УДК 332.2

Синцов Игорь Юрьевич,
магистр по направлению Землеустройство и управления природопользованием
Землеустройство и кадастры

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Аннотация: *В статье рассматриваются вопросы создания механизма установления границ земель сельскохозяйственного назначения. Необходимость обеспечения продовольственной безопасности страны, а также необходимость сохранения и охраны особо ценной категории земель обуславливают необходимость создания системы, направленной на установление границ земель сельскохозяйственного назначения с учетом их научной обоснованности и эффективности.*

На сегодняшний день отсутствует единый системный подход, интегрирующий экономические, экологические и социальные факторы для определения и закрепления границ, что приводит их нерациональному использованию, выводу из активного оборота и деградации. Методология установления границ земель сельскохозяйственного назначения не совершенна и обладает рядом недостатков, среди которых: основной критерий - кадастровая стоимость; формальный подход к учету целевого назначения земель, исключение неиспользуемых земель из реестра земель сельскохозяйственного назначения по формальным причинам, без оценки долгосрочного потенциала в перспективе; низкий уровень оценки экологических и экономических факторов, в том числе рентный доход, затраты на рекультивационные работы, стоимость потерь.

Целью статьи является разработка и обоснование экономического механизма установления границ земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: *механизм, земли сельскохозяйственного назначения, налог, земельные отношения, экономическая эффективность.*

Igor Yuryevich Sintsov,
master's Degree in Land Management
and Environmental Management
Land Management and Cadastres

Abstract: *The article discusses the issues of creating a mechanism for establishing the boundaries of agricultural land. The need to ensure the country's food security, as well as the need to preserve and protect a particularly valuable category of land, necessitate the creation of a system aimed at establishing the boundaries of agricultural land, taking into account their scientific validity and effectiveness.*

To date, there is no single systematic approach integrating economic, environmental and social factors to define and consolidate borders, which leads to their irrational use, decommissioning and degradation. The methodology for establishing the boundaries of agricultural land is not perfect and has a number of disadvantages, including: the main criterion is the cadastral value; a formal approach to accounting for the intended use of land, exclusion of unused land from the register of agricultural land for formal reasons, without assessing the long-term potential in the future; a low level of assessment of environmental and economic factors, including rental income, costs of reclamation work, cost of losses.

The purpose of the article is to develop and substantiate the economic mechanism for establishing the boundaries of agricultural land.

Keywords: *mechanism, agricultural lands, tax, land relations, economic efficiency.*

Как известно из Федерального закона N 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" изъятие земель может производиться для их использования в несельскохозяйственных целях. Как показывает практика, земельные участки часто изымались без определенной системы, что несомненно могло привести к угрозе продовольственной безопасности, а также нарушению экологического баланса на территории, где такие участки расположены

Земли сельскохозяйственного назначения могут рассматриваться как:

1. Средство производства, так как обладает рядом характеристик, которые определяют незаменимость данного вида земель, например, плодородие, которое в свою очередь может быть природным, то есть естественным, но в то же время может быть улучшено, путем проведения системы мероприятий, направленных на воспроизводство или улучшения качества земель (мелиорация, внесение удобрений и тд).

2. Пространственный базис, то есть может использоваться как основа для размещения производства, обеспечивающее работу аграрного производства.

3. Источник дохода, то есть земли сельскохозяйственного назначения могут генерировать рентный доход, что служит критерием их экономической оценки. В данном случае, при установлении границ таких земель, огромное значение принимает дифференциальная рента, которая непосредственно связана с природным и экономическим плодородием, а также местоположением конкретных участков.

Совокупность рассматриваемых видов использования земель сельскохозяйственного назначения позволяет сделать вывод о том, что они

являются одной из основ в обеспечении продовольственной безопасности страны и сохранения экологической стабильности территорий.

Экономический механизм установления границ земель сельскохозяйственного назначения – это целостная, оформленная законодательно система взаимосвязанных элементов, которая направлена на формирование, закрепление и защиту пространственных пределов земель сельскохозяйственного назначения на основе соизмерения и балансирования экономической, экологической и социальной эффективности.

Составными частями данного механизма являются:

✓ Структура (субъекты и объекты):

1. Объект – процесс определения, закрепления на местности, а также изменения границ земель сельскохозяйственного назначения;

2. Субъект – органы власти, собственники, арендаторы, хозяйствующие субъекты и др.;

✓ Функциональный блок (методы и принципы)

1. Методы – комбинация стимулирующих экономических и административно- правовых методов регулирования;

2. Принципы – приоритетность охраны и целевого использования плодородных почв, выплата компенсации при изъятии земельных участков для государственных нужд и тд;

✓ Инструментальный блок

1. Включает: оценочные инструменты для определения: ценности земель, экономической составляющей, налогообложения, выплат и компенсаций за изъятие земель и др.

✓ Инфраструктура (информационная и законодательная)

1. Система учета и мониторинга;

2. Нормативно-правовая база;

3. Организационные структуры, направленные на реализацию механизма.

Нормативно-правовой базой для установления границ земель сельскохозяйственного назначения служат: Федеральный закон N 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Земельный кодекс Российской Федерации. Таким образом, исходя из текста данных законов, можно сделать вывод, что они направлены на запрет перевода земель в другие наиболее экономически выгодные категории и направлены на контроль за оборотом земель, а не на установление и формирование научно обоснованных границ земельных участков.

Методология установления границ земель сельскохозяйственного назначения не совершенна и обладает рядом недостатков, среди которых: основной критерий - кадастровая стоимость; формальный подход к учету целевого назначения земель, исключение неиспользуемых земель из реестра земель сельскохозяйственного назначения по формальным причинам, без оценки долгосрочного потенциала в перспективе; низкий уровень оценки экологических и экономических факторов, в том числе рентный доход, затраты на рекультивационные работы, стоимость потерь.

Также стоит отметить, что четко не прописано взаимодействие между организациями и структурами, которые непосредственно имеют отношение к аграрному сектору экономики. Отсутствует также эффективный контроль за целевым использованием земель и мониторинг. Также отсутствие четких правил для изменения границ земель сельскохозяйственного назначения позволяет проводить коррупционные сделки по изменению вида разрешенного использования.

Отсутствие общей информационной системы также не позволяет полноценно получать информацию из одного источника, что приводит к сложности определения экономического и экологического потенциала на перспективу.

Механизм установления границ земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации использует устаревшие нормативы и

подзаконные акты, а также раздробленную и хранящуюся в различных организациях информацию, следовательно нуждается в обновлении нормативно-правовой базы и создания единого геоинформационного портала, для сведения информации о земельных участках и их границах.

Концептуально новая система, формирующая устойчивый научно и экономически обоснованный фундамент земель сельскохозяйственного назначения, должна основываться на принципах:

- ✓ приоритетности и неотвратимости сохранения ценных земель;
- ✓ интегральной оценки;
- ✓ адаптивности и зонирования;

Система должна строится исходя из основных принципов эффективности: экономической, экологической и социальной.

К экономической относится: потенциал генерации дифференциальной ренты I; интегральный показатель экономической эффективности; оценка мультипликативного эффекта для агропромышленного производства.

К экологической относится: индекс агроэкологической устойчивости; стоимостная оценка экосистемных услуг; затраты на экологическую реставрацию.

К социальной относится: коэффициент социальной значимости, оценка инфраструктурной связанности.

Для регулирования процессов предполагается разделить весь фонд земель сельскохозяйственного назначения на три уровня: высший, средний и низший. Применять к разным уровням следует различные инструменты.

К особо ценным угодьям (высшие): административные (полный запрет на перевод в другие категории и изменение разрешенного использования); экономические (повышение объема субсидий при использовании на землях экологических технологий и компенсация затрат на экологические мероприятия); штрафные (при неиспользовании земель повышение ставки земельного налога).

Стандартные продуктивные земли (средние): административные (перевод земель и изменение разрешенного использования возможно только при наличии проведенной эколого-экономической экспертизы с соответствующим заключением и полной компенсации правообладателям); компенсационные (создание фонда для аккумулирования средств на приобретение оборудования для мелиоративных мероприятий при покупке наименее ценных земель); экономические (повышение ставки земельного налога при выводе таких земель из оборота).

Малопродуктивные земли (низшие): административные (упрощенный механизм перевода земель в другие категории или изменение вида разрешенного использования); стимулирующие (снижение ставки земельного налога для вовлечения таких земель в сельскохозяйственный оборот).

При внедрении такой системы охватываются не только агроэкологический, экономический потенциал земель сельскохозяйственного назначения, но и оцениваются перспективы таких земель в агропромышленном комплексе страны.

Из положительных изменений при внедрении системы можно отметить: повышение инвестиционной привлекательности агропромышленного комплекса; оптимизация бюджетной эффективности; стимулирование инноваций в землепользовании, снижение коррупционной составляющей; продовольственная безопасность страны.

Существует и ряд проблем при внедрении данной системы: значительные затраты на создание ее методического обеспечения, внесение существенных изменений в ряд законов и нормативно-правовых актов; активное сопротивление ряда организаций и девелоперских компаний, чьи интересы будут затрагиваться путем уменьшения полномочий и изменения платежей.

Несмотря на обозначенные проблемы, внедрение системы поможет решить проблему выбытия ценных земель сельскохозяйственного назначения

из активного оборота, а также значительно снизить коррупционные риски перевода земель из данной категории в другую, для получения более высоких прибылей, так как строительство или использование их в несельскохозяйственных целях ее может кратно увеличить.

Так же комплексный экономический механизм позволит: снизить процент изъятия ценных земель на 25%, повысить инвестиционную привлекательность агропромышленного комплекса, увеличить бюджетную эффективность путем дифференцированного земельного налога и тд. Таким образом, обеспечивается устойчивое развитие аграрного сектора экономики страны, а также продовольственная безопасность.

Список использованных источников:

1. О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ: [принят Гос. Думой 24 мая 2001 г.: по состоянию на 30.12.2021] // Собрание законодательства РФ. - 2001. — N 26, ст. 2582;
2. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон N 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения""// Консультант Плюс - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 08.12.2025);
3. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения // Россельхозмониторинг - URL: https://rshzm.ru/report (дата обращения: 04.12.2025);
4. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении правил установления на местности границ объектов землеустройства: Постановление от 20.08.2009 № 688 – // Гарант: [сайт]. – URL: https://base.garant.ru/12169197/ (дата обращения: 16.04.2021). — Текст: электронный.

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2025 г. № 1943 "Об утверждении Положения о порядке установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения"// Россельхозмониторинг - URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413066777/ (дата обращения: 07.12.2025)

Referents:

1. About land management: feder. Law No. 78-FZ of 06/18/2001: [adopted by the State Duma on May 24, 2001: as of 12/30/2021] // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2001. — N 26, art. 2582;

2. The Russian Federation. Laws. Federal Law No. 101-FZ (as amended on December 26, 2024) "On the turnover of agricultural land"// Consultant Plus - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816 / (date of request: 08.12.2025);

3. Report on the condition and use of agricultural lands // Rosselkhoznadzor - URL: https://rshzm.ru/report (date of request: 04.12.2025);

4. The Russian Federation. Resolutions. On approval of the rules for establishing the boundaries of land management facilities on the ground: Resolution No. 688 dated 08/20/2009 – // Garant: [website]. – URL: https://base.garant.ru/12169197 / (date of access: 04/16/2021). — Text: electronic.

5. Decree of the Government of the Russian Federation dated November 28, 2025 No. 1943 "On Approval of the Regulations on the Procedure for Establishing and Changing the Boundaries of Agricultural Land as part of Agricultural Land"// Rosselkhoznadzor - URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413066777 / (date of request: 12/07/2025)