулирования экологически ответственного землепользования.

Шестым направлением является использование экономических инструментов рационального землепользования. Земельный налог, арендная плата, аукционная стоимость, компенсационные платежи, платежи за потери сельскохозяйственного производства и экономические санкции должны выполнять не только фискальную, но и регулирующую функцию. Экономический механизм должен стимулировать эффективное использование земель и одновременно создавать финансовую ответственность за деградацию, неосвоение, нецелевое использование или искусственное удержание земельных участков без хозяйственной активности.

Седьмое направление — повышение инвестиционной готовности земельных участков. На практике многие земельные участки не осваиваются не из-за отсутствия спроса, а из-за недостаточной подготовленности: отсутствия инфраструктуры, неопределенности правового

статуса, несогласованности с градостроительными документами или наличия скрытых ограничений. Поэтому перед выставлением участков на аукцион целесообразно формировать цифровой паспорт участка, включающий кадастровые сведения, инфраструктурную обеспеченность, экологические ограничения, градостроительный режим, транспортную доступность и предварительную оценку рыночной востребованности.

Восьмое направление связано с межведомственной интеграцией данных и решений. Земельное управление затрагивает интересы кадастра, строительства, экологии, сельского хозяйства, транспорта, энергетики, водного хозяйства и органов местной власти. Отсутствие единой информационной среды приводит к дублированию функций, задержкам согласований и противоречивым решениям. Поэтому необходимо формировать единую цифровую платформу межведомственного обмена данными, где каждое ведомство будет работать с актуальной и синхронизированной информацией.

Девятым направлением является совершенствование территориального и пространственного планирования. Земельный фонд должен управляться не изолированно, а в увязке с генеральными планами, мастер-планами, схемами развития инфраструктуры, программами урбанизации, аграрной политикой и экологическими ограничениями. Это позволит предотвращать хаотичную застройку, снижать конфликтность между различными видами землепользования и обеспечивать более рациональное размещение производственных, жилых, сельскохозяйственных, рекреационных и природоохранных зон.

Десятое направление – повышение открытости и общественного контроля. Публичный доступ к информации о свободных земельных участках, результатах аукционов, ограничениях, категориях земель и планируемом использовании территорий способствует снижению субъективности решений. Открытые данные позволяют гражданам, предпринимателям и экспертному сообществу участвовать в обсуждении земельной политики, выявлять проблемные зоны и повышать качество контроля за использованием земельных ресурсов.

Таким образом, практическое совершенствование управления земельным фондом должно строиться на переходе от фрагментарного административного регулирования к комплексной цифровой модели управления. Такая модель объединяет правовые механизмы, экономические стимулы, геоинформационный мониторинг, экологические критерии, риск-ориентированный контроль
и инвестиционную подготовку земельных участков. Ее внедрение позволит повысить эффективность использования земель, снизить уровень земельных конфликтов, обеспечить охрану природных ресурсов и создать более благоприятные условия для устойчивого территориального развития.

Результаты

Анализ показывает, что земельный фонд Узбекистана обладает сложной структурой, в которой сельскохозяйственные угодья и земли лесного фонда занимают основную часть территории. При этом наиболее ценные продуктивные земли ограничены водными ресурсами и подвержены рискам деградации. Поэтому традиционная модель управления, основанная преимущественно

на административном предоставлении участков и периодической отчетности, недостаточна для современных условий.

Эффективное управление земельным фондом должно быть построено на сочетании трех логик: правовой, экономической и экологической. Правовая логика обеспечивает законность и защиту прав; экономическая - выявляет стоимость земельных прав и инвестиционный спрос; экологическая - ограничивает хозяйственную нагрузку в пределах природной емкости территории. Геоинформационные технологии выступают связующим инструментом, поскольку переводят эти три логики в измеряемые пространственные данные.

Важным выводом является необходимость оценки не только площади земель, но и их функциональной ценности. Один гектар орошаемой земли, один гектар деградированного пастбища и один гектар земли запаса имеют различный управленческий смысл, бюджетный потенциал и экологическую цену. Поэтому управление земельным фондом должно опираться на дифференцированные методики оценки, а не на универсальные административные решения.

Заключение

Управление земельным фондом представляет собой комплексную систему правовых, организационных, экономических, экологических и цифровых мер, направленных на рациональное использование, охрану и устойчивое воспроизводство земельных ресурсов. Его основными функциями являются учет, планирование, распределение, охрана, экономическое регулирование, мониторинг, контроль и информационно-аналитическое обеспечение.

На примере Узбекистана видно, что эффективность земельного управления определяется способностью государства соединить кадастровую точность, прозрачные процедуры предоставления земель, рыночную оценку земельных прав, защиту орошаемых и продуктивных земель, а также мониторинг деградационных процессов. Данные о структуре земельного фонда и показателях деградации подтверждают необходимость перехода к риск-ориентированной и геоинформационной модели управления.

Научно-практическая значимость предложенного подхода заключается в том, что он позволяет оценивать земельные участки не только как объект права, но и как ресурс с экономической, экологической, инфраструктурной и социальной ценностью. В перспективе это может повысить качество земельных аукционов, снизить конфликтность землепользования, усилить защиту прав и обеспечить более устойчивое территориальное развитие.

Список литератур

1. Земельный кодекс Республики Узбекистан. Национальная база данных законодательства Lex.uz. URL: https://www.lex.uz/acts/149947
2. Указ Президента Республики Узбекистан от 08.06.2021 № УП-6243 «О мерах по обеспечению равенства и прозрачности в земельных отношениях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив». Lex.uz. URL: https://lex.uz/ru/docs/5450181
3. Указ Президента Республики Узбекистан от 18.01.2024 № УП-15 «О дополнительных мерах по совершенствованию порядка предоставления

в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения». Lex.uz. URL: https://lex.uz/ru/docs/6764197
4. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 30.10.2023 № 578 «Об утверждении Положения о порядке ведения национального отчета о состоянии земельных ресурсов»; обзор Norma.uz «Все земли будут учитываться в АИС Yer hisobot».
5. URL:https://www.norma.uz/novoe_v_zakonodatelstve/vse_zemli_budut_uchityvatsya_v_ais_yer_hisobot
6. Секторальный адаптационный план сельского хозяйства Узбекистана. UNFCCC, 2025.
7. URL:https://unfccc.int/sites/default/files/resource/Uzbekistan_SAP_Agriculture_RUS.pdf
8. FAO. Decision Support System Discussed to Support Land Degradation Neutrality in Uzbekistan. 17.04.2026. URL:https://www.fao.org/countryprofiles/news-archive/detail-news/en/c/1758406
9. Национальный комитет по статистике Республики Узбекистан. Численность постоянного населения Узбекистана на 1 июля 2025 года. URL: https://stat.uz/ru/press-tsentr/novosti-goskomstata/62546-o-zbekistonning-doimiy-aholisi-soni-qariyb-38-mln-nafarga-yetmoqda-2
10. FAO. Land statistics 2001-2023: global, regional and country trends. 2025. URL: https://www.fao.org/statistics/highlights-archive/highlights-detail/land-statistics-2001-2023.-global--regional-and-country-trends/en