

Об организации учета сельскохозяйственных угодий

Липски С.А., д.э.н., главный научный сотрудник ВИАПИ
– филиала ФГБНУ ФНЦ ВНИИЭСХ(lipski-sa@yandex.ru)

Россия располагает весьма внушительными запасами земельных ресурсов – на долю России приходится 9% всех продуктивных земель планеты (а по площади наиболее ценных из них – пахотных угодий страна занимает 4-е место в мире)

Практически весь пореформенный период в сфере сельхозземлепользования развиваются процессы институционального характера, большая часть которых прямо или косвенно проистекает из незавершенности ряда реформаторских решений конца XX-го столетия (их недостаточной продуманности, их волевого характера и отсутствия должной научной проработки, их непоследовательности).

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЦЕССЫ В СЕЛЬХОЗЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ: 1) Муниципализация невостребованных земельных долей

целенаправленная работа по выявлению таких долей и их передаче муниципалитетам была начата еще в 2012 году. За 2012-2024 годы были признаны собственностью муниципалитетов невостребованные доли общей площадью в 26,6 млн. га (это почти третья часть долевых земель). Из них чуть менее половины (10,3 млн. га) удалось выделить в участки. Но в 2025 году ситуация существенно изменилась – все оставшиеся до тех пор «невостребованными» доли единомоментно оказались переданы муниципалитетам – процесс перешел в новую фазу (массовую). В силу требований закона муниципалитеты должны выделить эти доли в самостоятельные участки в течение года. Их суммарная площадь порядка 10 млн. га (т.е. столько же, сколько было выделено ранее за 12 лет);

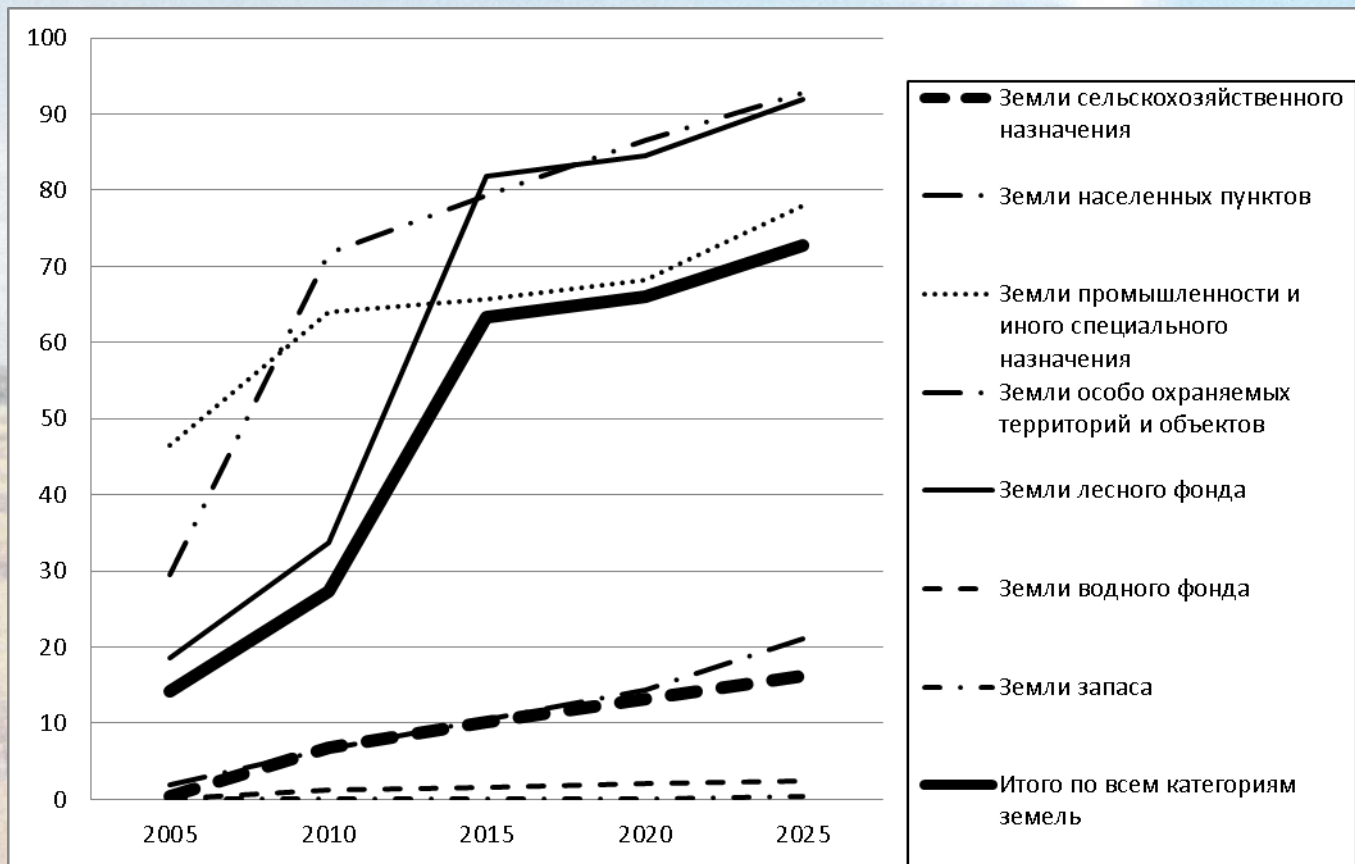
КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЦЕССЫ В СЕЛЬХОЗЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ: 2) Вовлечение в оборот заброшенных сельхозугодий

За постреформенные десятилетия более 40 млн. га плодородных, ранее освоенных угодий выбыли из сельхозпроизводства (заброшены); с 2021 года реализуется специальная Госпрограмма по их вовлечению в оборот [4], предусматривающая реосвоение к 2030 году 13 млн. га таких земель (при этом требуется проинвентаризировать такие угодья, причем во взаимодействии с местными органами, подкрепить судебные иски об их изъятии должными обоснованиями и экспертизами, правильно сформировать лоты при их выставлении на торги и решить ряд других задач, в основном землеустроительного характера).

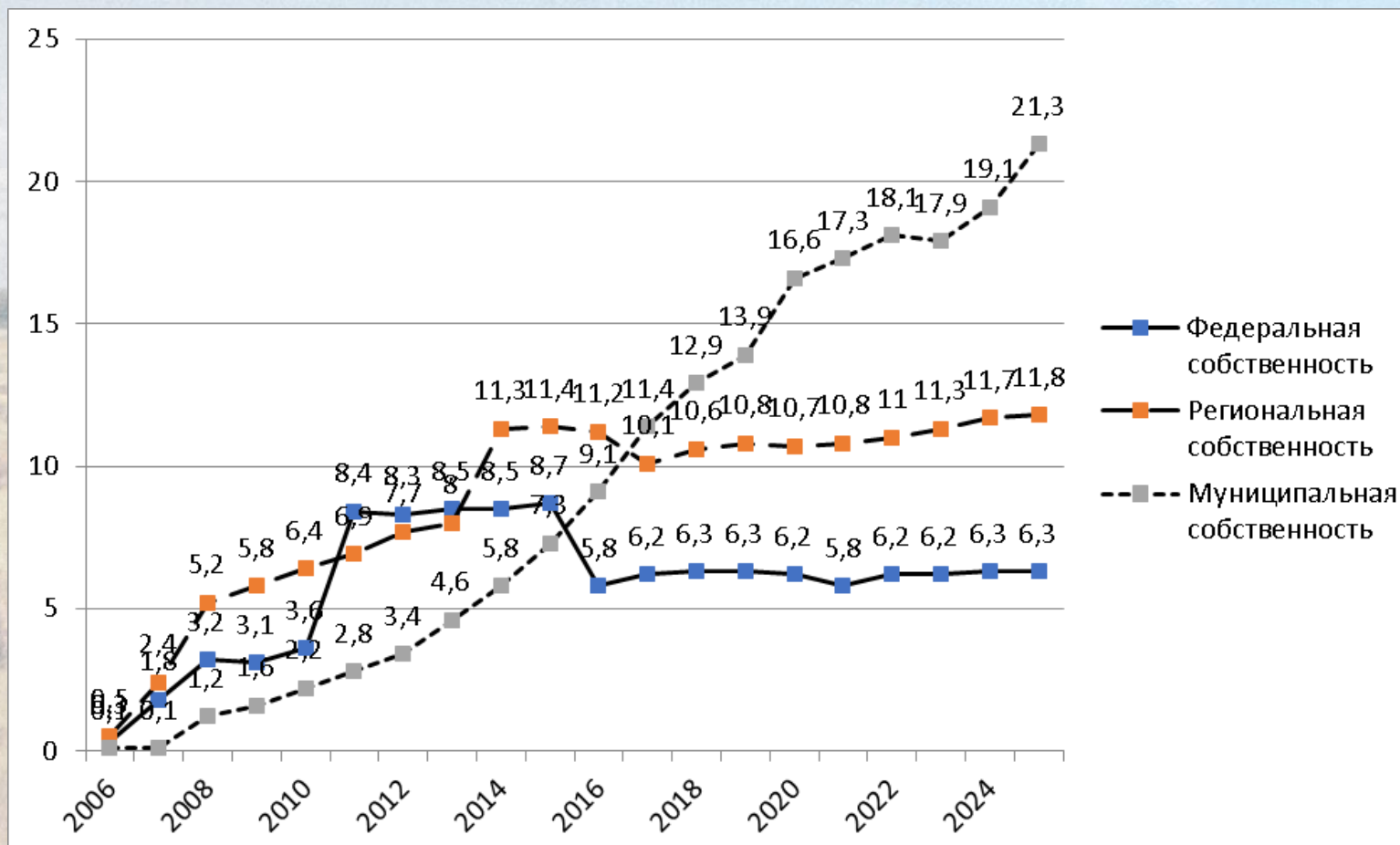
КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЦЕССЫ В СЕЛЬХОЗЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ: 3) Разграничение земель между уровнями публичной власти

Четверть века длится разграничение земель между уровнями публичной власти (федеральный центр, регионы, муниципалитеты), затрагивающее все неприватизированные в годы реформ 1990-х годов земли; причем если в целом по всем категориям доля разграниченных по формам собственности земель сейчас составляет более 72,8% от подлежащих разграничению, то в отношении сельхозземель этот процесс идет с большим отставанием (разграничено 16,3% [5]), что удивительно, ведь земельная реформа 1990-х годов началась именно в АПК – на 5-7 лет раньше, чем в иных секторах.

Степень завершенности процесса разграничения неприватизированных земель по разным категориям и по всему земельному фонду страны, в процентах (2005-2025 гг.)



Формирование федеральной, региональной и муниципальной собственности в процессе разграничения неприватизированных земель сельскохозяйственного назначения, в млн. га



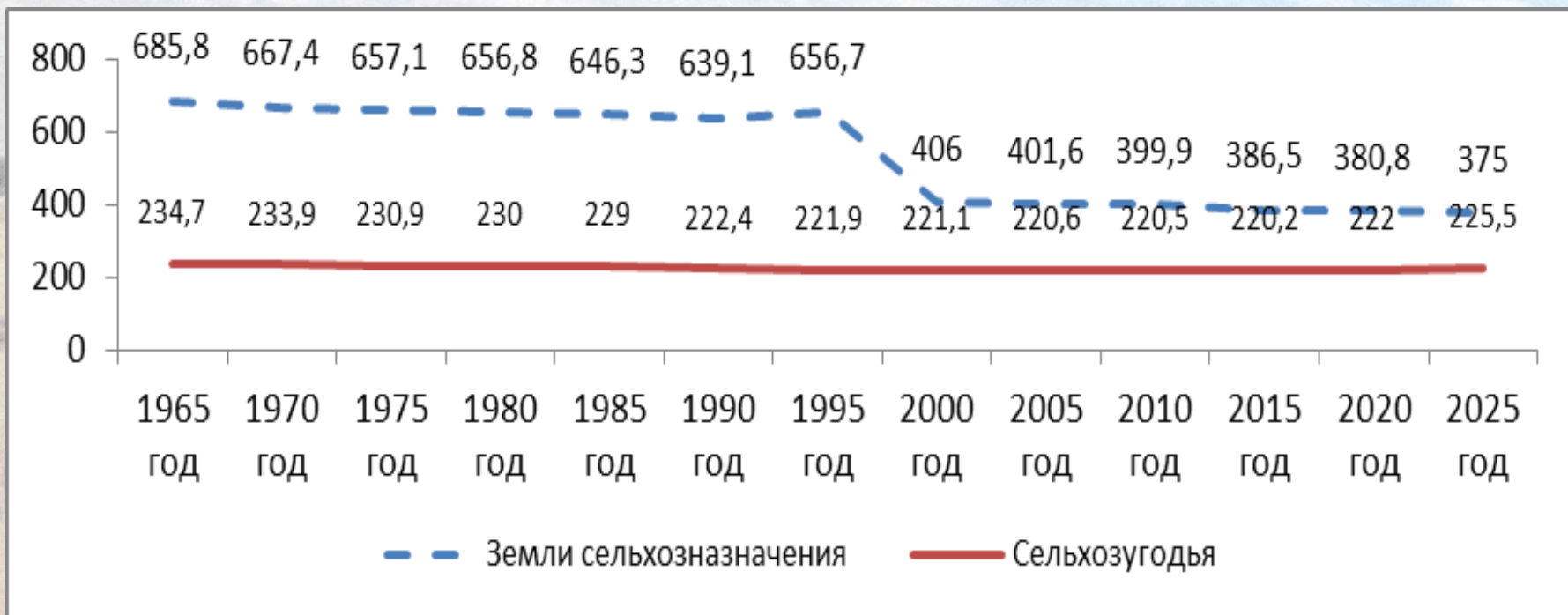
КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЦЕССЫ В СЕЛЬХОЗЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ:

4) Концентрация сельхозугодий крупными агрохолдингами

Крупнейшие по используемым площадям агрохозяйства (агрохолдинги) России, в тыс. га

2016		2024	
Продимекс	790 тыс. га	Мираторг	1 221 тыс. га
Мираторг	594 тыс. га	Агрокомплекс	1 126 тыс. га
Русагро	594 тыс. га	Продимекс	900 тыс. га
Иволга-холдинг	511 тыс. га	Русагро	670 тыс. га
Ак-барс	505 тыс. га	Эко-Нива	630 тыс. га
Агрокомплекс	456 тыс. га	Степь+РЗагро	578 тыс. га
Росагро	400 тыс. га	БИО-ТОН	550 тыс. га
Авангард-Агро	370 тыс. га	Агроинвест	450 тыс. га
Красный Восток-Агро	350 тыс. га	Авангард-Агро	447 тыс. га
Черкизово	340 тыс. га	Сибагро	411 тыс. га
Итого	4 910 тыс. га	Итого	6 983 тыс. га

Площади земель сельхозназначения и сельхозугодий (во всех категориях земель) в 1965-2025 годах, в млн. га



Учет сельхозугодий

Законодательно сейчас провозглашено, что все сельхозугодья подлежат особой охране и имеют приоритет в использовании. Между тем, земельный учет ведется только по участкам, для которых указывается принадлежность к определённой категории (в данном случае – сельскохозяйственной; она же – их целевое назначение), много специфических и даже технических, формальных показателей.

В настоящее время ситуация постепенно начала меняться – ведутся работы по установлению границ всех сельхозугодий, в перспективе они будут фиксироваться в госреестре недвижимости.

Учет сельхозугодий

Однако одних лишь сведений об их границах недостаточно. Нужны данные о состоянии их почв, о составе этих угодий по степени пригодности для сельхознужд, а для этого – их **землеустроительное обследование** – инвентаризация, которая неоднократно проводилась в советский период, а сейчас наряду с обеспечением решения текущих задач (в т.ч. работа с заброшенными и не востребованными угодьями), позволит также и подвести некий итог аграрно-земельным преобразованиям 1990-х гг. и их последствиям для сельхозземлепользования.

Особенности текущего момента (землеустройство) – как и во время

1) Столыпинской реформы

- есть общественно-политический запрос на изменение сложившегося отношения к национальному богатству – земле;
- в растениеводстве стали применяться новые приемы и методы (карбоновое земледелие, No-Til-технологии);
- реализуется госпрограмма комплексного развития сельских территорий (обеспечение их обжитости и комфортабельности) ;
- реосваиваются заброшенные угодья, осваиваются дальневосточные и арктические гектары (в чем-то это подобно переселенческой политике начала XX в.);
- идет «разверстание» (межевание) перешедших в 2025 г. к муниципалитетам невостребованных долей (при П.А.Столыпине **хуторское обустройство и сформировало землеустроительную профессию**)

Все это требует землеустроительного обеспечения и, как и тогда, решения должны быть просты и выгодным земледельцам.

Особенности текущего момента (землеустройство) – как и во время

2) освоения целины

При реализации программы реосвоения заброшенных угодий почти все ее компоненты - традиционный объект землеустроительных работ:

- выявление таких земель,
- доказывание факта их неиспользования,
- формирование лота для земельных торгов,
- рекомендации/предписания для нового хозяина.



Особенности текущего момента (землеустройство) – как и во время

3) генеральных межеваний

- надо определить, где чья земля – уже четверть века идет процесс разграничения неприватизированных земель между уровнями публичной власти (федеральный центр, регионы, муниципалитеты); сейчас опять востребован девиз-напутствие императрицы Екатерины II межевикам – сделать так, чтобы был *«Каждый при своем»*.



Медаль «В память прекращения межевых споров». 1754 г.

Перспективы землеустройства

Текущие проблемы вполне могут перейти из цепочки нескольких негативных количественных изменений в одно критичное качественное :

- землеустроительные работы не проводятся уже четверть века;
- законодательное обеспечение землеустроительной деятельности, фактически отсутствует: действующий закон уже в первое десятилетие его применения оказался, по сути, выхолощен, им невозможно руководствоваться на практике; за 8 лет (с 2018 г.) так и не удалось разработать и согласовать его новую редакцию;
- научная база землеустройства за постреформенный период сжалась от разноаспектной системы 5-и НИИ и научно-производственных структур (в т.ч. с развитой региональной сетью гипроземов системы РосНИИземпроект; в общей сложности там работало более 10 тыс. специалистов) до единственного ГУЗа;
- **ГУЗ предложено переименовать.**

Перспективы землеустройства

Новая редакция Закона о землеустройстве (разрабатывается с 2018 г.)!

В 2025 г. федеральным Минсельхозом анонсирован очередной (теперь – сугубо «аграрный») законопроект – «О землеустройстве на землях сельскохозяйственного назначения и землях, предназначенных для сельскохозяйственного производства, в границах земель иных категорий», который **делает отечественное землеустройство отраслевым – сельскохозяйственным.**



Спасибо за внимание