

Л. В. Сочнева¹, А. В. Дубровский¹✉

Опыт использования сервиса НСПД «Земля для туризма» и «Земля для стройки» для развития туризма и строительства на примере территории Мурманской области

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация,
e-mail: avd5@ssga.ru

Аннотация. В статье представлен опыт применения специализированных сервисов Национальной системы пространственных данных (НСПД) – «Земля для туризма» и «Земля для стройки» – для выявления перспективных территорий и обоснования инвестиционных решений на примере Мурманской области. Авторами систематизированы критерии и разработан методический подход к многофакторному рейтингованию земельных участков, учитывающий транспортную доступность, инженерную обеспеченность, природно-рекреационный потенциал и правовые ограничения. На основе анализа земельного фонда региона, включающего 17 участков для туризма (948 га) и 112 участков для строительства (211 га), выделены топ-5 наиболее привлекательных локаций для создания туристско-рекреационных кластеров (Териберка, Хибины, полуострова Рыбачий и Средний, Терский берег, Ловозерские тундры) и жилищного строительства. Показано, что использование цифровых сервисов НСПД обеспечивает прозрачность процедур, снижает транзакционные издержки и минимизирует риски инвесторов на предпроектной стадии. Научная новизна работы заключается в адаптации существующих методик оценки рекреационного потенциала к условиям цифровой среды современного российского кадастра. Предложенный алгоритм может быть тиражирован в других регионах для стимулирования инвестиционной активности и достижения целевых показателей туристского потока.

Ключевые слова: национальная система пространственных данных, сервисы «Земля для туризма», «Земля для стройки», Мурманская область, рекреационный потенциал, туристско-рекреационные кластеры, инвестиционная привлекательность земельных участков, государственно-частное партнерство, рейтингование земельных участков

L. V. Sochneva¹, A. V. Dubrovsky¹✉

Experience in using the NSPD services “Land for tourism” and “Land for construction” to promote tourism and development: a case study of the Murmansk region

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: avd5@ssga.ru

Abstract. The article presents the experience of using specialized services of the National Spatial Data System (NSPD) – «Land for tourism» and «Land for construction» – to identify promising territories and substantiate investment decisions using the example of the Murmansk region. The authors systematize the criteria and developed a methodological approach to the multifactorial rating of land plots, taking into account transport accessibility, engineering security, natural and recreational potential and legal restrictions. Based on the analysis of the region's land fund, which includes 17 sites for tourism (948 ha) and 112 sites for construction (211 ha), the top 5 most attractive locations for the creation of tourist and recreational clusters (Teriberka, Khibiny, the Rybachy and Sredny peninsulas, Tersky Coast, Lovozersk tundra) and housing

construction have been identified. It is shown that the use of NSPD digital services ensures transparency of procedures, reduces transaction costs and minimizes investor risks at the pre-project stage. The scientific novelty of the work lies in the adaptation of existing methods for assessing recreational potential to the digital environment of the modern Russian cadastre. The proposed algorithm can be replicated in other regions to stimulate investment activity and achieve the target indicators of the tourist flow.

Keywords: National Spatial Data System (NSPD), «Land for Tourism», «Land for Construction», Murmansk Region, recreational potential, tourism and recreational clusters, investment attractiveness of land plots, public-private partnership, land ranking

Введение

Мурманская область представляет собой один из наиболее динамично развивающихся туристических регионов Российской Арктики. По итогам 2025 года турпоток в регион вырос на 7,5% по сравнению с 2024 годом и составил около 800 тысяч человек, при этом доля иностранных туристов стремится к 10%. Стратегической целью региональных властей является достижение турпотока не менее 1 млн. человек к 2030 году. При этом, планируется удвоить долю иностранных туристов в общем потоке до 20 %. Достижение столь амбициозных показателей требует системного подхода к развитию туристической и обеспечивающей инфраструктур, что, в свою очередь [1, 2], невозможно без эффективного вовлечения в оборот новых земельных ресурсов.

Инструментом решения данной задачи служит Национальная система пространственных данных (НСПД) – единая цифровая платформа, аккумулирующая актуальные сведения о земельных участках и территориях в границах Российской Федерации. В составе НСПД функционируют специализированные сервисы «Земля для туризма» и «Земля для стройки», позволяющие в режиме онлайн осуществлять поиск, оценку и предварительное согласование земельных участков для указанных целей [5].

Несмотря на очевидный потенциал данных сервисов, научно-практические аспекты их применения для выявления перспективных участков и обоснования инвестиционных решений остаются недостаточно изученными. В связи с этим в данной работе проведена систематизация критериев и разработан методический подход к оценке перспективности использования земельных участков для целей туризма и строительства, на примере территории Мурманской области, с использованием сервисов НСПД.

Материалы и методы

При подготовке статьи были использовано следующие материалы и методы исследования:

- данные геоинформационного портала НСПД (nspd.gov.ru) по Мурманской области по состоянию на январь 2026 года;
- сведения Управления Росреестра по Мурманской области о выявленных земельных участках и территориях [3];
- стратегические документы социально-экономического развития Мурманской области до 2030 года;
- результаты мониторинга туристической активности в регионе за 2023-2025 гг.;

- научные публикации по проблематике оценки рекреационного потенциала территорий [4–8];
- картографический анализ – визуализация и пространственный анализ земельных участков, отображаемых в сервисах НСПД;
- метод многофакторного рейтингования – разработка системы критериев для оценки инвестиционной привлекательности участков;
- сравнительный анализ – сопоставление характеристик участков с эталонными требованиями для различных типов туристических объектов;
- кластерный подход – группировка перспективных участков в рамках формируемых туристско-рекреационных кластеров [9].

Результаты

По информации Управления Росреестра по Мурманской области, на начало 2026 года оперативным штабом в рамках функционирования сервисов НСПД определены следующие характеристики земельного фонда, который может быть потенциально использован для расширения объектов туристической инфраструктуры, таб.1.

Таблица 1.

Сервис НСПД	Количество участков/территорий	Общая площадь (га)
«Земля для стройки»	112	211
«Земля для туризма»	17	948

Примечательной особенностью является существенное различие в среднем размере участков: если для жилищного строительства предлагаются относительно компактные территории (в среднем около 2 га), то под туристические цели выделяются значительные по площади массивы (в среднем около 55 га), что отражает специфику туристических проектов, требующих обширных территорий для размещения рекреационной инфраструктуры.

Для целей развития территории необходимо проведение сплошной инвентаризации по выявлению свободных земельных участков и внесение сведений в НСПД для повышения инвестиционной привлекательности и развития туризма [3]. На рис. 1 представлены фотоиллюстрации уникальных природных объектов и явлений на территории Мурманской области.



Рис. 1. Уникальные территории Мурманской области

На основе анализа 17 участков, представленных в сервисе «Земля для туризма», а также с учетом данных о туристическом потенциале территории Мурманской области, разработан рейтинг наиболее перспективных локаций. Критерии оценки включали:

- транспортная доступность (удаленность от аэропортов Мурманска и Апатитов, состояние автодорог);
- наличие инженерной инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение);
- природно-рекреационный потенциал (уникальность ландшафтов, близость к объектам туристического интереса);
- отсутствие правовых ограничений (например, наличие установленной зоны с особыми условиями использования территории);
- синегрический эффект (близость к существующим или планируемым туристическим кластерам).

На основании предложенных критериев оценки выбрано 5 перспективных участков для развития туризма, таб. 2.

Таблица 2. Топ-5 перспективных участков для развития туризма

№ п/п	Локализация	Площадь (га)	Ключевой туристический потенциал	Приоритетный тип использования
1	Побережье Баренцева моря (район Териберки)	185	Северное сияние, индивидуальный туризм, атлантическое побережье	Эко-отели, глэмпинги, центры наблюдения за северным сиянием
2	Хибины (район г. Кировска)	95	Горнолыжный сезон (до 180 дней/год), альпинизм, трекинг	Горнолыжная инфраструктура, спал-комплексы, бэккантри-лоджи
3	Полуострова Рыбачий и Средний	210	Военно-историческое наследие, дикая природа, автотуризм	Туристические базы, кемпинги, экскурсионные
4	Белое море (Терский берег, пос. Умба)	140	Поморская культура, морская прогулка на лодках	Гостевые дома в поморском стиле, причалы, музеи
5	Ловозерские тундры (Сейдозеро)	175	Священное место саамов, уникальные геологические формации	Этнографические центры, вертолетные экскурсии, медитативный туризм

Сведения НСПД о свободных земельных участках под туризм на примере Мурманской области показаны на рис. 2.



Рис. 2. Сведения НСПД о свободных земельных участках под туризм на примере Мурманской области

На рис. 3 представлены различные строительные проекты, которые реализуются на территории Мурманской области.

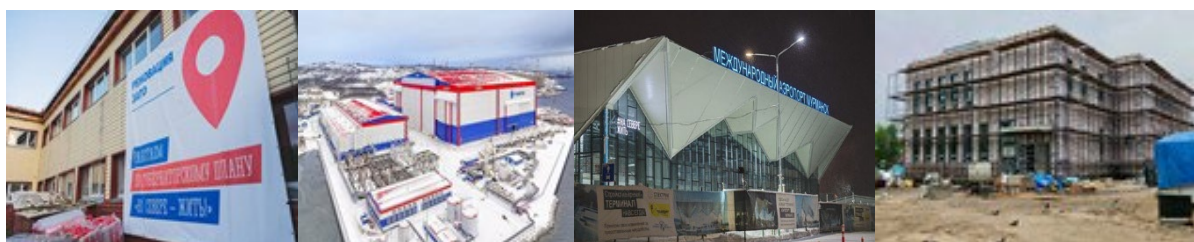


Рис. 3. Возможности использования земельных участков для строительства новых туристических объектов, на примере Мурманской области

На основе анализа 112 участков сервиса «Земля для стройки» выделены приоритетные локации для развития жилой инфраструктуры, обеспечивающей как потребности растущего туристического сектора в кадрах, так и реализацию программы реновации жилого фонда.

Рейтинг участков для жилищного строительства, предлагается составить используя следующие критерии оценки:

- близость к местам приложения труда (включая туристические объекты);
- наличие или возможность подключения к инженерным сетям;
- транспортная доступность и наличие остановок общественного транспорта;
- экологическая безопасность территории;
- отсутствие ограничений градостроительного характера.

На основании предложенных критериев оценки выбрано 5 перспективных участков для жилищного строительства, таб. 3.

Таблица 3. Топ-5 участков для жилищного строительства:

№ п/п	Муниципальное образование	Площадь (га)	Потенциальная жилая площадь (тыс. м²)	Обеспеченность инфраструктурой
1	г. Мурманск (южная промзона – редевелопмент)	18	180	Высокая
2	г. Апатиты	24	240	Средняя (план подключения)
3	Кольский район (п.Мурмаши)	32	320	Средняя
4	г. Североморск (северный жилой район)	15	150	Высокая
5	Печенгский округ (п.Никель – реновация)	28	280	Низкая (требует инвестиций)

На рис. 4 показан пример отображения земельного участка под строительство в сервисе «Земля для стройки» НСПД.



Рис. 4. Сведения НСПД о свободных земельных участках под строительство на примере Мурманской области

Рассмотрим применение сервиса «Земля для туризма» для оценки перспективности земельного участка в районе Териберки – одной из самых востребованных туристических локаций Мурманской области.

Идентификация участка. Через интерфейс НСПД пользователь авторизуется через портал «Госуслуги» и активирует сервис «Земля для туризма». На картографической основе отображаются свободные участки, выделенные зеленым цветом.

Сбор пространственных данных. Система автоматически предоставляет информацию о:

- кадастровом номере и площади участка;
- категории земель и разрешенном использовании;
- наличии зон с особыми условиями использования территории;
- сведениях о публичных сервитутах;
- границах особо охраняемых природных территорий (при наличии).

Анализ обеспечивающей инфраструктуры. Функционал НСПД позволяет отобразить на карте слои с информацией о:

- существующих и планируемых автомобильных дорогах (включая их техническую категорию);
- точках подключения к электросетям с указанием свободной мощности;
- источниках водоснабжения и очистных сооружениях.

Оценка туристско-рекреационного потенциала. На основе анализа данных НСПД в совокупности с внешними источниками определяется близость к:

- береговой линии Баренцева моря (для организации морских прогулок);
- популярным туристическим тропам (например, маршрут к пляжу «Яйца дракона»);
- существующим объектам размещения для оценки конкурентной среды.

Принятие решения и коммуникация. При соответствии участка критериям инвестора через интерфейс сервиса нажимается кнопка «Выбрать услугу», после чего формируется обращение в уполномоченный орган Мурманской области о заинтересованности в создании объекта рекреационной инфраструктуры.

Обсуждение

Полученные результаты подтверждают высокую практическую значимость сервисов НСПД как инструмента информационной поддержки инвестиционных решений. Возможность онлайн-оценки земельных участков по группе критериев позволяет потенциальным инвесторам существенно сократить временные и транзакционные издержки на предпроектной стадии [10].

В контексте научного дискурса о рекреационном использовании земельных участков заслуживают внимания работы отечественных авторов. Так, Ушакова Е.О. с соавторами в исследовании, посвященном оценке рекреационного потенциала Новосибирской области, обосновывает необходимость интеграции рекреационных зон в схемы территориального планирования. Авторы предлагают комплексную стратегию оценки рекреационного потенциала с покомпонентной и интегральной оценкой ресурсов, что коррелирует с разработанной в настоящем исследовании методикой рейтингования участков на основе данных НСПД [4].

Макекадырова А.С. в статье «Методические аспекты оценки земельного потенциала создания туристско-рекреационных зон» акцентирует внимание на проблеме выбора оценочных методов, критериев и показателей при оценке ресурсного потенциала территорий. Данная проблематика нашла отражение в настоящем исследовании при разработке системы критериев для рейтингования участков [6].

Антропов Д.В., Хлыстов А.О. и Кириллов Р.А. в работе «Формирование инфраструктуры туристско-рекреационных территорий в контексте планирования развития регионального землепользования» рассматривают вопросы включения исторических поселений в туристско-рекреационные кластеры. Авторы обосновывают тезис о том, что развитие туристической отрасли служит локомотивом экономического развития региона в условиях постиндустриального общественного уклада. Применительно к Мурманской области этот тезис подтверждается планами создания официальных туристско-рекреационных кластеров, границы которых будут определены в ближайшее время [7].

Особый интерес представляет опыт интеграции объектов культурного наследия в туристическую инфраструктуру. В Мурманской области к таким объектам могут быть отнесены заброшенные маяки, исторические поселки поморов (Варзуга, Умба), объекты военно-исторического наследия на полуостровах Рыбачий и Средний. Включение данных объектов в границы формируемых кластеров позволит достичь синергетического экономического эффекта.

Сервисы НСПД создают предпосылки для реализации механизмов государственно-частного партнерства (ГЧП) при развитии туристско-рекреационных кластеров Мурманской области. В соответствии с региональной стратегией, следующие проекты имеют наивысший инвестиционный приоритет:

- создание «Арктического акватермального физкультурно-оздоровительного комплекса» – предполагает строительство SPA-центра с использованием термальных вод;
- развитие «Большой Кольской тропы» – сеть маркированных туристических троп с размещением модульных гостиниц и кемпингов;
- проект «Умба - морская гавань Терского берега» - реконструкция причальной – инфраструктуры и создание туристического кластера на Белом море;
- программа «Дача на Севере» – развитие сегмента арендного жилья в живописных локациях для туристов, предпочитающих автономный отдых.

Заключение

На основе проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

- сервисы НСПД «Земля для туризма» и «Земля для стройки» являются эффективным инструментом информационной поддержки инвестиционных решений. По состоянию на начало 2026 года в Мурманской области выявлено 17 туристических участков (948 га) и 112 участков под жилищное строительство (211 га), что создает материальную базу для реализации масштабных проектов;
- разработанная методика рейтингования земельных участков на основе многофакторного анализа позволяет ранжировать локации по степени инвестиционной привлекательности. Выделенные топ-5 участков для туризма (Териберка, Хибин, полуострова Рыбачий и Средний, Терский берег, Ловозерские тундры) обладают наибольшим синергетическим потенциалом для включения в формируемые туристско-рекреационные кластеры;
- сервисы НСПД обеспечивают прозрачность процедур и сокращение транзакционных издержек. Возможность онлайн-проверки участка по критериям действующего законодательства, выявления пересечений границ и зон с особыми условиями

использования территории минимизирует риски инвесторов на предпроектной стадии;

– для реализации стратегической цели достижения 1 млн. туристов к 2030 году необходимо активизировать работу по вовлечению выявленных участков в хозяйственный оборот. Приоритетными механизмами выступают ГЧП и концессионные соглашения при создании объектов туристической и инженерной инфраструктуры;

– научная новизна исследования заключается в адаптации методических подходов отечественных ученых (Ушаковой Е. О., Макекадыровой А. С., Антропова Д. В. и др.) к оценке рекреационного потенциала земель применительно к цифровой среде НСПД. Предложенный алгоритм может быть тиражирован на другие регионы Российской Федерации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие туризма». Постановление Правительства Российской Федерации от 24.12.2021 №2439 (ред. от 09.04.2025).

2. Об утверждении Правил рассмотрения органами государственной власти субъекта Российской Федерации перечней земельных участков и планов мероприятий, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства, создание объектов туристической инфраструктуры и иному развитию территорий»/ Постановление Правительства Российской Федерации РФ от 17.08.2024 №1111 (ред. от 17.06.2025).

3. Управление Росреестра по Мурманской области. Земельные участки для стройки и туризма можно выбрать онлайн. – 2026 [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://kirovsk.ru> (дата обращения: 16.04.2026).

4. Ushakova E.O., Dubrovsky A.V., Moskvina V.N., Vdovin S.A. Evaluation of Recreational Potential of a Region for Drawing up Territorial Planning Schemes (Using the Example of Novosibirsk Oblast) // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – 2020, Vol. 459. – P. 062049.

5. Оценка обеспеченности территории города рекреационными объектами для перспективного планирования организации землепользования / А.В. Дубровский, А.В. Ершов, О.И. Малыгина и др. – Вестник СГУГиТ, Т. 28, № 6, 2023. – DOI 10.33764/2411-1759-2023-28-6-86-98.

6. Макекадырова, А. С. Методические аспекты оценки земельного потенциала создания туристско-рекреационных зон / А. С. Макекадырова // Проблемы прогнозирования. – 2008. – № 2(107). – С. 152-156.

7. Антропов, Д. В. Формирование инфраструктуры туристско-рекреационных территорий в контексте планирования развития регионального землепользования / Д. В. Антропов, А. О. Хлыстов, Р. А. Кириллов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 12(267). – С. 7-15. – DOI 10.24412/2072-4098-2023-12267-7-15.

8. Кутакова, К. В. Развитие туризма и туристской инфраструктуры в Тогучинском районе Новосибирской области как направление развития экономики / К. В. Кутакова // Территория науки. – 2023. – № 4. – С. 50-53.

9. Агаева, Л. К. Эффективный механизм устойчивого развития региона на основе формирования туристского кластера / Л. К. Агаева, Г. И. Беляева // Вестник евразийской науки. – 2023. – Т. 15, № 1. – DOI 10.15862/80ECVN123.

10. Сервисы НСПД помогают в формировании комфортной среды в сфере земельно-имущественных отношений. Филиал ППК «Роскадастр» по Мурманской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://murmashi51.ru/news/news/512664/> (дата обращения: 27.08.2024).

© Л. В. Сочнева, А. В. Дубровский, 2026