Манакова Милена Антоновна, Студент,
Оренбургский государственный университет,
имени В.А. Бондаренко
Manakova Milena Antonovna , Student,
Orenburg State University named after V.A. Bondarenko

Научный руководитель:
Баловнева Валентина Ивановна,
Оренбургский государственный университет
имени В.А. Бондаренко
Balovneva Valentina Ivanovna,
Orenburg State University named after V.A. Bondarenko

НОВЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И УГОДИЙ: КЛЮЧЕВЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ
NEW RULES FOR AGRICULTURAL LANDS AND ESTATES: KEY CHANGES IN LEGISLATION

Аннотация. Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой стратегический ресурс, обеспечивающий продовольственную безопасность Российской Федерации. Правовой режим данной категории земель традиционно характеризуется повышенной степенью публично-правового регулирования, направленного на сохранение целевого использования и предотвращение вывода угодий из сельскохозяйственного оборота. В 2024-2026 годах законодателем был принят ряд системных поправок, существенно скорректировавших как порядок распоряжения такими землями, так и механизмы контроля за их использованием.

Abstract. Agricultural lands represent a strategic resource that ensures the food security of the Russian Federation. The legal regime for this category of land is traditionally characterized by an increased degree of public-law regulation aimed at preserving the intended use and preventing the withdrawal of lands from agricultural use. In 2024-2026, the legislator adopted a number of systemic amendments that significantly adjusted both the procedure for managing such lands and the mechanisms for monitoring their use.

Ключевые слова: Земли сельскохозяйственного назначения, перевод земель сельскохозяйственного назначения, изъятие неиспользуемых сельскохозяйственных земель, государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, установление границ сельскохозяйственных угодий.

Keywords: Agricultural land, transfer of agricultural land, withdrawal of unused agricultural land, state monitoring of agricultural land, establishment of boundaries of agricultural land.

За последние годы правила для сельскохозяйственных земель и угодий претерпели некоторые изменения. Одними из первых стали изменения в порядке предоставления земельных участков. Федеральным законом от 08.08.2024 № 319-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – ФЗ № 319) были внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьи 10 и 10.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [2]. Поправки устранили противоречия в части предоставления земельных участков без проведения торгов. В частности, уточнены условия предоставления участков крестьянским (фермерским)

хозяйствам, а также гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.18 ЗК РФ, в пункте 16 ст. 39.6 ЗК РФ [1].

Далее произошли изменения в порядке перевода земель сельскохозяйственного назначения. Так, наиболее значимые изменения связаны с принятием Федерального закона от 01.04.2025 № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 52). Закон, вступивший в силу с 1 марта 2026 года (в части особенностей перевода сельхозугодий – с 1 января 2027 года), существенно сужает перечень оснований для перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории [3].

Было изменено следующее. Во-первых, запрещается перевод особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в другие категории. Во-вторых, исключается возможность перевода земель сельскохозяйственного назначения в целях добычи общераспространенных полезных ископаемых. В-третьих, решение о переводе теперь принимается на уровне субъекта Российской Федерации только при наличии двух обязательных условий, а категория земель может быть изменена исключительно по согласованию с Министерством сельского хозяйства РФ. Кроме того, ФЗ № 52 запрещено изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, занятых сельскохозяйственными угодьями.

Следующая новела касалась установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий. Существенным дополнением к правовому режиму сельскохозяйственных земель стало Постановление Правительства РФ от 28.11.2025 № 1943 «Об утверждении Положения о порядке установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Постановление Правительства РФ № 1943), утвердившее Положение о порядке установления и изменения границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения [6]. Границы таких угодий определяются Министерством сельского хозяйства России. При этом Федеральным законом от 15.12.2025 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – ФЗ № 478) установлен порядок внесения сведений о границах сельскохозяйственных угодий в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) [4]. Ранее такие сведения содержались лишь в Единой федеральной информационной системе о землях сельскохозяйственного назначения, что затрудняло их учет в гражданском обороте.

Также немаловажные изменения претерпел мониторинг и учет земель сельскохозяйственного назначения. Федеральным законом от 26.12.2024 № 499-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 499) создана Единая федеральная государственная информационная система, предназначенная для реализации государственной политики в сфере использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, предотвращения их деградации и учета результатов государственного мониторинга [5]. Приказом Минсельхоза России от 24.12.2015 № 664 «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения» (в редакции от 19.06.2024) уточнен порядок осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения [7].

Говоря о судебной практике, стоит отметить, что прецеденты 2024–2025 годов демонстрируют активное применение судами положений об изъятии неиспользуемых сельскохозяйственных земель. Так, Октябрьский районный суд Челябинской области в решении от 23 декабря 2024 г. решил изъять 2 земельных участка сельскохозяйственного назначения путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену изъятых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для проведения публичных торгов исходя из их кадастровой стоимости, поскольку они не использовались более трех лет

[9]. Верховный Суд РФ в Определении № 310-ЭС24-22890 от 22.04.2025 разъяснил нюансы изъятия сельхозземель для государственных нужд по ходатайству недропользователя, подчеркнув, что наличие лицензии на добычу полезных ископаемых само по себе не является достаточным основанием для изъятия [8].

Значительное количество дел связано с принудительным изъятием земель у собственников, не использующих участки по целевому назначению в течение трех и более лет.

Таким образом, рассмотренные изменения свидетельствуют о последовательном ужесточении правового режима земель сельскохозяйственного назначения. Законодатель стремится минимизировать возможности вывода продуктивных угодий из сельскохозяйственного оборота, обеспечить их рациональное использование и создать эффективные механизмы контроля. Вместе с тем новые правила требуют актуализации регионального законодательства и формирования единообразной правоприменительной практики. Дальнейшее развитие регулирования в данной сфере, вероятно, будет связано с цифровизацией учета сельскохозяйственных земель и совершенствованием механизмов вовлечения неиспользуемых угодий в хозяйственный оборот.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российский Федерации: офиц. текст: по состоянию на 01 сентября 2026 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2026. – № 32. – Ст. 4502. – ISSN 1560-0580.

2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: [принят Гос. Думой 30 июля 2024 г.: Одобрен Советом Федерации 02 августа 2024 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2024. – № 33 (Часть II). – Ст. 5015. – ISSN 1560-0580.

3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: [принят Гос. Думой 25 марта 2025 г.: Одобрен Советом Федерации 27 марта 2025 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2025. – № 14. – Ст. 1585. – ISSN 1560-0580.

4. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»: [принят Гос. Думой 09 декабря 2025 г.: Одобрен Советом Федерации 10 декабря 2025 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2025. – № 51. – Ст. 7997. – ISSN 1560-0580.

5. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: [принят Гос. Думой 17 декабря 2024 г.: Одобрен Советом Федерации 20 декабря 2024 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2024. – № 53 (Часть I). – Ст. 8509. – ISSN 1560-0580.

6. 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» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: Высшая Школа: правовые док. для студентов юрид., финансовых и экон. специальностей. – [Москва]: КонсультантПлюс, 2026. – Вып. 2: Осень 2026. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

7. Приказ Минсельхоза России от 24.12.2015 N 664 (ред. от 19.06.2024) «Об утверждении Порядка осуществления государственного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: Высшая Школа: правовые док. для студентов юрид., финансовых и экон. специальностей. – [Москва]: КонсультантПлюс, 2026. – Вып. 2: Осень 2026. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).

8. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 22.04.2025 № 310-ЭС24-22890 по делу № А54-1090/2023 [Электронный ресурс] – https://legalacts.ru/.

9. Решение Октябрьского районного суда Челябинской области по делу № 2-480/2024 от 23 декабря 2024 г [Электронный ресурс] – https://sudact.ru/.