

*Кузьмина М.В.,  
кандидат юридических наук, доцент  
доцент кафедры «Теоретико-правовые и исторические науки»  
Московский государственный юридический университет  
Россия, г. Оренбург  
Ускимбаева Д.С.,  
студент,  
3 курс, Московский государственный  
юридический университет  
Россия, г. Оренбург*

## **ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ: ПРАВОВЫЕ ГАРАНТИИ**

***Аннотация:** Статья посвящена анализу механизмов вовлечения инвесторов в использование земельных ресурсов в Российской Федерации, а также проблемам защиты их прав в этой сфере. В работе рассматривается правовое регулирование предоставления земельных участков в аренду без торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов (на основе пп.2,3 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ), также в статье перечислены преимущества земли и иные особенности земельных ресурсов, привлекаемые частными, юридическими лицами.*

***Ключевые слова:** земельные ресурсы, инвестор, инвестиционный проект, юридическое лицо, земля.*

***Annotation:** The article analyzes the mechanisms of investor involvement in the use of land resources in the Russian Federation, as well as the problems of protecting their rights in this area. The paper considers the legal regulation of the provision of land plots for rent without bidding for the implementation of large-scale investment projects (based on paragraphs 2.3, paragraph 2, Article 39.6 of the Land*

*Code of the Russian Federation), and the article also lists the advantages of land and other features of land resources attracted by private, legal entities.*

**Keywords:** *land resources, investor, investment project, legal entity, land.*

Действующее законодательство предусматривает механизмы вовлечения инвесторов в использование земельных ресурсов. В частности, пп. 2, 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ закрепляет возможность предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов — при условии реализации масштабных инвестиционных проектов.

Вместе с тем одним из существенных барьеров для инвестирования в земельные ресурсы выступает недостаточная развитость законодательной базы в сфере защиты инвестиций. Дефицит специальных законов и нормативных актов, гарантирующих защиту прав инвесторов, повышает риски потери вложенных средств и осложняет привлечение крупных инвестиционных проектов.

Согласно пункту 3 статьи 4 Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 № 39-ФЗ <sup>1</sup>

Инвестор определяется как субъект, осуществляющий капитальные вложения на территории РФ с использованием собственных и (или) привлечённых средств в соответствии с законодательством РФ. Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. При этом они не вмешиваются в предпринимательскую и (или) иную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности, если иное не предусмотрено договором между ними. Заказчиками могут быть инвесторы. Заказчик, не

---

<sup>1</sup>Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 23.03.2026) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – №9. – С. 1096.

являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Инвестиции в земельные ресурсы представляют собой вложение денежных средств, материальных ценностей или иных активов в приобретение, развитие и улучшение земельных участков с целью получения прибыли или достижения других экономических выгод. Такие вложения могут осуществляться различными способами, включая покупку земли, строительство объектов недвижимости, проведение работ по улучшению качества почвы, освоению новых территорий и другое.

Земля обладает рядом преимуществ:

1. Не теряет ценность даже в условиях экономического кризиса;
2. Растёт в цене за счёт развития инфраструктуры;
3. Может использоваться в разных целях: под жильё, фермерство, коммерцию, логистику, производство;
4. Юридически защищена, если оформлено право собственности или долгосрочной аренды;
5. Долгосрочный актив, который можно передавать по наследству, использовать как залог, сдавать в аренду.

Эти особенности делают землю привлекательной не только для частных лиц, но и для юридических, особенно малого и среднего бизнеса. Например, Ставропольском крае стоимость участка может вырасти в 1,5–2 раза всего за 3–5 лет после подключения инфраструктуры<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Нечаев В.И. и Михайлушкин П.В. Особенности реализации стратегических направлений инновационного развития аграрного сектора экономики России в современных геополитических условиях // Экономика сельского хозяйства России. - 2023. - №1. - С. 24-34.

Реализация инвесторами проектов в сфере недвижимости, в т. ч. строительство инфраструктуры на земельных участках, приобретённых в частную собственность от государственных органов, сопряжена с рядом правовых рисков. В частности, существует вероятность утраты прав на земельный участок в результате принятия государственными или муниципальными органами нормативных актов, изменяющих его правовой статус и предусматривающих возврат в публичную собственность. Кроме того, подобные изменения могут привести к возникновению дополнительных ограничений в эксплуатации земельного участка, не предусмотренных первоначальными условиями его использования.

Законодательство Российской Федерации обеспечивает защиту интересов инвесторов в сфере земельных отношений и гарантирует им установленный комплекс прав. В первую очередь это реализуется посредством механизма судебной защиты. Инвестор, законно приобретший земельный участок, вправе обратиться в суд для восстановления нарушенных прав или взыскания возмещения ущерба, причинённого в результате неправомерных действий иных субъектов. Кроме того, инвесторы наделены правом инициирования юридической экспертизы документации. Обнаружив нарушения закона или дефекты в юридических актах, влияющих на их интересы, инвесторы обладают возможностью обращения в судебные инстанции для отстаивания своих законных интересов. Также предусмотрена возможность обращения инвесторов в уполномоченные контрольные структуры для реализации мер по защите своих прав. К примеру, в рамках земельных правоотношений инвесторы вправе подавать запросы в Федеральную службу по надзору в сфере природопользования относительно проверки законности сделок с земельными участками.

Обращаясь к мнению учёных, можно акцентировать внимание на нескольких высказываниях. Например, В.И. Нечаев и П.В. определяют

земельную ренту как «плату за использование земли и других природных ресурсов, предложение которых ограничено».

И. А. Минаков подчёркивает, что земля как природный ресурс является продуктом природы, а не человека, и не может быть продуктом его труда. Лишь плодородие верхнего слоя земли (почвы) зависит от результатов его труда.<sup>3</sup> Л. Н. Устинова, Ф. М. Сайфуллина и др. отмечают, что земля представляет собой капиталоемкий ресурс, который всегда обладал высокой ценностью для России, при этом речь идёт не только об экономической ценности земли как объекта инвестирования и наращивания капитала, но и о масштабном национальном богатстве государства<sup>4</sup> Авторы диссертации на тему «Методология и практика привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов» считают, что в условиях необходимости перехода экономики на инновационный путь развития, земельные отношения могут стать мощным положительным фактором воздействия на экономический рост, социальные преобразования, ускорение модернизации производства. Развитые земельные отношения, обеспеченные надёжной нормативно-правовой базой, повышают инвестиционный потенциал предприятий промышленности.»<sup>5</sup>

Действующее земельное законодательство (пп.п. 2, 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ) предусматривает возможность заключения договора аренды без торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов, которые могут реализовываться как на федеральном уровне, так и на уровне субъекта РФ. Получение земельных участков в аренду для реализации масштабных инвестиционных проектов в большей степени актуально для

---

<sup>3</sup> Минаков И. А. Экономика сельского хозяйства - М.: ИНФРА-М, 2023. - 352 с.

<sup>4</sup> Устинова Л.Н. Анализ факторов влияния на земельный рынок в России. / Сайфуллина Ф.М., Вирцев М.Ю., Шакирова А.И. // Креативная экономика. - 2022. - №11. - С. 442

<sup>5</sup> Козлова С.В. Методология и практика привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов: диссертация д-р экон. наук: 08.00.05. - М., 2011. – 285 с.

профессиональных участников рынка недвижимости, крупных инвестиционных и производственных компаний.<sup>6</sup>

В случае, если реализация масштабного инвестиционного проекта планируется на земельном участке, находящемся в федеральной собственности, критерии, которым должен соответствовать масштабный инвестиционный проект в целях пп. 2 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, утверждены Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2014 № 1603 (далее – Постановление № 1603)<sup>7</sup>. Согласно п. 2 Постановления № 1603 предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабных инвестиционных проектов допускается в случае, если такие проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициатором проекта, предполагают строительство каких-либо из следующих объектов:

Разъяснение Минэкономразвития России не устраняет данную неопределённость: в нём в качестве необходимых обосновывающих документов указаны лишь документы, подтверждающие обстоятельства, изложенные в подпунктах «а», «б», «в» пункта 2 Постановления № 1603, которые должны быть представлены вместе с соответствующим заявлением.

Анализ малочисленной судебной практики позволяет сделать вывод о том, что к заявлению о предоставлении земельного участка в аренду без торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта должны быть приложены документы, максимально обосновывающие соответствие проекта утверждённым критериям, в том числе бизнес-план масштабного

---

<sup>6</sup> Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 г. № 136 ФЗ (ред. от 01.01.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – С. 4130.

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.02.2026).

инвестиционного проекта, сведения о наличии на балансе заявителя движимого и недвижимого имущества, которое может использоваться в целях масштабного инвестиционного проекта.

Если потенциальным инвестором для реализации масштабного инвестиционного проекта выбран земельный участок, отнесённый к муниципальной собственности, собственности субъекта РФ, или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, критерии, которым должен соответствовать соответствующий масштабный инвестиционный проект, утверждаются нормативным правовым актом субъекта РФ.

Так, например, в настоящий момент аналогичные акты действуют в большинстве субъектов РФ, в том числе:

Московская область: Закон Московской области от 18 марта 2015 № 27/2015-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»<sup>8</sup>;

Санкт-Петербург: Закон Санкт-Петербурга от 17 июня 2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»,<sup>9</sup> Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 21 июля 2015 № 12-рг «О предоставлении земельных участков юридическим лицам для размещения объектов

---

<sup>8</sup> Закон Московской области от 05.03.2015 № N 27/2015-ОЗ «О землепользовании в городе Москве» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.02.2026).

<sup>9</sup> Закон Санкт-Петербурга от 25.05.2004 № №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru.> / (дата обращения: 23.02.2026).

социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов»;

Иные субъекты РФ: Закон Новосибирской области от 01 июля 2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»<sup>10</sup>

Важно отметить, что критерии, устанавливаемые субъектом РФ в соответствии с пп. 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, могут быть распространены в отношении всех земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных в границах соответствующего субъекта РФ и не предоставленных иным лицам. В случае, если заявление будет рассмотрено положительно для заявителя, уполномоченным органом принимается решение о предоставлении земельного участка в аренду без торгов. При этом решение, принимаемое Правительством РФ или высшим должностным лицом субъекта РФ в соответствии с пп.п. 2, 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, не является распорядительным актом, а является основанием для предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.<sup>11</sup>

При этом, согласно позиции Минэкономразвития России, в таком решении должно содержаться указание на юридическое лицо, которому земельный участок может быть предоставлен в аренду без проведения торгов, а также характеристики объекта, для целей размещения которого требуется предоставление указанного земельного участка. Сведения о самом земельном участке (кадастровый номер, местоположение границ, адрес (в том числе указание на муниципальное образование, на территории которого такой

---

<sup>10</sup> Закон Новосибирской области от 25.05.2015 № N 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru>. / (дата обращения: 25.02.2026).

<sup>11</sup> Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 № 136 ФЗ (ред. от 01.01.2025 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – С. 4128.

земельный участок должен быть расположен) в этом решении могут не содержаться.<sup>12</sup>

Инвестиции в земельные ресурсы в РФ привлекательны: земля — долгосрочный актив с растущей стоимостью, сохраняющий ценность даже в кризис. Законодательство позволяет получать участки в аренду без торгов для масштабных проектов (пп. 2, 3 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ), а инвесторы имеют право на судебную защиту и обращение в контрольные органы.

Однако развитие инвестиционной деятельности сдерживается пробелами и в нормативно-правовой базе: отсутствует единый перечень документов для подтверждения статуса масштабного проекта, критерии отбора различаются по регионам, а риски утраты прав на землю из-за изменения её статуса остаются высокими. Для повышения привлекательности инвестиций необходимо усовершенствовать федеральное законодательство, чётко регламентировать требования к документам и унифицировать региональные критерии.<sup>13</sup>

Земля как изначальный и невозобновляемый ресурс сохраняет статус одного из самых стабильных и перспективных объектов для инвестиций в рамках современной российской экономики. Академический анализ выявил ряд уникальных свойств, выделяющих её на фоне прочих активов: отсутствие амортизации, ограниченность предложения, возможность генерировать земельную ренту, а также роль надёжного буфера против инфляционных процессов.

Разнообразие доступных инвестиционных стратегий открывает широкие перспективы для достижения самых разных финансовых целей: от пассивных схем (покупка с последующей перепродажей либо сдача в аренду) до активного девелопмента, изменения категории земель или организации объектов для посуточной аренды. Перспективы рынка земельных инвестиций

---

<sup>12</sup> Письмо Минэкономразвития РФ от 24.03.2015 №6786-ПК/Д23и от 24.03.2015 № №6786-ПК/Д23и // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.02.2026).

<sup>13</sup> Черникова А. Р. Оценка инвестиционного климата и инвестиционных рисков в России // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 47. – С. 455.

в России выглядят многообещающе. Их поддерживают несколько ключевых факторов: устойчивый рост цен, государственная политика (в т.ч. национальный проект «Инфраструктура для жизни» и масштабные инфраструктурные инициативы), а также трансформация потребительских предпочтений. О появлении новых направлений и возможностей для диверсификации инвестиций к 2030 году свидетельствует растущий спрос на земельные участки для проектов в сфере «зелёной» энергетики, создания экологически чистых территорий и развития агротуризма.

Таким образом, чтобы добиться успеха на российском рынке земельных инвестиций, требуется всесторонний, углублённый и регулярно актуализируемый анализ обозначенных факторов. Инвесторам необходимо не просто ориентироваться в законодательстве и отслеживать рыночные тренды, но и уметь прогнозировать их воздействие — только так можно принимать взвешенные и прибыльные решения. В перспективе исследования в этой сфере могли бы сосредоточиться на следующих аспектах: изучении региональной специфики, детальном анализе последствий внедрения новых законодательных норм.

### **Список источников:**

#### **Нормативно правовые акты**

1. Земельный кодекс Российской Федерации, от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – С. 4130
2. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1999. – №9. – С. 1096.
3. Закон Московской области от 05.03.2015 № N 27/2015-ОЗ «О землепользовании в городе Москве» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.02.2026).

4. Закон Санкт-Петербурга от 25.05.2004 № №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» // СПС «КонсультантПлюс». URL: [http://www.consultant.ru.](http://www.consultant.ru/) / (дата обращения: 23.02.2026).

5. Закон Новосибирской области от 25.05.2015 № N 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru.> / (дата обращения: 25.02.2026).

6. Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов» // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 21.02.2026).

7. Письмо Минэкономразвития РФ от 24.03.2015 №6786-ПК/Д23и от 24.03.2015 № №6786-ПК/Д23и // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 26.02.2026).

#### **Литература:**

8. Нечаев В.И. и Михайлушкин П.В. Особенности реализации стратегических направлений инновационного развития аграрного сектора экономики России в современных геополитических условиях // Экономика сельского хозяйства России. - 2023. - №1. - С. 24-34.

9. Минаков И. А. Экономика сельского хозяйства - М.: ИНФРА-М, 2023. - 352 с.
10. Устинова Л.Н. Анализ факторов влияния на земельный рынок в России. / Сайфуллина Ф.М., Вирцев М.Ю., Шакирова А.И. // Креативная экономика. – 2022. - №1. – С. 442
11. Козлова С.В. Методология и практика привлечения инвестиций в использование земельных ресурсов: диссертация д-р экон. наук: 08.00.05. - М., 2011. – 285 с.
12. Черникова А. Р. Оценка инвестиционного климата и инвестиционных рисков в России // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 47. – С. 455.