

УДК 332.3:528.4

АНАЛИЗ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ И ТЕНДЕНЦИЙ
РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

Л. Ю. МАРАЛЯН *

Кафедра картографии и геоморфологии ЕГУ, Армения

Земля является важнейшим природным ресурсом, без которого невозможна ни одна человеческая деятельность и, в целом, жизнь на планете. Земля имеет экологическое, экономическое и социальное значение, благодаря чему она используется как условие для жизни человека. Земля является средством производства. Рациональное и эффективное использование любого средства производства способствует развитию и росту экономики страны. В исследовании была проанализирована динамика изменения площади земель населенных пунктов в Республике Армения в 2013-2022 годах (в исследовании включены данные до 2022 года, поскольку Земельный баланс РА за 2022 год был последней официальной публикацией). Согласно исследованию, количественное изменение вышеуказанных земель обусловлено рядом факторов, в том числе переводом земель из других видов использования в земли населенных пунктов, увеличением объемов строительства, мерами, направленными на модернизацию жилых районов и т. д.

<https://doi.org/10.46991/PYSUC.2026.60.2.309>

Keywords: land fund, lands of settlements, land balance, types, quantitative change.

Введение. Земельные ресурсы являются одним из важнейших факторов устойчивого социально-экономического развития страны. Учитывая ограниченность земельного фонда, рациональное использование и эффективное управление земельными ресурсами приобретают особую важность, особенно в населенных пунктах, где сосредоточены основные производственные, социальные и инфраструктурные объекты. Для Республики Армения, с ее сложными природными и географическими условиями и высокой степенью урбанизации (64%), вопросы, связанные с динамикой и рациональным использованием земель в населенных пунктах, имеют особое значение. Изменения в площади, функциональном назначении и структуре земель отражают не только демографические процессы, но и экономическое развитие, уровень урбанизации, политику городского планирования и экологические ограничения.

* E-mail: lenamaralyan@ysu.am

Цель исследования – проанализировать количественные изменения и тенденции в развитии земельных ресурсов в населенных пунктах Республики Армения за определенный период, выявить факторы, влияющие на эту динамику, и определить возможные пути оптимизации использования земельных ресурсов в рамках устойчивого территориального развития.

Методы исследования. Для достижения поставленных целей применялись следующие методы исследования:

- *статистический анализ* – для определения количественных изменений площадей земель, населенных пунктов, структуры землепользования и темпов роста или сокращения отдельных категорий земель;
- *сравнительный метод* – для сопоставления динамики развития земель в определенный период.

Результаты исследования и их обсуждение. Форма собственности на землю является ключевым фактором социально-экономической структуры любого государства. В 1928 г. “Земельный кодекс СССР” провозгласил национализацию всей земли и установил исключительную собственность на неё государства. Любая форма собственности имеет свои положительные и отрицательные стороны. Государство, владея землей, несет ответственность за развитие общества и контролирует рациональное использование земли [1].

Тема землеустройства и межевания особую актуальность приобрела в начале 1990-х годов, что было обусловлено новыми политическими реалиями: переходом к рыночной экономике; возникновением новых форм собственности на землю (частная, общинная); эффективным использованием земель; реализацией программ продовольственной безопасности и т. д. [2].

Можно сказать, что земля в основном использовалась для сельскохозяйственного производства, причем рациональное и комплексное использование сельскохозяйственных угодий имело особое значение.

2 мая 2001 года был принят “Земельный кодекс Республики Армения”, который определил и урегулировал земельные отношения в РА. Земельный фонд Республики Армения подразделяется на 9 категорий: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, недропользования и иного производственного назначения; 4) земли энергетики, транспорта, связи, объектов коммунальной инфраструктуры; 5) земли особо охраняемых территорий; 6) земли особого назначения; 7) лесные земли; 8) водные земли; 9) земли запаса [3].

Следует отметить, что в настоящее время эффективное использование сельскохозяйственных земель, по-прежнему, имеет большое значение, чему препятствует действующая законодательная база, распространение деградации, большие объемы неиспользуемых площадей и раздробленность земель [4].

Учитывая увеличение объемов строительства, меры направленные на модернизацию жилых районов, нужно рассматривать динамику земель населенных пунктов.

В земельном балансе РА доля земель, предназначенных для населенных пунктов, в 2013–2022 гг. претерпела значительные изменения (табл. 1).

Согласно табл. 1, за последние 10 лет площади земель, предназначенных для населенных пунктов, увеличились на 713,5 га, то есть ежегодно в оборот в среднем вводится 71,35 га.

Таблица 1

Динамика изменений площадей земель, предназначенных для населенных пунктов, в 2013–2022 гг. [5]

Годы	Площадь, га	От общего земельного фонда, %
2013	151686,5	5,10
2014	151769,8	5,10
2015	151786,4	5,10
2016	151839,6	5,11
2017	151857,6	5,11
2018	151866,7	5,11
2019	151904,4	5,11
2020	151937,5	5,11
2021	152320,0	5,12
2022	152400,0	5,13

Согласно табл. 2, земли сельскохозяйственного назначения, земли специального назначения, земли лесного и водного фонда сократились, а земли населенных пунктов, земли промышленности, недропользования и иные земли производственного назначения, земли энергетики, транспорта, связи, объектов коммунальной инфраструктуры, а также особо охраняемые территории увеличились. Если же земли особо охраняемых территорий увеличились, например, за счет земель лесного или водного фонда, то изменения в целевом назначении земель населенных пунктов носят иной характер.

Таблица 2

Сравнительный анализ земельного фонда Республики Армения в 2013 г. и 2022 г. [5]

Земли	Площадь/процент по годам		Изменения (+, –)	
	2013 г.	2022 г.	тыс. га	%
Сельскохозяйственного назначения	2050,97/68,96	2,042,08/68,66	–8,89	–0,30
Населенных пунктов	151,69/5,1	152,4/5,13	0,71	0,03
Промышленности, недропользования и иные земли произв. назначения	34,94/1,17	39,52/ 1,33	4,58	0,16
Энергетики, транспорта, связи и коммунальной инфраструктуры	12,55/0,42	14,11/0,47	1,56	0,05
Особо охраняемые территории	331,73/11,15	335,46/11,27	3,73	0,12
Специального назначения	31,56/1,07	30,39/1,03	–1,17	–0,04
Лесные	334,33/11,24	333,85/11,22	–0,48	–0,02
Водные	25,87/0,87	25,83/0,87	–0,04	0,00
Земли запаса	0,62/0,02	0,62/0,02	0,00	0,00

Увеличение площади земель промышленности, недропользования и иного производственного назначения (с 34,94 до 39,52 тыс. га) можно объяснить ростом объема промышленного производства в течение 2013–2022 гг., который увеличился с 1 390 902,5 до 2 683 553,9 млн арм. драмов, т.е. примерно в 1,9 раза [6].

С увеличением площади земель энергетики, транспорта, связи и муниципальной инфраструктуры, увеличилось и производство электроэнергии: площадь земель увеличилась с 12,55 до 14,11 га, а производство электроэнергии за тот же период увеличилось с 7 710 до 8 907,9 млн кВт·ч, т.е. в 1,2 раза [7].

В Республике Армения земли распределены в городе Ереване и 10 районах. Распределение земли населенных пунктов неравномерно и зависит от размеров районов, климатических условий и экономического развития данной территории.

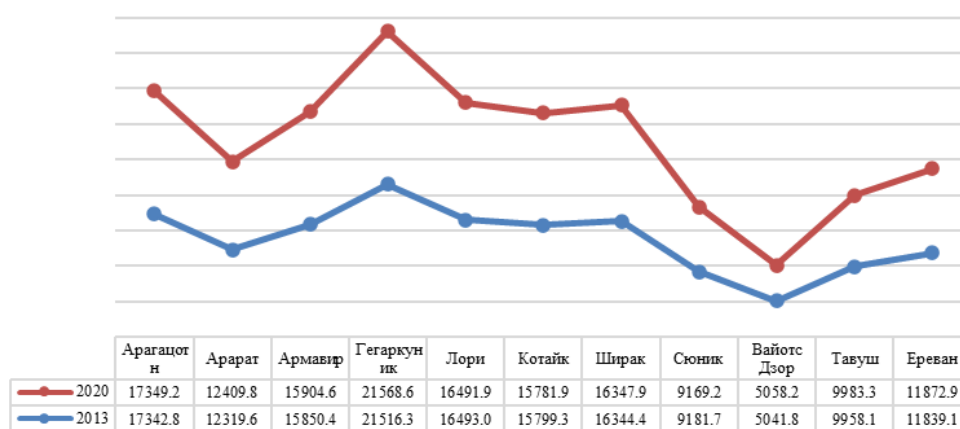


Рис. 1. Динамика землепользования в населенных пунктах [5].

Увеличение количества земель населенных пунктов сопровождается ростом объемов строительства, увеличением площади многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов и другими факторами. В РА площадь многоквартирных жилых зданий за период 2013–2022 гг. увеличилась примерно на 5,6%, а общая площадь жилых домов – примерно на 5,7%. Все это способствует росту объемов строительства, которые за указанный период увеличились на 16,2%, что, в свою очередь, способствует увеличению числа рабочих мест в секторе [8, 9] (рис. 1).

Расширение жилого фонда, с одной стороны, улучшает условия жизни населения, но с другой – создает ряд градостроительных и экологических проблем. Рост объемов строительства увеличивает нагрузку на инфраструктуру снабжения: дороги, водоснабжение, канализацию, энергетические сети. Также необходимо предусмотреть соответствующую социальную инфраструктуру: детские сады, школы, медицинские учреждения, зеленые зоны, что часто отстает от темпов строительства. Кроме того, окружающая среда часто подвергается риску из-за увеличения площади земель и расширения строительства. Сокращение зеленых зон, вырубка лесов и строительство вдоль берегов рек могут привести к нарушению экологического баланса и загрязнению водных ресурсов.

Эффективное и целевое использование земель также заслуживает внимания. В Республике Армения управление, владение, пользование, распоряжение земельными ресурсами, а также порядок изменения целевого назначения и

функционального назначения земель определяются соответствующими правовыми актами [3, 10]. Несмотря на это, имеются многочисленные случаи использования земель в иных целях без изменения их целевого назначения.

На рис. 2 показано сочетание фотографии полученной с дрона и кадастровой карты. Согласно кадастровой карте, земельный участок с кадастровым кодом 0024 числится как земля сельскохозяйственного назначения, однако, как видно на фотографии, на участке расположено здание – автозаправочная станция, поэтому он используется как земельный участок с назначением для общественного строительства, значит есть неправильное землепользование.

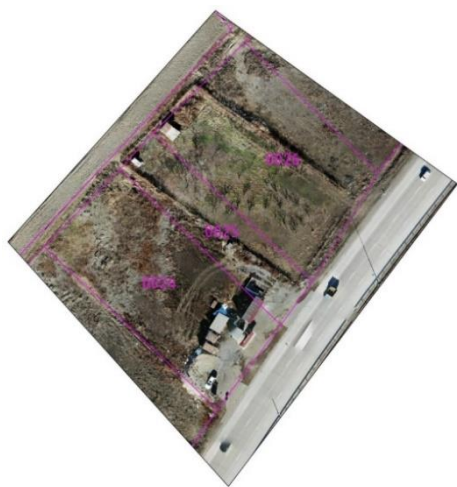


Рис. 2. Сочетание фотографии, полученной с дрона, и кадастровой карты.

Подобных случаев множество, необходимо подчеркнуть 2 важных обстоятельства. Во-первых, контроль за целевым использованием земель должен быть усилен, при осуществлении контроля интенсивнее должны использоваться современные технологии, что повышает эффективность процесса. Это подразумевает получение реальной картины земельного фонда, соответствующей действительности.

Во-вторых, изменения целевого и эксплуатационного значения земель, процесс использования и строительства должны осуществляться в четких законодательных рамках на основе принципов территориального планирования, экологической оценки и участия общественности.

Заключение. В РА процесс изменения землепользования и площадей земель населенных пунктов за 2013–2022 гг. показал явный рост, что обусловлено ростом объемов строительства и градостроительных процессов. Это, с одной стороны, способствует повышению уровня жизни и экономической активности населения, но с другой – влечет за собой ряд градостроительных и экологических проблем: перегрузка инфраструктуры, сокращение площади зеленых насаждений, нерациональное использование земель. Особую обеспокоенность вызывает частота случаев неправильного использования земель, что свидетельствует о необходимости совершенствования системы контроля и управления землепользованием. Поэтому необходимо обеспечить целевое и устойчивое землепользование, ужесточить надзор, одновременно развивать

инфраструктуру и поддерживать экологический баланс, способствуя экономическому развитию, экологической и социальной устойчивости.

Анализ показывает, что увеличение площадей земель населенных пунктов имеет тенденцию к дальнейшему росту, этот процесс создает благоприятные условия для активного развития строительной сферы, стимулирует возведение новых жилых и общественных пространств и создает новые инвестиционные возможности как для частных лиц, так и для организаций и государственных структур.

Поступила 27.10.2025

Получена с рецензии 16.06.2026

Утверждена 26.08.2026

ЛИТЕРАТУРА

1. Мушегян Г.Н., Согомонян П.М. *Городское землепользование в условиях рыночной экономики. Монография* (учеб. пособие). Ереван (1999), 140.
2. Эфендян П.С. *Землеустройство и межевание в Армении в 30-е годы 19-ого века до 20-е годы 20-ого века и в период третьей республики (сравнительный анализ)*. Ереван (2012).
3. “Земельный кодекс Республики Армения” (2 мая 2001 г.).
4. Эфендян П.С., Абрамян М.А., Нерсисян К.Р. *Проблемы использования сельскохозяйственных земель в Республике Армения*. Ереван (2021).
5. “Земельный баланс Республики Армения” (2013–2022).
<https://www.cadaastre.am/>
6. *Объем промышленной продукции в Республике Армения 2013–2022 гг.*
<https://www.armstat.am/am/>
7. *Производство электроэнергии в Республике Армения 2013–2022 гг.*
<https://www.armstat.am/am/>
8. *Жилищный фонд Республики Армения 2013–2022 гг.*
<https://www.armstat.am/am/>
9. *Объем строительства в Республике Армения 2013–2022 гг.*
<https://www.armstat.am/am/>
10. *Об утверждении порядка разработки, экспертизы, согласования, утверждения и изменения генеральных планов общин (поселков) Республики Армения и о признании утратившими силу постановлений правительства Республики Армения № 609 от 2 мая 2003 года и № 208 от 4 марта 2010 года, 29 декабря 2011 г. № 1920.*

Լ. ՅուԼ. ՄԱՐԱԼՅԱՆ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆՈՒՄ ԲՆԱԿԱՎԱՅՐԵՐԻ ՀՈՂԵՐԻ
ՔԱՆԱԿԱԿԱՆ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ԵՎ ՉԱՐԳԱՑՄԱՆ
ՄԻՏՈՒՄՆԵՐԻ ՎԵՐԼՈՒԾՈՒԹՅՈՒՆ

Ա մ փ ո փ ու մ

Հոդը՝ կարևորագույն բնական պաշար է, առանց որի հնարավոր չէ մարդկային որևէ գործունեություն և, ընդհանրապես, կյանքը մոլորակի վրա: Հոդը ունի բնապահպանական, տնտեսական, սոցիալական նշանակություն,

որի շնորհիվ այն օգտագործվում է որպես ժողովրդի կենսագործունեության պայման: Հողը արտադրության միջոց է: Արտադրության ցանկացած միջոցի ռացիոնալ և արդյունավետ օգտագործումը նպաստում է երկրի տնտեսության զարգացմանն ու աճին: Աշխատանքի շրջանակներում ուսումնասիրվել է 2013–2022 թթ. Հայաստանի Հանրապետության բնակավայրերի նշանակության հողերի մակերեսների փոփոխության դինամիկան (ուսումնասիրության մեջ ներառվել է մինչև 2022 թ. տվյալները պայմանավորված այն հանգամանքով, որ 2022 թ. ՀՀ հողային հաշվեկշիռը եղել է վերջին պաշտոնական հրապարակումը): Ըստ ուսումնասիրության վերոնշյալ հողերի քանակական փոփոխությունը պայմանավորված է մի շարք գործոններով, որոնցից են այլ նշանակության հողերի փոխակերպումը բնակավայրերի հողերի, շինարարության ծավալների աճը, բնակավայրերի արդիականացմանը ուղղված միջոցառումները և այլն:

L. Yu. MARALYAN

ANALYSIS OF QUANTITATIVE CHANGES AND TRENDS
IN THE DEVELOPMENT OF LANDS OF SETTLEMENTS
IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

Summary

Land is an essential natural resource, without which no human activity and, in general, life on the planet would be possible. Land has ecological, economic, and social significance, thanks to which it is used as a condition for human life. Land is a means of production. The rational and efficient use of any means of production contributes to the development and growth of a country's economy. The study analyzed the dynamics of changes in the area of land in populated areas in the Republic of Armenia in 2013–2022 (the study includes data up to 2022, as the RA Land Balance for 2022 was the last official publication). According to the study, the quantitative change in the above-mentioned land is due to a number of factors, including the transfer of land from other types of use to land in populated areas, an increase in construction volumes, measures aimed at modernizing residential areas, etc.