

УДК 349.41

***ИЗЪЯТИЕ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И  
ПЕРСПЕКТИВЫ***

***Колоскова Е.Ю.***

*Методист кафедры юриспруденции*

*Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и  
государственной службы при Президенте Российской Федерации,*

*Смоленск, Россия*

**Аннотация.** В статье анализируется ситуация, сложившаяся с землями сельскохозяйственного назначения не используемыми по целевому назначению. Автор рассматривает вопросы, связанные с причинами данного явления, выявления и вовлечения сельскохозяйственных земель в хозяйственный оборот. На практике, особенно остро стоит данная проблема в сельских районах Нечерноземья, где на 2024 год количество неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения составляет более 12 млн. га. Анализируется механизм изъятия данных земель, постановка на учет и дальнейшая судьба изъятых земельных участков. Исследуются проблемы законотворческого и правоприменительного характера при осуществлении процедуры изъятия земли, указывается на организационные и финансовые проблемы местных органов власти при осуществлении земельных полномочий. По мнению автора, исследование и анализ данной ситуации позволит создать более сбалансированный подход к решению данной проблемы, внести необходимые коррективы в земельное законодательство.

**Ключевые слова:** бесхозьянные земли, изъятие земельных участков, земельное право, земли сельскохозяйственного назначения, целевое назначение.

***WITHDRAWAL OF UNUSED AGRICULTURAL LAND PLOTS: PROBLEMS  
AND PROSPECTS***

***Koloskova E.Y.***

*Methodologist of the Department of Jurisprudence*

*Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and  
Public Administration*

*Smolensk, Russia.*

**Annotation**

The article analyzes the situation with agricultural lands that are not used for their intended purpose. The author examines the issues related to the causes of this phenomenon, the identification and involvement of agricultural land in economic turnover. In practice, this problem is especially acute in rural areas of the Non-Chernozem region, where in 2024 the number of unused agricultural land is more than 12 million hectares. The mechanism of seizure of these lands, registration and the further fate of the seized land plots is analyzed. The problems of legislative and law enforcement nature in the implementation of the procedure for the seizure of land are investigated, organizational and financial problems of local authorities in the exercise of land powers are pointed out. According to the author, the study and analysis of this situation will allow creating a more balanced approach to solving this problem, making the necessary adjustments to land legislation.

**Keywords:** ownerless lands, seizure of land plots, land law, agricultural lands, intended use.

Проблема неиспользования ряда земель сельскохозяйственного назначения по-прежнему является одной из ключевых для ряда регионов ЦФО. По данным мониторинга 2022 -23 гг., например, в Смоленской области в обороте находятся менее 400 тыс. га пашенных земель из более чем 1 млн. 200 тыс. га. Проблема в настоящее время решается, но крайне медленно из-за ряда объективных и субъективных причин. «Проблемными вопросами оказались неопределенный правовой статус и отсутствие четкой информации о местоположении этих земель, ненадлежащий кадастровый учет, отсутствие государственного надзора и контроля за их использованием. И главная проблема технического плана – зарастание земель сорняками и как следствие деградация, что порой останавливает очень многих землепользователей» [1, с.134]. Президент РФ В.В. Путин неоднократно указывал на необходимость введения в оборот миллионов гектаров пашни, которые сейчас простаивают и по вине землевладельцев, а потому нужно активнее выявлять и изымать сельхозугодья. Изъятые земельные участки необходимо передавать тем, кто «может и хочет возделывать землю», с использованием современных механизмов аукциона. Среди действенных мер в решении проблемы неиспользуемых земель называют принудительное изъятие и создание необходимых условий для добровольного отказа. Владельцы неиспользуемых земель законодательно имеют право отказаться от земельного участка в пользу муниципального образования, предварительно написав заявление соответствующей формы или обратившись через МФЦ. Однако, процедура добровольного отказа не получила должного воплощения.

Проблема невостребованных земельных долей является актуальной для многих районов, где обанкротились прежние сельхозпредприятия. Данная процедура предусмотрена в случае, если в счет земельной доли, выделенной когда-то бывшему сотруднику, в течение долгих лет не выделяется земельный участок, не заключается договор аренды земли и т.п. – т.е. доля никак не используется владельцем в силу объективных причин. Многие участки нуждаются в обширной рекультивации, что серьезно сдерживает интерес к землям у потенциальных производителей. Необходима разработка государственной стратегии по вовлечению данной категории земель в оборот.

Несоблюдение технологий обработки сельскохозяйственных угодий и как следствие снижение плодородия и деградация, это весомая причина изъятия земельного участка на основании п. 2 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2].

«В природоохранном и земельном законодательстве значительная роль отводится восстановлению плодородия почв, приведению санитарно-эпидемиологических показателей в норму. Перечень нормативов качества земли закреплён в нормативных документах Министерства сельского хозяйства и Роспотребнадзора. Если нарушены нормативы качества окружающей среды (земли), то по наличию деградации отдельных компонентов данного природного ресурса можно говорить о необходимости проведения рекультивации» [3, с.166].

Непосредственно критерии плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения утверждены Постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 № 612 [4].

Законодательно определены признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования земли с нарушением  
Дневник науки | [www.dnevniknauki.ru](http://www.dnevniknauki.ru) | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

законодательства Российской Федерации в Постановлении Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482[5]. Необходимо обратить внимание, что признаки неиспользования не учитываются в отношении земель, на которых проводятся работы по рекультивации или консервации, а также частей с расположением зданий и сооружений, возведенных без нарушения целевого использования.

Изначально, при обнаружении нарушений, перечисленных в законодательстве, надзорными органами владельцам земельных участков дается предписание об устранении нарушений, назначается административное наказание. В случае бездействия землевладельца, не устранения нарушений в установленные сроки начинается процедура изъятия участка. Необходимо отметить, что нельзя изъять участок в ипотеке, или находящийся в аресте по решению суда.

Материалы от надзорных органов о правонарушениях собственников земельных участков поступают в органы исполнительной власти. В Росреестр направляется заявление о невозможности любых сделок с данным земельным участком. Запрет снимается после устранения выявленных недостатков на основании п. 20.2 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" [6].

Исполнительные органы в течение двух месяцев обязаны обратиться в суд с иском о взыскании земельного участка и о его продаже с публичных торгов, в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства. Часто, в осуществление своих полномочий, органы исполнительной власти и МСУ в подобной ситуации при отсутствии надлежащей документации проводят кадастровые работы, устанавливают ВРИ участка, неся определенные финансовые затраты. После вступления в силу решения суда, в течении шести месяцев проводятся торги. Однако, при

условии согласия собственника на изъятие земельного участка по решению уполномоченного органа, участок продается с публичных торгов без судебных разбирательств. Проведение торгов осуществляется по правилам, предусмотренными ст. 54.1 Земельного кодекса РФ [7]. Нередко изъятые участки нуждаются в проведении различных агротехнических мероприятий для приведения в надлежащее состояние. С учетом данного обстоятельства цена выставленного на продажу участка может быть снижена до 20%. Однако и данная мера не всегда делает лот привлекательным. На практике, часто проходят повторные торги, когда участок приобретает муниципальную собственность за половину ранее заявленной суммы.

Особенности госрегистрации земельного участка на нового собственника предусмотрены ст. 60.1 Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости." Помимо предусмотренных законом документов прилагается и решение суда, вступившее в законную силу. При регистрации земли на нового владельца погашается запись в ЕГРН об обременениях, наложенных ранее надзорными органами. Новый собственник обязан приступить к эксплуатации приобретенного участка в течение года с момента возникновения права собственности.

Среди перспективных направлений и новелл данного процесса необходимо отметить право ОМСУ с 2023 г. продавать неиспользуемые земельные участки без торгов находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, госсобственность на которые не разграничена. Данное право действует в отношении земель, выделенных ранее для садоводства и огородничества, под ЛПХ, но не находящихся в обороте. «Необходимо отметить и работу ОМСУ по вовлечению в хозяйственный оборот невостребованных долей и бесхозяйных земель, особенно в нечерноземных губерниях, где таких земель значительное количество» [8, с.143].

Работы по выявлению не востребуемых долей, бесхозных земельных участков планируется завершить до 1 января 2025 г. на основании Федерального закона от 29 декабря 2022 г. № 639-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [9]. Среди предложений, активно обсуждаемых в последнее время, выделим «сохранение прежней формы аукционов по продаже земли в рамках ст. 39.18 ЗК РФ из-за невозможности проведения электронных торгов, особенно в отдаленных и малонаселенных областях. Однако, по нашему мнению, следует обеспечить муниципальные образования доступом к сети «Интернет», изыскать средства в рамках законодательства до 2025 г. и осуществить переход на электронные торги по требованию законодательства» [10, с. 109]. Исследование и анализ данной ситуации позволит сформулировать научно обоснованные предложения по совершенствованию земельного и гражданского законодательства при решении задач вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков.

### **Библиографический список:**

1. Федоскин, Н. Н. Правовые проблемы и перспективы возвращения бесхозных сельскохозяйственных земель в оборот / Н. Н. Федоскин // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 6-1(81). – С. 134-137. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-6-1-134-137. – EDN VQMANТ.
2. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 04.08.2023) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"//<https://legalacts.ru>
3. Федоскин, Н. Н. Вопросы охраны и рекультивации земель / Н. Н. Федоскин // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 4-2(79). – С. 165-167. – DOI 10.24412/2500-1000-2023-4-2-165-167. – EDN GUNYNT.

4. Постановление Правительства РФ от 22 июля 2011 г. N 612 "Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" (с изменениями и дополнениями)// <https://base.garant.ru>
5. Постановление Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. N 1482 "О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации"// <https://base.garant.ru>
6. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2020 № 218-ФЗ (в ред. от 14.07.2023) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 29. – Ст. 4344
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147
8. Новейшая история государственного управления в России: 1991 - 2018 гг. /С. А. Асриев, И. Ю. Тимофеева, и др. – Смоленск: Универсум, 2018. – 164 с. – ISBN 978-5-91412-379-3. – EDN ZDMBBJ.
9. Федеральный закон от 29.12.2022 № 639-ФЗ"О внесении изменений в Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"//<http://publication.pravo.gov.ru>
10. Федоскин, Н. Н. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных правоотношений: проблемные вопросы / Н. Н. Федоскин // Eromen. Global. – 2023. – № 39. – С. 102-109. – EDN KEMTIM.

*Оригинальность 87%*