

МЕХАНИЗМЫ СОГЛАСОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ ИНТЕРЕСОВ В СИСТЕМЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

**Яшина М.Л., доктор экономических наук, доцент,
тел. 8(8422) 55-95-54, may1978.78@mail.ru**

**Нейф Н.М., кандидат экономических наук, доцент,
тел. 8(8422) 55-95-54, neifnm@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** земельные отношения, региональная дифференциация, продовольственная безопасность, не востребуемые доли, цифровизация, агроэкологическое районирование, кадастровый учет.*

В статье выявлены и систематизированы основные противоречия между стратегическими государственными ориентирами и локальными особенностями аграрного землепользования. Проанализированы новейшие законодательные инициативы, направленные на упрощение процедур изъятия неиспользуемых угодий и формирование Единой федеральной информационной системы. Обоснованы механизмы экономического стимулирования и цифрового мониторинга, позволяющие согласовать фискальные интересы бизнеса с долгосрочными задачами сохранения почвенного плодородия и развития сельских территорий.

Введение. Земельный фонд России, составляющий 1 723 млн га, находится под воздействием разнонаправленных векторов управления: федеральный центр устанавливает единые правила в целях национальной безопасности, тогда как регионы вынуждены адаптировать их к местным агроклиматическим и социальным реалиям. По данным Государственного (национального) доклада, за 2024 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 838,4 тыс. га, а общая площадь неиспользуемых угодий превысила 43 млн га [1]. Эти цифры свидетельствуют о нерешенности

институциональных проблем, в частности о конфликте между задачей скорейшего возврата земель в оборот и высокими транзакционными издержками на местах.

Особую остроту дискуссии придает двойственная природа земли: для аграрного сектора она является не просто недвижимостью, а главным средством производства, качество которого определяет урожайность и доходность [2]. Однако плодородие как ключевой актив требует долгосрочных вложений, что противоречит краткосрочным интересам многих правообладателей. В связи с этим цель настоящей работы – идентифицировать узловые точки столкновения общегосударственных приоритетов и региональной специфики, а также предложить комплекс мер по их синхронизации через модернизацию правовых и экономических инструментов.

Материалы и методы. Методологическую базу составили Доктрина продовольственной безопасности, Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения, Федеральные законы № 494-ФЗ и № 499-ФЗ, а также статистические своды Росреестра за 2024 г. Эмпирической основой послужили результаты мониторинга Россельхознадзора и данные официальных отчетов по Республике Татарстан, Волгоградской и Брянской областям. Применялись методы системного, сравнительно-правового и экономико-статистического анализа.

Результаты и их обсуждение. Проведённое исследование позволило выстроить иерархию противоречий, каждое из которых иллюстрирует дисбаланс между единой федеральной стратегией и локальными условиями.

Первое противоречие касается вовлечения неиспользуемых земель. Федеральная задача сформулирована жестко: до 2031 г. вернуть в продуктивный оборот не менее 13 млн га. Однако реализация этого плана наталкивается на муниципальный дефицит ресурсов. Замена с 1 января 2025 г. судебного порядка признания права собственности на невостребованные доли внесудебным, предусмотренная поправками в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», сняла лишь часть правовых барьеров. Муниципалитеты обязаны за свой счет проводить кадастровые работы, а средства

местных бюджетов зачастую не позволяют одновременно отмежевать тысячи гектаров. В результате площади, формально перешедшие в муниципальную собственность, продолжают фактически пустовать. Пример Волгоградской области, где списки не востребуемых долей начали формировать заблаговременно, демонстрирует, что успех определяется организационной готовностью на местах, а не только нормативными изменениями [3].

Второй блок противоречий порождается конфликтом экономических интересов. Крупные вертикально интегрированные структуры наращивают земельные банки: по данным Росреестра, за 2024 г. собственность юридических лиц приросла на 871,3 тыс. га, при этом площади граждан уменьшились на 438,6 тыс. га [1]. Концентрация угодий в руках ограниченного круга компаний создает предпосылки для монополизации локальных рынков и вытеснения фермерских хозяйств [4]. Одновременно широкое распространение краткосрочных договоров аренды (сроком на 11 месяцев) позволяет арендаторам избегать государственной регистрации и, соответственно, уклоняться от ответственности за нецелевое использование земли. При такой модели у хозяйствующего субъекта отсутствуют экономические мотивы для инвестиций в восстановление гумуса, что вступает в прямое противоречие с государственным курсом на расширенное воспроизводство плодородия [5].

Третье противоречие лежит в информационно-управленческой плоскости. Федеральный центр стремится к унификации данных через Единый государственный реестр недвижимости и создаваемую Единую федеральную государственную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения. Однако, как показывает практика, сведения ЕГРН до сих пор содержат пробелы относительно качественных характеристик почв, а региональные базы данных фрагментированы по разным ведомствам [6]. Применение ГИС-технологий для классификации неиспользуемых земель позволило бы ускорить их инвентаризацию и повысить точность пространственного анализа, однако такие инструменты пока не внедрены повсеместно [7]. Без полной и достоверной основы любое стратегическое планирование, включая агроэкологическое районирование, остается декларативным.

Четвертое противоречие проявляется в кадровом голоде. На муниципальном уровне именно специалисты органов местного самоуправления должны инициировать инвентаризацию, запускать процедуры изъятия и контролировать целевое использование массивов. В действительности же штатная численность и квалификация служащих часто не позволяют справиться с возросшим объемом задач, что существенно замедляет реализацию федеральных «дорожных карт» [8].

В качестве инструментов разрешения указанных противоречий предлагается трехуровневая система мер.

На макроуровне критически важно принятие новой редакции закона «О землеустройстве», проект которого предусматривает выделение особо продуктивных и низкопродуктивных зон, обязательность проектов внутрихозяйственного землеустройства и введение сельскохозяйственных регламентов. Эти нормы, подкреплённые цифровым реестром на базе ППК «Роскадастр», создадут правовой каркас для смены экстенсивной модели земледелия интенсивной.

На региональном уровне необходима гибкая фискальная политика. Дифференциация ставок земельного налога с повышающим коэффициентом за неиспользование и льготным режимом для сельхозпроизводителей, вкладывающих средства в мелиорацию и восстановление почв, позволит экономически принудить нерадивых собственников к обороту или продаже земли. Одновременно следует субсидировать кадастровые работы на муниципальном уровне в рамках госпрограммы, иначе правовой механизм изъятия останется «спящим».

Микроуровень предполагает развитие муниципальных «дорожных карт», которые увязывают сроки, объемы финансирования и ответственных лиц [9]. Практика Татарстана, где благодаря скоординированной работе к весне 2025 г. удалось сократить площадь неиспользуемой пашни до 60 тыс. га, доказывает эффективность такого подхода, несмотря на то что объемы реального изъятия пока невелики [10].

Заключение. Достижение целей Доктрины продовольственной безопасности требует перехода от фрагментарных правок к системной синхронизации федеральных приоритетов и региональных возможностей. Новизна предложенного подхода состоит в комплексной увязке трех элементов: внедрения Единой федеральной системы учета земель, внесудебного порядка консолидации муниципальных активов и

экономического стимулирования восстановления плодородия. Именно одновременное задействование цифровых, правовых и налоговых инструментов способно превратить земельные ресурсы из объекта постоянных конфликтов в драйвер долгосрочного аграрного роста.

Библиографический список:

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2024 году. – М.: Росреестр, 2025. – 203 с.

2. Арзамасцева, Н. В. Невостребованные земельные доли в разрезе неиспользуемых сельхозугодий / Н. В. Арзамасцева // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2023. – № 6. – С. 141-146. – EDN VTGBET.

3. Шанин, С. А. Особенности и проблемы взаимодействия местных органов власти с пользователями и владельцами сельскохозяйственных земельных ресурсов / С. А. Шанин // Белгородский экономический вестник. – 2022. – № 4(108). – С. 3-8. – EDN ERHIFU.

4. Романов, А.Н. Аграрно-правовое регулирование земельных отношений в сельских территориях / А.Н. Романов // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. – 2024. – № 6(112). – С. 160-169.

5. Заворотин, Е. Ф. Модели и механизмы управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве / Е. Ф. Заворотин. – Саратов : Издательство "Саратовский источник", 2022. – 178 с. – ISBN 978-5-6047773-5-0. – EDN DGEKYC.

6. Чмыхало, Е.Ю. Некоторые правовые аспекты вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения / Е.Ю. Чмыхало // Право и государство: теория и практика. – 2025. – № 3. – С. 176-179.

7. Алтухов, А. И. Классификация неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения для вовлечения в оборот на основе ГИС-технологий / А. И. Алтухов, С. Н. Волков, О. А. Сорокина // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2025. – № 10. – С. 3-9. – DOI 10.31442/0235-2494-2025-0-10-3-9. – EDN LGNODJ.

8. Вопросы совершенствования земельных отношений и регионального земельного законодательства в сельском хозяйстве / И.

Г. Гайнутдинов, Н. М. Асадуллин, Ф. Н. Авхадиев, М. М. Хисматуллин // Проблемы развития малого и среднего бизнеса на селе в условиях цифровой экономики : Материалы международной научно-практической конференции, Казань, 18–19 мая 2023 года. – Казань: Казанский государственный аграрный университет, 2023. – С. 101-107. – EDN LDCOQX.

9. Яшина, М. Л. Развитие сельских территорий: состояние, проблемы и зарубежные подходы / М. Л. Яшина, Е. А. Голубева, С. В. Голубев // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. – 2014. – № 3(20). – С. 87-89. – EDN SWNXCB.

10. Формирование и развитие сельских агломераций в России / А. И. Алтухов, А. Г. Папцов, Е. А. Воронин [и др.]. – Москва : Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства, 2025. – 232 с. – ISBN 978-5-00227-440-6. – EDN OIHNVQ.

MECHANISMS FOR HARMONIZING FEDERAL AND REGIONAL INTERESTS IN THE SYSTEM OF AGRICULTURAL LAND USE

Yashina M.L., Neif N.M.
FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *land relations, regional differentiation, food security, unclaimed shares, digitalization, agro-ecological zoning, cadastral registration.*

The article identifies and systematizes the main contradictions between strategic state guidelines and local features of agricultural land use. The latest legislative initiatives aimed at simplifying procedures for the seizure of unused land and the formation of the Unified Federal Information System are analyzed. The mechanisms of economic incentives and digital monitoring are substantiated, making it possible to harmonize the fiscal interests of business with the long-term objectives of preserving soil fertility and developing rural areas.