ОБЩЕЕ ЗЕМЛЕДЕЛИЕ И РАСТЕНИЕВОДСТВО/GENERAL AGRICULTURE AND CROP PRODUCTION

DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2025.156.46

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПУТЕМ ВЫДЕЛА ЗЕМЕЛЬ ИЗ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Научная статья

Кононов Ю.В.[1, *], Липина Л.Н.[2], Липин Е.С.[3]
[1] ORCID : 0009-0000-4960-4647;
[2] ORCID : 0000-0003-0725-5017;
[1, 2, 3] Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (006863[at]togudv.ru)

Аннотация

В статье рассматриваются особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в Камчатском крае, с акцентом на проблемы невостребованных земельных долей. Анализируется текущее состояние сельхозугодий региона, их структура и эффективность использования. Особое внимание уделяется правовому регулированию и практическим аспектам вовлечения неиспользуемых земель в хозяйственный оборот. На основе исследования выявлены ключевые проблемы: наличие неиспользуемых участков, нерациональное землепользование, отсутствие актуальных данных о правах на доли. Предложены механизмы решения этих проблем, включая проведение комплексных кадастровых работ и совершенствование законодательной базы. Практическая значимость работы заключается в разработке конкретных рекомендаций по повышению эффективности использования сельскохозяйственных земель и увеличению поступлений в бюджет.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, земельная доля, образование земельного участка, долевая собственность, выдел земельной доли.

SOME ISSUES OF AGRICULTURAL LAND MANAGEMENT THROUGH LAND ALLOCATION FROM THE LANDS OF SHARED OWNERSHIP

Research article

Kononov Y.V.[1, *], Lipina L.N.[2], Lipin Y.S.[3]
[1] ORCID : 0009-0000-4960-4647;
[2] ORCID : 0000-0003-0725-5017;
[1, 2, 3] Pacific State University, Khabarovsk, Russian Federation

* Corresponding author (006863[at]togudv.ru)

Abstract

The article examines the specifics of agricultural land management in Kamchatka Krai, with a focus on the problems of unclaimed land shares. The current state of agricultural land in the region, its structure and efficiency of use are analysed. Special attention is paid to the legal regulation and practical aspects of involving unused land into economic turnover. On the basis of the study the key problems are identified: the presence of unused plots, irrational land use, lack of current data on the rights to shares. Mechanisms for solving these problems, including comprehensive cadastral work and improvement of the legislative framework, are proposed. The practical significance of the work lies in the development of specific recommendations to improve the efficiency of agricultural land use and increase budget revenues.

Keywords: agricultural lands, land share, land plot formation, shared ownership, land share allocation.

Введение

Сельскохозяйственные угодья являются уникальным природным ресурсом, который представляет собой одну из наиболее сложных категорий для управления. Они всегда ограничены физически и не могут быть воспроизведены искусственным путем. В процессе сельскохозяйственной деятельности такие земли не только служат объектом труда, но и инструментом работы. Рациональное использование и повышение плодородия почв на таких угодьях регулируются специальным правовым режимом. Вопросы владения и использования сельскохозяйственными участками, находящимися в долевой собственности, остаются одними из основных и наиболее сложных в сельском хозяйстве России на протяжении более 30 лет.

Институт земельных долей возник в начале 1990-х годов как временный механизм для проведения земельной реформы. Однако из-за различных факторов это явление закрепилось в правовой системе [1], [2]. Федеральный закон определяет принципы оборота этих земель и их правовой статус. Опыт показывает необходимость внесения поправок в законодательство с целью устранения существующих недочетов и улучшения земельных отношений [3].

Методы и принципы исследования

Основной целью данного исследования является анализ использования земель сельскохозяйственного назначения и развитие правового режима невостребованных долей на изучаемой территории с целью повышения их эффективности.

Исследования С.Н. Волкова, А.А. Варламова, Л.Н. Воробьева, Н.В. Комова, С.А. Липски и других авторов [4], [5], [6] охватили теорию, методологию и практические аспекты применения неиспользуемых сельскохозяйственных

земель. Однако вопросы, связанные с неиспользуемыми сельскохозяйственными участками, принадлежащими гражданам долевой собственности, до сих пор остаются актуальными и требуют дальнейшего изучения.

Основные результаты

По состоянию на 1 января 2023 года общая площадь сельскохозяйственных земель в Камчатском крае составила 186,9 тыс. гектаров, что всего лишь 0,4% от общей площади земельного фонда края. На рисунке 1 представлена структура сельскохозяйственных угодий. Обеспеченность населения края сельскохозяйственными угодьями составляет 1,5 га на человека, что соответствует среднему уровню в России. Однако обеспеченность пашнями здесь в 4 раза ниже, чем в среднем по стране. По рисунку видно, что пашни составляют большую часть структуры сельхозугодий — 51%. Распределение пашен в муниципальных районах неравномерно, поскольку большинство участков находится в долевой собственности. Требуется выделение отдельных долей для их активного использования.

На 1 января 2023 года в рассматриваемом регионе было выявлено 874 участка общей долевой собственности общей площадью 19992 га, согласно информации [3]. В Камчатском крае обнаружено 468 невостребованных земельных долей общей площадью 3810 га, из которых 1 доля площадью 9 га была добавлена к списку по сравнению с предыдущим годом (см. рис. 2).

Незарегистрированные участки могут считаться невостребованными, если они отсутствуют в ЕГРН и отсутствует информация о границах таких участков.

Рисунок 1 - Структура сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения Камчатского края

DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2025.156.46.1

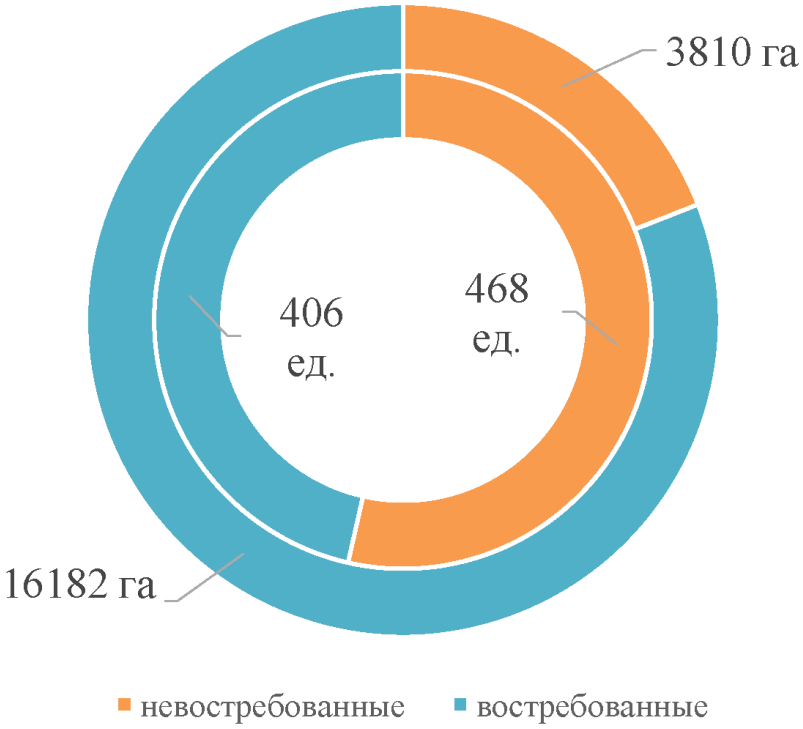

Рисунок 2 - Структура земельных долей Камчатского края по востребованности
DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2025.156.46.2

В целях улучшения порядка вовлечения земельных долей в оборот был принят закон 639-ФЗ, вносящий изменения в законодательство о земельных участках сельскохозяйственного назначения. Согласно этому закону, с 1 января 2025 года лицо, чья земельная доля признана невостребованной, лишается права собственности на эту долю, а муниципальное образование приобретает право собственности на указанную долю.

Для снижения доли неиспользуемых земель и их введения в сельскохозяйственный оборот необходима актуальная и достоверная информация о таких участках, их местоположении, границах, качественном состоянии и собственниках земли.

При проведении анализа использования земель в Камчатском крае были выявлены несколько проблем, присутствующих в сфере управления землями сельскохозяйственного назначения. К ним относятся:

- наличие неиспользуемых участков и невостребованных земельных долей;
- нерациональное использование сельскохозяйственных угодий;
- значительное количество незарегистрированных прав на земельные участки, а также отсутствие актуальной и достоверной информации.

Это. в свою очередь. приводит к уменьшению поступлений налогов и снижению доходов бюджета.

Далее предложены основные мероприятия и механизмы для выявления и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных участков (см. таблицу 1).

Таблица 1 - Мероприятия по выявлению неиспользуемых земель

DOI: https://doi.org/10.60797/IRJ.2025.156.46.3

Мероприятие	Механизмы реализации
Выявление неиспользуемых земель	муниципальный земельный контроль, с применением беспилотных летательных аппаратов
Выявление невостребованных долей	инвентаризация списков дольщиков, мониторинг оборота земельных долей
Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков, находящихся в общей долевой собственности	землеустроительные работы, комплексные кадастровые работы
Организация ведения публичных и дежурных карт земель, находящихся в общей долевой собственности	межведомственное взаимодействие для обмена информацией о земельных участках
Формирование региональных реестров неиспользуемых земель с указанием их	публикация реестров на официальных сайтах муниципальных образований

Мероприятие	Механизмы реализации
качественных характеристик	

В рамках авторского подхода предлагается организовать проведение землеустроительных работ одновременно и по единой методике. Это предполагает проведение комплексных кадастровых работ, охватывающих все объекты недвижимости на территории одного или нескольких кадастровых кварталов.

Обсуждение

Для наглядности рассмотрим экономический расчет для участка с кадастровым номером 41:05:0000000:8, расположенного в Камчатском крае на территории бывшего совхоза «Камчатский».

Согласно данным ЕГРН, на земельном участке зарегистрировано 529 земельных долей, каждая из которых имеет площадь 2,6 га. Из них 44 доли принадлежат Новолесновскому сельскому поселению, а на 342 доли еще не перерегистрированы права собственности.

Средняя стоимость комплексных кадастровых работ, выполняемых ППК «Роскадастр» на один объект недвижимости, составляет около 1,2 тыс. рублей. Учитывая, что к концу 2023 года за Новолесновским сельским поселением зарегистрировано 44 доли, предполагаемая стоимость кадастровых работ по их выделу составит 52,8 тыс. рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка с разрешенным использованием для ведения сельскохозяйственного производства составляет 2,67 рубля за 1 квадратный метр. Общая стоимость участков, образованных из 44 земельных долей в размере 114,4 гектара из общего землепользования, составит 3 054 480 рублей.

При использовании размера арендной платы в размере 0,3% от кадастровой стоимости, ежегодная арендная плата составит 916 344 рубля, а для выкупа с использованием 0,15% — 458 172 рубля. Следовательно, участки земли, выделенные из 44 долей, могут принести в местный бюджет значительный доход после 5 лет аренды и последующего выкупа.

По реализации требований статьи 19.3 Закона № 101 с 01.01.2025 года возможно изъятие и выделение неиспользуемых земельных долей (342 шт.) единого землепользования 41:05:000000:8 в муниципальную собственность. Последующее предоставление их в аренду на срок 5 лет позволит привлечь в местные бюджеты сумму 39 173 706 рублей.

Рекомендации по улучшению управления землями сельскохозяйственного назначения способствуют их эффективному использованию и вовлечению в хозяйственный оборот, что также увеличит поступления средств в бюджет.

Заключение

Для эффективного развития рынка земли необходимо ускорить процесс формирования самостоятельных участков путем выделения земельных долей из общей долевой собственности. Это способствует более эффективному использованию сельскохозяйственных угодий. Кроме того, важно, чтобы органы власти и местного самоуправления принимали обдуманные и точные решения по распоряжению земельными участками. При выполнении кадастровых работ следует уделить внимание проведению комплексных мероприятий, которые позволят быстро сформировать «банк свободных земельных долей».

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Ковязин В.Ф. Проблемы регулирования оборота земельных долей и пути их решения / В.Ф. Ковязин, О.А. Пасько, Ю.О. Шебаршова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2023. — № 8. — С. 466–472.

2. Фролов Н.М. Управление и распоряжение землями сельскохозяйственного назначения / Н.М. Фролов; Совет муниципальных образований Хабаровского края. — Хабаровск, 2020.

3. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2022 году. — Москва: Росинформагротех, 2022. — 356 с.

4. Косинский В.В. Мониторинг и рациональное использование пахотных земель Ставропольского края / В.В. Косинский, П.В. Клюшин, С.В. Савинова [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2017. — № 9 (152). — С. 47–55.

5. Липски С.А. Невостребованные земельные доли и обновление законодательства о землеустройстве / С.А. Липски // Экологическое право. — 2021. — № 6. — С. 17–21.

6. Волков С.Н. Совершенствование землеустройства при образовании земельных участков, выделяемых в счет земельных долей / С.Н. Волков // Международный сельскохозяйственный журнал. — 2023. — № 3 (393). — С. 208–211.

7. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон : [от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция)]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 08.03.2025).

8. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон : [от 29.12.2022 No 639-ФЗ]. — URL: https:// https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/408175565/ (дата обращения: 10.03.2025).

9. Печко В.Н. Анализ земель Свободненского района Амурской области / В.Н. Печко, Л.Н. Липина // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью : Сборник статей II Национальной научно-практической конференции, Екатеринбург, 07 апреля 2020 года / Отв. ред. Е.А. Акулова. — Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2020. — С. 506–511.

10. Грачкова Ю.Л. Проблемы правового регулирования оборота земельных долей / Ю.Л. Грачкова // Пробелы в российском законодательстве. — 2018. — № 3. — С. 253–257. — URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35102622 (дата обращения: 10.03.2025).

Список литературы на английском языке / References in English

1. Kovjazin V.F. Problemy regulirovanija oborota zemel'nyh dolej i puti ih reshenija [Problems of regulating the turnover of land shares and ways to solve them] / V.F. Kovjazin, O.A. Pas'ko, Ju.O. Shebarshova // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' [Land management, cadastre and monitoring]. — 2023. — № 8. — P. 466–472. [in Russian]

2. Frolov N.M. Upravlenie i rasporjazhenie zemljami sel'skohozjajstvennogo naznachenija [Management and disposal of agricultural land] / N.M. Frolov; Council of Municipalities of Khabarovsk Krai. — Khabarovsk, 2020. [in Russian]

3. Doklad o sostojanii i ispol'zovanii zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija Rossijskoj Federacii v 2022 godu [Report on the state and use of agricultural land of the Russian Federation in 2022]. — Moscow: Rosinformagroteh, 2022. — 356 p. [in Russian]

4. Kosinskij V.V. Monitoring i racional'noe ispol'zovanie pahotnyh zemel' Stavropol'skogo kraja [Monitoring and rational use of arable land in Stavropol Krai] / V.V. Kosinskij, P.V. Kljushin, S.V. Savinova [et al.] // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' [Land management, cadastre and monitoring]. — 2017. — № 9 (152). — P. 47–55. [in Russian]

5. Lipski S.A. Nevostrebovannye zemel'nye doli i obnovlenie zakonodatel'stva o zemleustrojstve [Unclaimed land shares and updating the legislation on land management] / S.A. Lipski // Jekologicheskoe pravo [Environmental Law]. — 2021. — № 6. — P. 17–21. [in Russian]

6. Volkov S.N. Sovershenstvovanie zemleustrojstva pri obrazovanii zemel'nyh uchastkov, vydeljaemyh v schet zemel'nyh dolej [Improvement of land management in the formation of land plots allocated on account of land shares] / S.N. Volkov // Mezhdunarodnyj sel'skohozjajstvennyj zhurnal [International Agricultural Journal]. — 2023. — № 3 (393). — P. 208–211. [in Russian]

7. Rossijskaja Federacija. Zakony. Ob oborote zemel' sel'skohozjajstvennogo naznachenija : feder. zakon : [ot 24.07.2002 N 101-FZ (poslednjaja redakcija)] [Russian Federation. Laws. On the turnover of agricultural land : federal law : [from 24.07.2002 N 101-FZ (latest edition)]]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (accessed: 08.03.2025). [in Russian]

8. Rossijskaja Federacija. Zakony. O vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii : feder. zakon : [ot 29.12.2022 No 639-FZ] [Russian Federation. Laws. On Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation : federal law : [from 29.12.2022 No 639-FZ]]. — URL: https:// https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/408175565/ (accessed: 10.03.2025). [in Russian]

9. Pechko V.N. Analiz zemel' Svobodnenskogo rajona Amurskoj oblasti [Analysis of lands of the Svobodnensky district of Amur Oblast] / V.N. Pechko, L.N. Lipina // Aktual'nye voprosy zemlepol'zovanija i upravlenija nedvizhimost'ju : Sbornik statej II Nacional'noj nauchno-prakticheskoj konferencii, Ekaterinburg, 07 aprelja 2020 goda [Current issues of land use and real estate management : Collection of articles of the II National Scientific and Practical Conference, Ekaterinburg, 07 April 2020] / Resp. ed. E.A. Akulova. — Yekaterinburg: Ural State Mining University, 2020. — P. 506–511. [in Russian]

10. Grachkova Yu.L. Problemy pravovogo regulirovaniya oborota zemel'nyh dolej [Problems of legal regulation of land share turnover] / Yu.L. Grachkova // Probely v rossijskom zakonodatel'stve [Gaps in Russian legislation]. — 2018. — № 3. — P. 253–257. — URL: https://elibrary.ru/item.asp?id=35102622 (accessed: 10.03.2025). [in Russian]