

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

PAVLOVA Polina Olegovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: pawlowa.polya2010@yandex.ru

УДК 349.414

## **ПРОБЛЕМА ИЗЪЯТИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ЗА НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

**В.В. Карцева, О.Е. Пугачев**

© Карцева В.В., Пугачев О.Е., 2026

***Аннотация.** Проанализированы требования законодательства об использовании сельскохозяйственных земель. Рассмотрены способы обхода закона недобросовестными пользователями и решение данной проблемы.*

***Ключевые слова:** изъятие сельскохозяйственных земель, неиспользование земли, правовое регулирование.*

Россия располагает огромными площадями земель сельскохозяйственного назначения, однако значительная часть этих ресурсов используется неэффективно или полностью выведена из оборота. По данным Минсельхоза на 2024 год, площадь неиспользуемой пашни в России составляла порядка 13 млн га [1]. Эта ситуация создает серьезные риски для агропромышленного комплекса страны и требует применения жестких, но справедливых мер государственного регулирования, в частности механизма принудительного изъятия участков у недобросовестных собственников.

Законодательная база, регулирующая данный процесс, включает Земельный кодекс РФ [2] и Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3]. Основанием изъятия является доказанный факт неиспользования участка для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной деятельности в течение трех и более лет. Статья 284 Гражданского кодекса РФ [4] гласит: земельный участок может быть изъят у собственника, если он предназначен для ведения сельского хозяйства и не используется по целевому назначению в течение трех лет. Здесь

предусмотрены следующие исключения: время освоения участка; стихийные бедствия; иные обстоятельства, исключающие использование.

На практике региональным органам земельного надзора крайне сложно собрать неопровержимые доказательства неиспользования, особенно в условиях длительных судебных разбирательств. Требуются регулярные инспекции, спутниковый мониторинг и дорогостоящие агрохимические экспертизы для подтверждения снижения плодородия почвы или зарастания участка.

Неиспользование определяется отсутствием ведения сельскохозяйственной деятельности, зарастанием сорной растительностью, кустарниками или лесом. Снижение плодородия фиксируется на основании лабораторных исследований, которые показывают критическое уменьшение содержания гумуса, изменение кислотности или химическое загрязнение почвы, делающее ее непригодной для производства безопасной продукции.

Процедура изъятия является строго многоэтапной и начинается с проведения контрольных проверок государственными органами земельного надзора (в основном Россельхознадзором). На первом этапе инспектор выявляет нарушение, составляет акт и выдает предписание об устранении. В случае неисполнения предписания или повторного выявления нарушений материалы дела направляются в уполномоченный орган исполнительной власти для принятия решения о подаче иска в суд. Весь процесс требует тщательного документирования.

Собственнику нецелевого использования земельного участка при проведении контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия и (или) во взаимодействии с контролируемым лицом контрольный (надзорный) орган в пределах полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан выдать после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия предписание об устранении выявленных нарушений с указанием разумного срока их устранения, в течение которого контролируемое лицо должно устранить выявленное нарушение. При наличии обстоятельств, вследствие которых исполнение данного решения невозможно в установленные сроки, уполномоченное должностное лицо может отсрочить исполнение решения на срок до одного года, о чем принимается соответствующее решение. При неисполнении предписания в установленные сроки контрольный (надзорный) орган принимает меры административной ответственности вплоть до штрафов и обращения в уполномоченный орган с целью принудительного исполнения предписания или изъятия земли у собственника с последующей выплатой компенсации и подготовкой проведения аукциона.

Используя фиктивные сделки, владельцы пользуются землей, обходя закон. Недобросовестные собственники, в основном крупные земельные

спекулянты и так называемые «абсентеисты» (отсутствующие владельцы), осознанно не использующие участки по целевому назначению, оперативно организуют фиктивные сделки купли-продажи. Они продают землю прямо перед завершением трехлетнего срока неиспользования подконтрольным структурам (аффилированным обществам с ограниченной ответственностью, родственникам или «подставным» лицам), чтобы создать видимость смены добросовестного владельца. Фактически контроль над землей остается прежним, но юридически угроза изъятия снимается.

В соответствии с законодательством процедура принудительного изъятия привязана к периоду нарушения, допущенному конкретным собственником. Если участок земли отчуждается (продается) даже за несколько месяцев до истечения критического трехлетнего срока неиспользования, для нового собственника этот срок автоматически обнуляется и начинает исчисляться заново. Таким образом, вся предыдущая работа государственных органов по контролю и надзору оказывается бесполезной, а процесс возврата земли в оборот затягивается на неопределенное время.

Главная цель закона об изъятии – обеспечить порядок, при котором ценные сельскохозяйственные угодья используются эффективно и по назначению, а не простаивают. Однако механизм фиктивной перепродажи позволяет спекулянтам безнаказанно удерживать огромные площади плодородных земель. Так, по данным Росреестра, за организациями и гражданами числится 193,2 млн га сельхозугодий, при этом всего в России 222 млн га таких земель. Получается, что не используется из них почти 100 млн га [5]. Это не только подрывает продовольственную безопасность и экономику регионов, но и способствует деградации почв, поскольку за участками не ведется надлежащий уход.

Подобные быстрые перепродажи не являются результатом здоровой рыночной активности, а представляют собой тщательно спланированные юридические схемы, направленные на уклонение от государственных обязанностей по освоению земли. Это приводит к созданию нелегального спекулятивного рынка, наносит прямой экономический ущерб государству и регионам, а также блокирует доступ к земле добросовестным фермерам, готовым заниматься реальным агропроизводством.

Значительная площадь сельхозземель в России остается невоображенной или обрабатывается неэффективно, что подтверждается данными Росреестра и Минсельхоза. Это не только упущенная выгода, но и прямое снижение ВВП аграрного сектора. Например, регионы Черноземья, обладающие самыми плодородными землями, теряют миллиарды рублей ежегодно из-за того, что участки используются не по назначению, зарастают сорняками или приобретаются спекулянтами, не имеющими реальных планов по сельскохозяйственному освоению.

Нецелевое использование земли также приводит к искажению рыночных цен и препятствует доступу добросовестных фермеров к необходимым ресурсам для расширения производства.

Длительное неиспользование сельскохозяйственных угодий запускает процессы быстрой деградации плодородия. Необрабатываемая почва, лишенная растительного покрова или подверженная зарастанию дикой растительностью, становится уязвимой к водной и ветровой эрозии. Это приводит к вымыванию ценного гумусового слоя – основы почвенного плодородия. Наступают следующие последствия: потеря гумуса (достигающая 1–2 % в год на заброшенных участках), закисление почв, изменение гидрологического режима и повышение риска опустынивания в засушливых регионах. Восстановление деградированных земель требует колоссальных затрат времени и финансовых ресурсов. В некоторых случаях восстановление всего лишь 1 см плодородного слоя может занять минимум 100 лет, что представляет серьезную угрозу долгосрочной продовольственной безопасности страны и устойчивости аграрной системы.

Систематические злоупотребления механизмами владения землей, особенно использование лазейки с фиктивной перепродажей участков, дискредитируют земельную политику государства и создают атмосферу безнаказанности. Это усиливает социальное недовольство среди честных аграриев и инвесторов, которые вкладывают средства и труд в обработку земли.

Когда фермер видит, что соседний участок годами простаивает или используется для спекуляций, в то время как он сам соблюдает все требования и платит налоги, это подрывает веру в справедливость законодательства. Кроме того, создается негативный фон для привлечения инвестиций в сельское хозяйство, поскольку потенциальные инвесторы видят риски, связанные с неэффективным контролем и возможностью длительного судебного разбирательства при попытке приобрести неиспользуемые, но формально принадлежащие кому-то земли.

Низкая эффективность напрямую связана с двумя системными проблемами:

1. Отсутствием комплексного и регулярного контроля. Мониторинг часто сводится к формальным документарным проверкам, игнорируются современные методы (дистанционное зондирование, анализ кадастровых данных), наблюдается недостаточная координация между Росреестром и Минсельхозом.

2. Высокой коррупционной составляющей. На местном уровне решения о признании земли неиспользуемой часто подвергаются административному давлению и коррупционным рискам, что позволяет недобросовестным владельцам годами избегать процедуры изъятия.

Для гарантированного вовлечения неиспользуемых земель в оборот необходима коррекция административных мер (усиление контроля и

упрощение процедуры изъятия) и экономических стимулов. К административным мерам относится обязательное внедрение спутникового мониторинга и прозрачной системы учета использования земель. Экономические стимулы должны включать прогрессивный земельный налог, при котором ставка резко возрастает после первого года неиспользования участка. Целевые субсидии нужно предоставлять для тех аграриев, которые берутся за освоение запущенных или деградированных земель. Кроме того, необходимо гарантировать сбыт продукции, произведенной на вновь введенных в оборот участках.

Существует необходимость создания независимого федерального органа с широкими полномочиями, который не будет подчинен региональным или местным интересам, что критически важно для устранения коррупции. Основные задачи такого органа:

- централизованный мониторинг целевого использования земель (на основе ГИС-технологий, включая дроны и спутники);

- проведение независимой оценки плодородия и состояния участков перед началом процедуры изъятия;

- координация действий Минсельхоза, Росреестра и прокуратуры для обеспечения бесшовного процесса;

- обеспечение юридической защиты прав добросовестных землепользователей от неправомерных действий местных администраций или крупных агрохолдингов.

Для решения проблемы нужно использовать следующие методы:

1. Ввести обязательный и комплексный аудит сделок с сельскохозяйственными землями, совершенных в течение короткого (например, трехлетнего) срока владения. Эта мера направлена на пресечение распространенных схем фиктивных перепродаж, когда земля приобретается не для сельскохозяйственного производства, а в спекулятивных целях. Аудит должен проводиться независимым государственным органом (например, Росреестром или новой Земельной инспекцией) и включать проверку целевого использования земли. В случае выявления сделок, не связанных с производственной деятельностью, собственник должен быть обложен высоким прогрессивным налогом или принужден к продаже участка на открытом аукционе. Цель – гарантировать, что земля остается инструментом производства, а не предметом финансовой спекуляции.

2. Внедрить современную, публичную и общедоступную систему геоинформационного мониторинга освоения земель. Использование спутниковых данных высокого разрешения, нейронных сетей и ГИС-технологий позволяет в автоматическом режиме отслеживать динамику севооборота, выявлять заброшенные участки и фиксировать начало работ. Ключевым элементом является вовлечение в процесс региональных аграрных ассоциаций и фермерских союзов, которые могут проводить наземную верификацию данных и предоставлять актуальную

информацию о реальном положении дел. Эта система должна работать на единой цифровой платформе, обеспечивая полную прозрачность и исключая субъективность решений.

3. Разработать и реализовать комплексную программу экономических стимулов, ориентированную на добросовестных инвесторов и малые/средние хозяйства, которые готовы к освоению неиспользуемых угодий. Это включает предоставление государственных субсидий, покрывающих до 70 % затрат на мелиорацию и первичное освоение, значительные налоговые льготы (например, обнуление налога на землю на первые 5 лет использования) и гарантированный доступ к «дешевым» кредитным ресурсам под минимальный процент (0–1 % годовых). При этом доступ к стимулам должен быть строго увязан с четким бизнес-планом и ежегодным подтверждением реального производственного использования земельного участка.

Проблема нецелевого использования и длительного неиспользования земель сельскохозяйственного назначения является многоаспектной и требует стратегического, комплексного подхода, объединяющего юридические, технологические, экономические и административные меры. Простое ужесточение законодательства без обеспечения его эффективного применения, особенно в условиях потенциальных коррупционных рисков и сложной системы земельных отношений, не даст желаемого результата. Крайне важно создать систему, где каждый участник земельных отношений действует прозрачно, а государство обладает полным арсеналом инструментов для защиты национального фонда сельскохозяйственных угодий.

### **Библиографический список**

1. Свыше 5 млн гектаров можно оперативно вовлечь в оборот – Минсельхоз. URL: <https://поле.рф/journal/publication/4312> (дата обращения: 02.10.2025).

2. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: АСТ, 2025. 255 с.

3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37816/9e013b5832d6828d2afe5bda2a5fea1b14fd7056/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/9e013b5832d6828d2afe5bda2a5fea1b14fd7056/) (дата обращения: 08.10.2025).

4. ГК РФ Статья 284. Изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/f4bf6ab2a5e056db1deed5ea565335279b6c3be1/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f4bf6ab2a5e056db1deed5ea565335279b6c3be1/) (дата обращения: 08.10.2025).

5. Шагайда Н.И. Обратная сторона земли: почему в России остаются не востребуемыми сельхозугодья. URL: <https://mcx.gov.ru/press-service/news/oborotnaya-storona-zemli-pochemu-v-rossii-ostayutsya-nevostrebovannymi-selkhozugodya> (дата обращения: 14.10.2025).

## THE PROBLEM OF SEIZURE OF AGRICULTURAL LAND FOR NON-USE

V.V. Kartseva, O.E. Pugachev

***Abstract.** The requirements of the legislation on the use of agricultural land have been analyzed. The ways of circumventing the law by unscrupulous users and the solution to this problem have been considered.*

***Keywords:** withdrawal of agricultural land, non-use of land, legal regulation.*

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ПУГАЧЕВ Олег Евгеньевич – магистрант кафедры автомобильных дорог, оснований и фундаментов, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: nerls-oleg@yandex.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

PUGACHEV Oleg Evgenievich – Master's Student of the Department of Roads, Foundations and Structures, Tver State Technical University, Tver. E-mail: nerls-oleg@yandex.ru

УДК 336.226.212.1

## ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

С.А. Киселев, В.В. Карцева

© Киселев С.А., Карцева В.В., 2026

***Аннотация.** В статье приведены общие положения о налоговой системе Российской Федерации. Рассмотрена налоговая система в разрезе видов налогов и сборов. Проанализированы изменения в законодательстве о недвижимости, которые вступили в силу с начала 2025 года.*