



ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

Научная статья

УДК 631.1+349.42

doi: 10.55186/25876740_2025_68_4_410

НОВЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ: КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

А.С. Линников

Государственный университет по землеустройству, Москва, Россия

Аннотация. Статья является комментарием к Федеральному закону от 01.04.2025 № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон 52-ФЗ) [10]. Закон 52-ФЗ вносит изменения в порядок перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из категории земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, сокращает число оснований для перевода и изъятия сельскохозяйственных угодий для государственных и муниципальных нужд, а также вводят ряд других ограничений, препятствующих уменьшению площади земель сельскохозяйственного назначения. Детализированный анализ закона включает в себя рассмотрение норм о совершенствовании процедуры перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию; о запрете на перевод особо ценных продуктивных сельхозугодий; сокращении перечня оснований для перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории; запрете на изъятие сельхозугодий для государственных или муниципальных нужд в целях добычи общераспространенных ископаемых; об установлении требования о согласовании проектов градостроительной документации в случае включения в состав населенных пунктов земельных участков, относящихся к сельхозугодьям, с Минсельхозом России; об установлении границ сельхозугодий Минсельхозом России; об «автоматическом» отнесении участков к категории земель сельскохозяйственного назначения, если в соответствии с решением Минсельхоза России и данными государственной информационной системы они расположены в границах сельскохозяйственных земель. Главное задачей законодательных новелл является гармонизация норм и правил, направленных на сохранение сельскохозяйственных угодий, обеспечение их рационального использования и сбережение наиболее ценных и плодородных земель.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, перевод из одной категории земель в другую, изъятие земельных участков, особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья

Original article

NEW RULES FOR AGRICULTURAL LANDS AND FARMLANDS: KEY CHANGES IN LEGISLATION

A.S. Linnikov

State University of Land Use Planning, Moscow, Russia

Abstract. The article is a commentary to Federal Law No. 52-FZ dated 04/01/2025 «On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation» (hereinafter referred to as Law 52-FZ). Federal Law 52-FZ amends the procedure for transferring agricultural land or land plots within such lands from the category of agricultural land to other categories, reduces the number of grounds for transferring and seizing agricultural land for state and municipal needs, and introduces a number of other restrictions that prevent the reduction of agricultural land. A detailed analysis of the law includes consideration of norms on improving the procedure for transferring agricultural land to another category; prohibiting the transfer of especially valuable productive farmland; reducing the list of grounds for transferring agricultural land to other categories; prohibition on the seizure of farmland for state or municipal needs in order to extract common minerals; requirement to coordinate urban planning documents with the Ministry of Agriculture of the Russian Federation in the event that land plots belonging to farmland are included in populated areas; establishment of the boundaries of farmland by the Ministry of Agriculture of the Russian Federation; automatic classification of land plots as agricultural land if they are located within the boundaries of agricultural land according to the decision of the Ministry of Agriculture of the Russian Federation and the data of the state information system. The main objective of the legislative novelties is to harmonize the norms and regulations aimed at preserving agricultural land, ensuring its rational use, and preserving the most valuable and fertile lands.

Keywords: agricultural land, farmland, transfer from one land category to another, seizure of land plots, and particularly valuable productive farmland

Тема настоящего исследования представляется исключительно актуальной, особенно в свете того, что в настящее время охрана земель сельскохозяйственного назначения, без всякого сомнения, является одним из первоочередных приоритетов политики государства в сфере земельных отношений и собственности. При этом земля рассматриваемой одновременно как базовый элемент природной среды и ключевое средство агропромышленного производства. Закономерным образом, особое внимание уделяется обеспечению сохранности высоценных сельскохозяйственных угодий.

Объект анализа формируется новыми нормами, закреплёнными Законом № 52-ФЗ, которым внесены точечные, однако концептуально значимые изменения в действующее российское законодательство.

Предметом исследования является совокупность законодательных и доктринальных положений, регулирующих перевод земель сельскохозяйственных угодий в иную категорию, процедуру их изъятия, а также последующее определение границ угодий. Научное исследование выполнено в Государственному университете по землеустройству в 2025 году.

В качестве цели научного поиска определено выявление как позитивных результатов совершенствования правового регулирования, так и возможных пробелов, препятствующих корректному изменению категории земель, их изъятию и точному пространственному определению. Достижение поставленной цели обеспечивается применением комплекса взаимодополняющих научных методов: методологии анализа и синтеза эмпирического материала в сочетании с прогнозированием правовых последствий предлагаемых нововведений. Полученные выводы интегрируются посредством



системного подхода, что позволяет рассматривать реформу земельного законодательства во внутренней логической взаимосвязи.

В ходе научно-аналитической работы установлено, что Закон № 52-ФЗ вводит новую, гармоничную и последовательную систему согласований, призванную сбалансировать и усовершенствовать процедуру перевода сельскохозяйственных угодий (далее — сельхозугодий) либо отдельных земельных участков, входящих в их состав, в другие категории, что теперь допускается лишь с учётом позиции федерального органа власти, ответственного за осуществление государственной политики в сфере использования сельхозугодий — Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (далее — Минсельхоз России). Уточнённый порядок реализации инициатив региональных органов государственной власти, направленных на изменение правового режима сельхозугодий, дополненный необходимостью принимать во внимание соответствующие заключения Минсельхоза России, формирует дополнительный уровень защиты от необоснованного выбытия высокопродуктивных земель сельхозугодий из аграрного обороны и их последующего нецелевого использования (например, застройки). Таким образом, исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, получают возможность видеть всю полноту картины и разрабатывать взвешенные и всесторонне обоснованные решения.

Существенной проблемой, о чём свидетельствуют официальные данные Росреестра, остаётся устойчивая тенденция к уменьшению площади земельного фонда, относящегося к категории сельскохозяйственного назначения [3, 4]. В пояснительной записке к проекту Закона 52-ФЗ подчёркивается, что за последние три с половиной десятилетия произошло значительное уменьшение сельскохозяйственного земельного фонда России. Приведённая в документе статистика, охватывающая период с 1990 по 2022 год, иллюстрирует весьма тревожную динамику. Совокупная площадь земель, формально относимых к землям сельхозназначения, сократилась с 638 до 379,1 млн. га [6].

Принятие Закона № 52-ФЗ направлено на реализацию одного из краеугольных принципов российского земельного законодательства — приоритета сохранения земель сельскохозяйственного назначения, который рассматривается одновременно как ключевой компонент природной среды, и как важнейший ресурс продовольственной безопасности страны. Введение дополнительного согласительного механизма в лице Минсельхоза России, должно способствовать сохранению целостного фонда сельхозугодий, обеспечению рационального землепользования, что, в настоящее время приобретает стратегическую значимость для долгосрочного развития аграрного сектора страны.

Нормативные требования, закреплённые в Законе № 52-ФЗ, формируют прозрачную архитектуру охраны земель сельскохозяйственного назначения, где каждое отдельное изменение служит самостоятельным рубежом, призванным защитить национальное достояние плодородных сельскохозяйственных земель.

Завершив необходимые прологемы, перейдём к детальному рассмотрению каждой существенной поправки и оценим их практическое влияние на динамику современного сельскохозяйственного землепользования в России.

1. Совершенствование процедуры перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

Ещё до вступления в силу Закона № 52-ФЗ правила регулирования сельскохозяйственного землепользования устанавливали достаточно определённые рамки:

во-первых, у муниципалитетов изначально отсутствовали полномочия по изменению категории земель сельскохозяйственного назначения;

во-вторых, указанные полномочия, за редкими исключениями, относящимися к федеральной собственности, были сразу выведены на уровень субъектов Российской Федерации.

Однако процедура перевода оставалась единой для всех категорий земель. Уполномоченный региональный орган в пределах предоставленной ему административной дискреции издавал соответствующий акт о переводе, либо выносил мотивированное решение об отказе.

После принятия Закона № 52-ФЗ данная «одноуровневая модель» трансформируется в «модель содержательного сотрудничества» федеральных органов государственной власти и ее субъектов.

Новый порядок, состоящий из последовательных стадий, начнёт применяться с 1 марта 2026 года исключительно к землям сельскохозяйственного назначения. Ключевым элементом новой процедуры является требование, согласно которому акт о переводе сельхозугодий или входящих в их границы земельных участков в иную категорию может быть издан исполнительным органом субъекта Российской Федерации лишь при соблюдении двух существенных условий:

во-первых, перевод должен быть оформлен соответствующим региональным законом. При этом инициатива принятия такого закона может исходить не от любого заинтересованного субъекта земельных отношений, а исключительно от высшего должностного лица региона, наделённого правом законодательной инициативы;

во-вторых, если предметом ходатайства являются непосредственно сельхозугодья, обязательным условием является получение заключения Минсельхоза России о возможности их перевода.

Таким образом, Закон № 52-ФЗ дополняет и уточняет действующую процедуру. Теперь решения, ранее принимавшиеся субъектами Федерации автономно, будут требовать принятия во внимание мнения Минсельхоза России.

Следует отметить, что важной новеллой Закона 52-ФЗ является обеспечение неприкосновенности участков, включённых в перечень особых ценных сельхозугодий.

Законодатель также сделал важное терминологическое нововведение. Он ввёл понятие «непригодность земель для сельскохозяйственного производства» и внёс соответствующую корректировку в перечень оснований для смены категории земель. Однако это значимое новое понятие пока не имеет полноценного

законодательного определения, что влечёт необходимость его дополнительного уточнения и соответствующего правового закрепления. На наш взгляд, под «непригодностью земель» подразумевается комплекс явлений деградации, включающих эрозию и истощение почвенного слоя, экологическое неблагополучие, антропогенное или техногенное загрязнение, в том числе радиационное, что в совокупности объективно лишает землю аграрного потенциала и выступает самостоятельным основанием для изменения её правового статуса. Появление указанного критерия, сформулированного в нормативной форме, ставит перед законодателем задачу уточнить методику его диагностики и закрепить исчерпывающий перечень компетентных органов, уполномоченных подтверждать факт деградации земель.

Логика и этапная последовательность новой процедуры требуют отдельного внимания — они могут быть тезисно изложены следующим образом:

- Заявитель формирует и направляет ходатайство о переводе с приложением необходимых документов в региональный исполнительный орган государственной власти;
 - Региональный исполнительный орган государственной власти, рассмотрев представленные документы, готовит мотивированное предложение и направляет его высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации;
 - Высшее должностное лицо субъекта РФ, изучив материалы, высказывает согласие либо готовит мотивированный отказ;
 - Если согласие получено, губернатор (или глава республики, края, области) вносит законодательную инициативу о переводе земель сельхозугодий в законодательный орган субъекта Российской Федерации;
 - Параллельно пакет необходимых документов поступает в Минсельхоз России, где в двадцатидневный срок готовится аргументированное заключение;
 - Неполучение от Минсельхоза России такого заключения приравнивается к одобрению, что является принципиально новой конструкцией «регулятивного молчания», фиксирующей «презумированное согласие»;
 - После поступления заключения Минсельхоза России и принятия регионального закона о переводе, исполнительный орган субъекта Федерации издаёт завершающий акт о переводе земель сельхозугодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, которым осуществляется собственно перевод в другую категорию земель.
- Закон № 52-ФЗ вводит определённый механизм учёта позиции высшего должностного лица региона. Решение не может быть реализовано без его волеизъявления, а его несогласие блокирует процедуру на любой стадии. Таким образом законодатель создал механизм, который можно назвать «системой двух ключей», где при четком взаимодействии Минсельхоза России и регионального исполнительного органа государственной власти обеспечивается прозрачность процесса перевода земель сельхозугодий в другую категорию. Этот механизм представляет собой близкий к идеальному





пример гармоничного распределения полномочий между Российской Федерацией и её субъектами и сотрудничества в ходе их совместной реализации.

Обновлённая законодательная конструкция усиливает институциональную защиту сельскохозяйственных земель и делает процедуру их перевода максимально транспарентной за счёт чёткой регламентации сроков, установления исчерпывающего перечня участников процесса, а также ясного определения критериев для возможных исключений. Полагаем, что такой подход значительно снижает риск неконтролируемого перераспределения плодородных площадей и одновременно создаёт условия для оперативного решения проблем, связанных с объективной утратой их аграрной ценности.

2. Запрет на перевод особо ценных продуктивных сельхозугодий.

В тех случаях, когда на основании нормативного правового акта субъекта Российской Федерации конкретные сельхозугодья официально внесены в реестр особо ценных и высокопродуктивных земель, их перевод в другую категорию становится юридически недопустимым. В частности, речь идёт о площадях, чья кадастровая стоимость многократно превосходит усреднённый показатель, рассчитанный для данного муниципального образования, что объективно свидетельствует о повышенном плодородном потенциале и инвестиционной привлекательности сельхозугодий. Такое включение порождает для региональных органов публичной власти не право, а обязанность обеспечить неизменность их функционального назначения, причём формальный статус «особо ценных» обретает характер абсолютного правового щита, исключающего даже гипотетическую возможность их перевода под иные несельскохозяйственные нужды.

3. Сокращение перечня оснований для перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории.

С 1 января 2027 года сокращается перечень случаев, при которых возможен перевод в другую категорию сельхозугодий (то есть, земель в составе земель сельскохозяйственного назначения, подлежащих особой охране: пашни, сенокосы, пастища и т.д.). Действующий с 2004 года Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [11] содержал, хотя и закрытый, но значительно более широкий перечень оснований для перевода земель сельскохозяйственного назначения. С принятием Закона № 52-ФЗ процедура перевода будет допустима всего в пяти, строго определённых, случаях, а именно:

1. Непригодность использования земель для сельскохозяйственного производства в связи с негативным воздействием, которое не может быть устранено путем рекультивации и при котором допускается консервация земель (п. 7 ст. 13 Земельного кодекса Российской Федерации) или в связи с загрязнением земель химическими веществами (ст. 14 Земельного кодекса Российской Федерации [10]);
2. Создание особо охраняемых природных территорий;

3. Установление или изменение границ населенных пунктов;
4. Строительство или реконструкция объектов государственного значения или местного значения в случаях, предусмотренных пп. 1 и 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации;
5. Добыча полезных ископаемых (кроме общераспространенных).

При этом, перевод земель сельхозугодий в другую категорию по данным основаниям возможен при условии, что такие земли не включены в перечень особо ценных продуктивных сельхозугодий (согласно п. 4 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, часть оснований, которые в настоящий момент ещё допускают перевод сельхозугодий в иную категорию, вскоре исчезнет из правового поля, а сама процедура окончательно обретёт характер не исключения, а действительно экстремальной меры, применимой лишь при бесспорной необходимости. Нормотворческие корректизы, имплементированные Законом № 52-ФЗ, радикально сузили коридор допустимых сценариев, при которых допускается перевод сельхозугодий в иную категорию. Вместо девяти, предусмотренных ранее, осталось пять тщательно выверенных оснований, указанных выше. Из перечня исключаются такие основания перевода как:

- 1) консервация земель;
- 2) размещение промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району;
- 3) включение непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 4) строительство линейных объектов и дорог;
- 5) выполнение международных обязательств, обеспечение обороны и безопасности страны.

Несмотря на то, что новый перечень оснований для перевода земель сельхозугодий в другие категории начнет действовать с 1 января 2027 года, такой перевод в целях разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых будет невозможен уже с 1 марта 2026 года.

Впрочем, из всякого правила существует строго очерченный выход: до 31 декабря 2033 года сохранена возможность перевода сельскохозяйственных земель под добычу общераспространенных полезных ископаемых, если такая мера объективно необходима для исполнения приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры. Юридическое обоснование исключения содержиться в Федеральном законе от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры...» [12], где для экономики национального масштаба предусмотрен специальный режим «зелёного коридора». Однако этот режим носит временный, чётко лимитированный характер, а любое решение о переводе требует прохождения многоуровневой процедуры согласований и подтверждения стратегической значимости проекта.

Фактически, после 1 января 2027 года значение института изменения правового статуса сельхозугодий многократно возрастет: перевод таких земель превратится в редкое, исключительное событие, допустимое лишь при наличии исчерпывающего перечня чрезвычайных обстоятельств, а попытки обойти установленный порядок будут неизбежно наталкиваться на жёсткий нормативный заслон.

4. Запрет на изъятие сельхозугодий для государственных или муниципальных нужд в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых.

Законодателем установлено, что с 1 марта 2026 года запрещается изъятие сельхозугодий для государственных/муниципальных нужд в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых.

Тем самым государство подчёркивает приоритет сохранения сельхозугодий как основы продовольственной безопасности и усиливает правовую охрану данных земель. Новые законодательные правила содержат только одно исключение: до 31 декабря 2033 года допускается изъятие таких угодий в целях осуществления проектов, официально признанных приоритетными для модернизации и расширения инфраструктурного комплекса страны. Реализация данного исключения возможна исключительно при наличии прямого включения соответствующей инициативы в перечень, сформированный на основании Закона № 254-ФЗ, а также после прохождения всех обязательных экспертиз и согласований.

Гибкость нормативного регулирования сочетается с жёсткими гарантиями защиты сельхозугодий, и добыча минерального сырья, потенциально наносящая ущерб аграрному производству, на длительный период становится фактически недопустимой.

5. Установление требования о согласовании проектов градостроительной документации в случае включения в состав населенных пунктов земельных участков, относящихся к сельхозугодьям, с Минсельхозом России.

Законом № 52-ФЗ установлено новое правило: обязанность органов муниципалитетов согласовывать с Минсельхозом России проекты градостроительной документации в части соответствия данного проекта целям развития сельского хозяйства, в случае если в границы населенных пунктов предполагается включение земель, отнесённых к категории сельхозугодий. Функция согласования, превращённая законом в необходимую стадию разработки схем территориального планирования муниципального района или генерального плана, обеспечивает контроль со стороны профильного федерального ведомства за сохранением потенциала агропроизводства, и стратегических задач развития сельского хозяйства.

Сельхозугодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, сам факт включения таких угодий в границы населённых пунктов квалифицируется как безусловный перевод земель из одной категории в другую, а потому без согласия Минсельхоза России осуществление подобного преобразования признаётся недопустимым.

Тем самым законодательство выстраивает своеобразный баланс: с одной стороны, поддерживаются потребности пространственного



развития, которое неразрывно связано с расширением транспортной, социальной и иной инфраструктуры, а с другой, гарантируется долгосрочное сохранение сельхозугодий как ключевого ресурса продовольственной безопасности страны.

Гармонизация этих разнонаправленных интересов позволяет обеспечить поступательное развитие экономики при одновременном уважении к природному базису аграрного сектора, что, в конечном счёте, служит укреплению аграрно-промышленного комплекса и устойчивости территорий.

6. Установление границ сельхозугодий Минсельхозом России

Ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации дополнена новыми пунктами, определяющими, что границы сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются и изменяются решениями Минсельхоза России.

Законодатель чётко фиксирует централизованный порядок определения границ особо ценных земель, это новый подход, обеспечивающий единство и правовую предсказуемость в управлении аграрным фондом страны.

Указанные новации согласуются с масштабной Государственной программой по эффективному вовлечению в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развитию мелиоративного комплекса Российской Федерации, утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2021 года № 731 [2], — документ, логически структурированный в пять основных направлений, каждое из которых получило статус самостоятельной подпрограммы. Фундаментальным признано направление «Создание условий для эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения»; внутри него реализуются два ведомственных проекта, тесно взаимосвязанных и взаимодополняющих.

Первый проект «Установление границ земель сельскохозяйственного назначения, включая границы сельхозугодий, вовлекаемых в сельскохозяйственный оборот» ориентирован на уточнение границ сельхозугодий, что обеспечивает базу для рационального землепользования.

Второй проект «Организация эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения» фокусируется на подготовке проектов межевания, выполнении кадастровых процедур, без которых невозможно создание прозрачной и юридически безузырзенной процедуры обрата сельхозземель.

Следовательно, Закон № 52-ФЗ, расширяющий диспозицию статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, фактически:

- выступает правовым инструментарием, призванным обеспечить реализацию обоих обозначенных ведомственных проектов;
 - формирует нормативный фундамент, необходимый для последовательного вовлечения земель в хозяйственный оборот;
 - позволяет обеспечить достоверное определение границ сельхозугодий, повысить их правовой статус и обеспечить их надлежащую охрану;
 - поддерживает баланс между экономическими задачами агропромышленного комплекса и требованиями устойчивого сельскохозяйственного использования.
- В развитие положений Закона № 52-ФЗ должен быть разработан и принят единый документ, регламентирующий определение границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Нормы о том, что любое изменение границ сельхозугодий будет осуществляться решением Минсельхоза России, начнут применяться с 1 марта 2026 года, что даёт участникам земельных отношений необходимый для адаптации временной интервал.
- Однако уже сейчас Земельный кодекс Российской Федерации уточняет, что обязательными приложениями к решениям об установлении и изменении границ сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения должны быть:
- сведения о границах таких земель, которые должны содержать графическое описание местоположения границ таких земель;
 - перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
- До последнего времени ни Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ни сам Земельный кодекс Российской Федерации не содержали норм, прямо указывавших, какому уровню публичной власти принадлежит компетенция изменять границы сельхозугодий; вводимые положения устраниют правовой пробел в данном вопросе.
- Ожидается, что новое регулирование станет стимулом к вовлечению в хозяйственный оборот значительного массива ранее неиспользуемых земель, одновременно устанавливая однозначные требования к их рациональной эксплуатации и их охране. Как отмечается в научной литературе, в контексте реализации Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации именно ускоренное освоение невостребованных земельных ресурсов и формирование механизмов устойчивого пользования ими обладают определяющим значением для долгосрочного обеспечения национальной продовольственной независимости [1].
7. Безусловное отнесение участков к категории земель сельскохозяйственного назначения, если в соответствии с решением Минсельхоза России и данными государственной информационной системы они расположены в границах сельскохозяйственных земель.
- Законом 52-ФЗ устанавливается правило, что любые земли либо их отдельные участки могут считаться землями сельскохозяйственного назначения лишь при одновременном соблюдении двух условий:
- Во-первых, их фактическое расположение должно полностью совпадать с границами, которые определил Минсельхоз России;
 - Во-вторых, информация о таких границах обязана быть отражена в Единой федеральной государственной информационной системе учёта земель сельскохозяйственного назначения (ЕГИС ЗСН).
- Данные законодательные инициативы направлены на то, чтобы:
- 1) исключить необоснованное выбытие сельхозугодий из оборота;
 - 2) усилить контроль за переводом сельхозугодий в иные категории;
 - 3) гарантировать устойчивость системы продовольственного обеспечения государства в условиях усиливающихся демографических и климатических вызовов.
- Отныне каждое действие, связанное с изменением целевого назначения, каждое изменение площади под иные виды использования подлежит тщательному мониторингу. Тем самым создаётся прочный задел для сохранения земельного фонда, а также достигается столь необходимый баланс, с одной стороны, удовлетворение запросов экономического роста, постоянно требующего новых пространственных ресурсов, и, с другой, безусловное соблюдение приоритета охраны земель, являющихся базой национальной агропродовольственной безопасности.
- Такой шаг, последовательный и концептуально оправданный, знаменует собой фактическое формирование новой парадигмы государственной земельной политики в отношении земель сельскохозяйственного назначения.
- Неслучайно член Президиума РАН академик В.Н. Хлыстун в одном из фундаментальных исследований подчёркивает, что «развитие земельных отношений и организация использования и охраны земельных ресурсов во многом определяются земельной политикой, которая должна определять его цели, задачи и ожидаемые результаты» [13, 14].
- Однако последовательность шагов по сохранению сельхозугодий упирается в необходимость разработки и принятия нового федерального закона о землеустройстве [8], который призван выстроить сквозную систему стратегического планирования земель сельскохозяйственного назначения [9]. При его принятии законодательное оформление получат как федеральные, так и региональные карты организации сельхозземель; одновременно будут утверждены сельскохозяйственные регламенты. Тем самым будет создан институциональный механизм, обеспечивающий сопряжение пространственного планирования сельскохозяйственных земель с агрэкологическими стандартами. В научной литературе отмечается, что без целевых программ по сохранению и воспроизводству плодородия почв достичь заявленных ориентиров невозможно [7]. Следовательно, разработка и практическая реализация таких программ — не фанктутивная опция, а условие, от соблюдения которого зависит долговременная устойчивость всего национального агропромышленного комплекса.
- Появление специализированного цифрового ресурса, в основу которого положен государственный реестр земель, открывает органам публичного управления возможность детального сопоставления как уровней интенсивности землепользования, так и степени открытости соответствующих процессов. Именно на платформе указанного реестра планируется формирование «Схемы землеустройства территории Российской Федерации» — комплексного стратегического документа, включающего развернутые картографические материалы и исчерпывающие сведения о типологии и функциональном предназначении участков сельскохозяйственного назначения,



их ключевых физико-географических характеристиках и точном местоположении. В дополнение к базовой информации туда будут внесены данные о проведённой мелиорации, об агрохимической и биологической пригодности почв к возделыванию отдельных культур и иных специфических параметрах, необходимых для грамотного аграрного планирования. Разработка аналогичных схем законом вменяется и субъектам Российской Федерации, которым при этом предоставляется статус стратегических звеньев в общей системе пространственного планирования.

Не менее активно пополняться призвана и Единая федеральная государственная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения (ЕФГИС ЗН). Впрочем, по заключению Счётной палаты, к данной системе до сих пор предъявляются вопросы: в частности, темпы включения в него сведений о реальном уровне плодородия почв пока что характеризуются недостаточной скоростью. Усилить практическую отдачу от проекта призваны два ключевых инструмента:

во-первых, территориально дифференцированные сельскохозяйственные регламенты, задающие допустимые режимы землепользования;

во-вторых, унифицированные требования к проектам землеустройства, в которых обязан присутствовать развернутый набор обоснований, перечней, календарных графиков, этапов и смет мероприятий, направленных на рост продуктивности сельхозпроизводства.

Государственный университет по землеустройству приступил к подготовке масштабной задачи: формирование дорожной карты, который позволит аграрным вузам активно включиться в работу по возвращению в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель. В рамках этого процесса Университет планирует координировать участие аграрных вузов, обеспечивать научно-методическую поддержку и внедрять инновационные технологии. Один из первых шагов — создание современной методики обследования неиспользуемых земель с применением цифровых технологий и искусственного интеллекта.

Завершая изложение, следует подчеркнуть: внесённые в законодательство корректизы об разуют целостный и гармоничный механизм взаимодействия федерального центра и региональных органов власти, который должен обеспечить рациональное равновесие между императивами экономического роста, требующего территориальных ресурсов, и необходимостью сохранения особо ценных сельхозугодий.

Новый закон вводит многоуровневую систему институционального контроля над переводом земель сельхозугодий из одной категории в другую, в результате сельхозугодья защищаются как стратегический актив. Тем самым

обеспечивается соблюдение одного из основных принципов земельного законодательства, провозгласившего приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве.

Список источников

1. Волков С.Н. Комплексное землеустройство — как механизм эффективного вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Землеустройство, кадастровый и мониторинг земель. 2022. № 7. С. 437-441. DOI: 10.33920/sel-04-2207-01. EDN WGCBF.
2. Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 14 мая 2021 г. N 731 // Собрание законодательства Российской Федерации от 24 мая 2021 г. N 21 ст. 3583.
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2023 году. <http://rosreestr.gov.ru>.
4. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2023 году. М.: ФГБНУ Росинформагротех, 2024. С. 414. <http://rshzm.ru/report>.
5. Земельный кодекс Российской Федерации // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
6. Земельный потенциал России: состояние, проблемы и меры по его рациональному использованию и охране: Аналитическая записка. М.: Российская академия наук, 2023. 70 с.
7. Проект Доктрины земельной политики Российской Федерации (подготовлен в инициативном порядке в Государственном университете по землеустройству академиками РАН В.Н. Хлыстуном, С.Н. Волковым, Н.В. Комовым) // Землеустроительное обеспечение вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения: сборник материалов парламентских слушаний. М.: Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, 2022. С. 16-27.
8. Проект Федерального закона «О землеустройстве» (не внесен в ГД ФС РФ) // СПС «Консультант плюс».
9. Материалы совместного заседания Межведомственного координационного совета РАН по исследованиям в области агропромышленного производства и комплексного развития сельских территорий и Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и природопользованию. М.: РАН, 2023. с. 94.
10. Федеральный закон от 01.04.2025 № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Собрание законодательства Российской Федерации, 7 апреля 2025 г. N 14 ст. 1585.
11. Федеральный закон от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Собрание законодательства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. N 52 (часть I) ст. 5276.
12. Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Официальное опубликование правовых актов: <http://publication.pravo.gov.ru>. Номер опубликования: 0001202007310026, дата опубликования: 31.07.2020.
13. Хлыстун В.Н. О доктрине земельной политики в Российской Федерации // Землеустройство, кадастровый и мониторинг земель. 2020. № 6(185). С. 5-10. EDN BTJAKA.
14. Хлыстун В.Н. О сущности и содержании современной земельной политики. Цифровизация землепользования и землеустройства: тенденции и перспективы, Москва, 29 ноября 2022 года. Москва: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2023. С. 40-46. EDN WZUHM.

References

1. Volkov S.N. (2022). Comprehensive Land Management as a Mechanism for Efficient Recycling of Unused Agricultural Land. *Zemleuстроство, кадастровый и мониторинг земель* [Land Management, Cadastre, and Land Monitoring], no. 7, pp. 437-441. DOI: 10.33920/sel-04-2207-01. EDN WGCBF.
2. The State Program for the Effective Use of Agricultural Land and the Development of the Land Reclamation Complex in the Russian Federation, approved by the Decree of the Government of the Russian Federation dated May 14, 2021, No. 731. Collection of Laws of the Russian Federation, May 24, 2021, no. 21, Article 3583.
3. State (national) report on the state and use of lands in the Russian Federation in 2023. <http://rosreestr.gov.ru>.
4. Report on the state and use of agricultural lands of the Russian Federation in 2023, Moscow, FSBI Rosinformagrotech, 2024, pp. 414. <http://rshzm.ru/report>.
5. The Land Code of the Russian Federation. Collection of legislation of the Russian Federation dated October 29, 2001, no. 44, art. 4147.
6. Russia's land potential: the state, problems and measures for its rational use and protection: An analytical note, Moscow, Russian Academy of Sciences, 2023, 70 p.
7. Draft Doctrine of the Land Policy of the Russian Federation (prepared on an initiative basis at the State University of Land Management by academicians of the Russian Academy of Sciences V.N. Khlystun, S.N. Volkov, N.V. Komov). Land management support for the involvement of unused agricultural land in circulation: collection of materials of parliamentary hearings, Moscow, Federation Council of the Federal Assembly of the Russian Federation Russian Federation, 2022, pp. 16-27.
8. Draft Federal Law «On Land Management» (not included in the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation). *SPS Consultant Plus*.
9. Materials of a joint meeting of the Interdepartmental Coordinating Council of the Russian Academy of Sciences for research in the field of agro-industrial production and integrated rural Development and the Federation Council Committee on Agrarian and Food Policy policy and environmental management // Moscow: RAS, 2023, p. 94.
10. Federal Law No. 52-FZ of 04/01/2025 «On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation». Collection of Legislation of the Russian Federation, April 7, 2025, No. 14, Article 1585.
11. Federal Law No. 172-FZ of December 21, 2004 «On the Transfer of lands or Land Plots from one Category into another». Collection of Legislation of the Russian Federation No. 52 dated December 27, 2004 (Part I), Article 5276.12.
12. Federal Law No. 254-FZ dated July 31, 2020 «On the Specifics of Regulating Certain Relations in order to Implement Priority Projects for the Modernization and Expansion of Infrastructure and on Amendments to Certain Legislative Acts Of the Russian Federation». Official publication of legal acts: <http://publication.pravo.gov.ru> Publication number: 0001202007310026, publication date: 07/31/2020.
13. Khlystun V.N. (2020). On the doctrine of land policy in the Russian Federation. Land management, cadastre and land monitoring, no. 6(185), pp. 5-10. EDN BTJAKA.
14. Khlystun V.N. (2023). On the essence and content of modern land policy. Digitalization of land use and land management: trends and prospects, Moscow, November 29, Moscow, State University of Land Use Planning, pp. 40-46. EDN WZUHM.

Информация об авторе:

Линников Александр Сергеевич, кандидат юридических наук, врио ректора, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4913-2966>, SPIN-код: 7095-1471, rector@guz.ru

Information about the author:

Alexander S. Linnikov, candidate of legal sciences, acting rector, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4913-2966>, SPIN-code: 7095-1471, rector@guz.ru

rector@guz.ru