

Научная статья

Original article

УДК 631

DOI 10.55186/25876740\_2023\_7\_3\_4

**ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ**  
**CHANGING THE TYPE OF AGRICULTURAL LAND**



**Соколов Вячеслав Вячеславович**, Кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», 190005, Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д. 4, тел. (812) 712-63-41, sokolovslava@mail.ru.

**Vyacheslav V. Sokolov**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, St. Petersburg, 190005, 2nd Krasnoarmeyskaya str., 4, tel. (812) 712-63-41, sokolovslava@mail.ru.

**Аннотация:** в статье приводится определение понятия трансформации сельскохозяйственных угодий, а также краткая статистика изменения их площади на территории страны. Описаны ситуации, при возникновении которых требуется перевод сельскохозяйственных угодий из одного вида в другой. Представлен сравнительный анализ нормативно-правовой документации, регулирующей земельные отношения при трансформации земель в южных и северных регионах страны на примере Серной Осетии,

Республике Дагестан, Республики Калмыкия, Ростовской и Ленинградской области. Представлены рекомендации по решению проблем, связанных с трансформацией сельскохозяйственных угодий.

**Abstract:** the article provides a definition of the concept of transformation of agricultural land, as well as a brief statistics of changes in their area on the territory of the country. The situations in which the transfer of agricultural land from one type to another is required are described. A comparative analysis of the regulatory and legal documentation regulating land relations during land transformation in the southern and northern regions of the country is presented on the example of South Ossetia, the Republic of Dagestan, the Republic of Kalmykia, Rostov and Leningrad regions. Recommendations for solving problems related to the transformation of agricultural land are presented.

**Ключевые слова:** сельскохозяйственные угодья, трансформация земель, земельный участок, вид угодий.

**Keywords:** agricultural land, land transformation, land plot, type of land.

**Введение.** Согласно земельному законодательству, земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья.

Сельскохозяйственные угодья включают в себя различные земельные участки, такие как пашни, сенокосы, пастбища, залежи и участки с многолетними насаждениями. Законодательство защищает использование таких угодий, поскольку они играют важную роль в сельском хозяйстве.

**Методы исследования.** В ходе исследования применялся научный метод анализа.

**Результаты.**

По данным Доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году, земли сельскохозяйственного назначения занимают 22,2% (379 678,4 тыс. га) всей территории страны, при этом площадь сельскохозяйственных угодий составила 197 746,9 тыс. га, что на 70 тыс. га

меньше, чем в 2018 году. В данном Докладе не учитываются изменения в соотношении площадей, возникающие при трансформации сельскохозяйственных земель. Статистика предоставляет информацию только о общей динамике площадей сельскохозяйственных угодий, которая, как правило, связана с уменьшением угодий из-за изменения категории земель.

Изменение вида сельскохозяйственных угодий, перевод одних видов в другие для повышения продуктивности, улучшения условий организации хозяйства, защиты почв от эрозии называют трансформацией.

На практике встречаются ситуации, которые требуют трансформации вида угодий, например существенное изменение плодородия почв, изменение типа засоления, гибель многолетних насаждений или иные ситуации, связанные с невозможностью использования угодий по назначению в рамках установленного вида. Однако действующее законодательство не регулирует изменение типа земельных угодий в сельском хозяйстве, что является серьезным пробелом в земельном праве.

В Земельном Кодексе отсутствуют правовые нормы, которые бы регулировали перевод земель с одних видов угодий на другие, но прямого запрета на такие изменения также нет.

Отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками сельскохозяйственного назначения, регулируются законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", однако и этот закон не содержит принципов преобразования сельскохозяйственных угодий. Кроме того, исследуемые законы не указывают на передачу полномочий по этому вопросу нижестоящим органам законодательной власти.

Таким образом, органы законодательной власти на уровне субъектов и органы местного самоуправления не имеют законных обязанностей определять вид угодий или содействовать их изменению. Однако ввиду отсутствия единого механизма решения этого вопроса и учитывая его

важность, местные органы власти все же пытаются самостоятельно обеспечить правовое регулирование.

В регионах, где сельское хозяйство является основной отраслью, а также где находятся крупные агропромышленные комплексы, которые являются главными налогоплательщиками, перевод допускается региональными законами/постановлениями (в случае принятия и утверждения в субъекте РФ).

Например, в Северной Осетии, где сельскохозяйственные угодья составляют 50,3 % всех земель, перевод более ценных сельскохозяйственных угодий (пашни, земли, занятые многолетними насаждениями) в менее ценные сельскохозяйственные угодья (сенокосы, пастбища), а также перевод менее ценных сельскохозяйственных угодий в более ценные сельскохозяйственные угодья, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, производится в исключительных случаях и регулируется решением Правительства Республики Северная Осетия-Алания, согласно Закону от 09.03.2016 N 11-РЗ.

Аналогично в Республике Дагестан, согласно Закону от № 46 от 29.12.2003, по решению Правительства в исключительных случаях происходит сокращение площадей орошаемых земель, пашни, и участков, на которых выращиваются ценные многолетние культуры, такие как сады, виноградники и ореховые деревья, и их превращение в менее ценные сельскохозяйственные угодья, за исключением земель, принадлежащих федеральной собственности.

В Ростовской области также существует Закон от 22 июля 2003 года N 19-ЗС, который устанавливает, что в случаях, когда происходят негативные природные явления, может быть принято решение Правительства Ростовской области об уменьшении площади земель, занятых ценными видами сельскохозяйственных угодий и перевод их в менее ценные виды. Это не распространяется на земли, находящиеся в федеральной собственности.

Таким образом, можно отметить, что практика трансформации вида угодий на юге страны присутствует и практически не имеет существенных отличий, независимо от региона. Также упомянутой выше нормативно-правовой документацией не устанавливается конкретный порядок проведения процедуры изменения видов угодий, в отличие от Постановления Правительства Республики Калмыкия от 27 марта 2014 года № 116, в котором приведен, как и перечень случаев, которые являются основанием для изменения вида угодий, так и сам порядок процедуры перевода.

Органы государственной власти, местного самоуправления, юридические лица и граждане, желающие изменить вид сельскохозяйственных угодий в Республике Калмыкия, могут обратиться к уполномоченному органу с ходатайством о смене вида сельскохозяйственных угодий. Законом также установлен перечень документов, необходимых для проведения процедуры перевода, среди них имеются материалы обследования почв, подтверждающие причину, по которой необходимо изменить вид угодий, кроме того, данные материалы необходимо согласовать с органом исполнительной власти.

В южных регионах страны с высокоразвитым сельским хозяйством трансформация земель сельскохозяйственного назначения регулируется Правительством. Однако, на севере России, где необходимость изменения вида угодий встречается реже, не существует законодательного регулирования вообще.

Например, действующее законодательство Ленинградской области не допускает возможности перевода одного вида сельскохозяйственных угодий в другой по усмотрению лица, использующего земельный участок. При рассмотрении вопроса об изменении вида сельскохозяйственных угодий, Федеральный орган исполнительной власти ссылается на следующие законы:

Ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации указывает, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся их собственниками, обязаны использовать земельные участки в соответствии с

их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием [1].

Пункт 2 ст. 260 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что пользование земельным участком, отнесенным к землям сельскохозяйственного назначения, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением. Это означает, что лицо, которое использует земли сельскохозяйственного назначения, не имеет права по своему усмотрению перевести пашню в пастбище или залежь и т.д., и наоборот. Пашня должна использоваться только в качестве пашни, сенокос - в качестве сенокоса и так далее [2].

Таким образом, в силу отсутствия норм, регулирующих решение данного вопроса, он остается открытым, что является существенной проблемой в области землеустройства.

В рамках рекомендации для решения выявленной проблемы автор предлагает создание проекта внутрихозяйственного землеустройства (в конкретном сельскохозяйственном предприятии), который будет направлен на организацию рационального использования, охраны и улучшения земель. Для достижения этой цели предполагается провести территориальную организацию, учитывая качество и местоположение отдельных участков. Использование данного проекта в качестве основания для изменения вида сельскохозяйственных угодий при обращении в уполномоченный орган власти может привести к положительному результату и решению вопроса.

Стоит признать, что действующая редакция ФЗ-78 «О землеустройстве» исключает из объектов землеустройства отдельные земельные участки. Таким образом, решение вопроса с рациональной трансформацией угодий следует предусмотреть в новом ФЗ «О землеустройстве». Без закрепления таких положений в федеральном законодательстве местные инициативы не могут обеспечить полное,

эффективное и рациональное использование земель, в том числе сельскохозяйственных угодий.

При этом итоги перевода угодий в иные виды не должны нарушать государственные интересы по организации рационального использования земельных ресурсов страны.

Исходя из этого, можно сделать вывод, что трансформация сельскохозяйственных угодий – сложный процесс, влияющий на землеустройство территорий и требующий совершенствования законодательства, путем урегулирования процедуры изменения сельскохозяйственных угодий не только в южной части страны, но и по всей России.

### Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44, ст. 4147
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система [Офиц.сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>;
3. О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 году [Электронный ресурс]: Государственный (национальный) доклад.– Режим доступа:<http://www.rosreestr.gov.ru>. – Текст : электронный.
4. Закон Российской Федерации "Закон Республики Северная Осетия-Алания " от 09.03.2016 № 11-РЗ // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.[Офиц.сайт]. URL:<https://docs.cntd.ru/>;
5. Закон Российской Федерации "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Республике Дагестан" от 29.12.2003 № 46 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. [Офиц.сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru>;

6. Постановление Правительства Республики Калмыкия от 27.03.2014 № 116 "Об утверждении порядка изменения вида сельскохозяйственных угодий, находящихся на территории республики Калмыкия" // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов[Официальный сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru>;

7. Областной закон Ростовской области от 22.07.2003 № 19-3С (ред. от 28.02.2022) "О регулировании земельных отношений в Ростовской области" // Официальный портал Правительства Ростовской области.

### Literature

1. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 25.12.2018) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.01.2019) // Sobranie zakonodatel'stva RF, 29.10.2001, N 44, st. 4147

2. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 21.12.2021) // Konsul'tantPlyus: spravocno-pravovaya sistema [Официальный сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/>;

3. O sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Rossijskoj Federacii v 2021 godu [Электронный ресурс]: Gosudarstvennyj (nacional'nyj) doklad.– Rezhim dostupa:<http://www.rosreestr.gov.ru>. – Tekst : elektronnyj.

4. Zakon Rossijskoj Federacii "Zakon Respubliki Severnaya Osetiya-Alaniya " ot 09.03.2016 № 11-RZ // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов.[Официальный сайт]. URL:<https://docs.cntd.ru/>;

5. Zakon Rossijskoj Federacii "Ob obrote zemel' sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya v Respublike Dagestan" ot 29.12.2003 № 46 // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. [Официальный сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru>;

6. Postanovlenie Pravitel'stva Respubliki Kalmy'kiya ot 27.03.2014 № 116 "Ob utverzhdenii poryadka izmeneniya vida sel'skoxozyajstvenny'x ugodij, naxodyashixsya na territorii respubliki Kalmy'kiya" // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов[Официальный сайт]. URL: <https://docs.cntd.ru>;



7. Oblastnoj zakon Rostovskoj oblasti ot 22.07.2003 № 19-3S (red. ot 28.02.2022) "O regulirovanii zemel'ny`x otnoshenij v Rostovskoj oblasti" // Oficial'ny`j portal Pravitel`stva Rostovskoj oblasti.

© Соколов В.В., 2023. *International agricultural journal*, 2023, № 3, 553-561.

**Для цитирования:** Соколов В.В. Изменение вида сельскохозяйственных угодий//International agricultural journal. 2023. № 3, 553-561.