

Конев Кирилл Владимирович,
Студент 4 курса Юридического Института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Доцент кафедры трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. В статье рассматриваются правовые аспекты оборота земельных долей в Белгородской области в контексте федерального и регионального законодательства. Анализируются последние изменения, внесённые Федеральным законом от 29 декабря 2025 года № 531-ФЗ, устанавливающим особый порядок возврата земельных участков для жителей приграничных регионов, пострадавших в период специальной военной операции. Исследуются региональные нормативные акты, регулирующие перераспределение полномочий по предоставлению земель, ограничения на использование сельскохозяйственных угодий, порядок реализации преимущественного права покупки земельных долей субъектом Российской Федерации.

Ключевые слова: Земельная доля, оборот земель сельскохозяйственного назначения, Белгородская область, приграничные регионы, Специальная Военная Операция, арендная плата, кадастровая оценка, контроль за использованием земель, земельное законодательство.

Правовое регулирование оборота земельных долей в Белгородской области осуществляется на стыке федерального и регионального законодательства и в последние годы претерпело существенные изменения, направленные как на защиту прав граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации, так и на усиление контроля за использованием сельскохозяйственных угодий. Центральное место в системе правового регулирования занимает Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которые устанавливают общие принципы оборота земельных долей, включая преимущественное право субъекта Российской Федерации или муниципального образования на покупку доли при её возмездном отчуждении [1], [2].

Однако наиболее значимые для Белгородской области изменения были внесены Федеральным законом от 29 декабря 2025 года N 531-ФЗ «О внесении изменений в статью 24 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"», который установил до 1 января 2028 года особый порядок предоставления земельных участков для жителей приграничных регионов, включая Белгородскую область [3].

Федеральным законом от 29.12.2025 № 531-ФЗ установлено, что до 1 января 2028 года на территории Белгородской области, Брянской области или Курской области законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрена возможность предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключительно гражданину, который отказался от прав на данный земельный участок или



передал его в государственную или муниципальную собственность при получении мер социальной поддержки в период проведения СВО, если это являлось условием получения соответствующих мер социальной поддержки [3], [4]. Примечательно, что наличие на таком участке некапитальных строений и сооружений не может служить основанием для отказа в его предоставлении, однако закон устанавливает ограничение: возвращённый участок нельзя отчуждать в течение 3 лет с момента государственной регистрации права собственности, а сделка, совершенная до истечения этого срока, признаётся ничтожной, за исключением случаев изъятия для государственных или муниципальных нужд. Правительство Российской Федерации подтвердило, что данный механизм имеет не только социальное, но и стратегическое значение для национальной безопасности и развития приграничных территорий [5].

Региональное законодательство Белгородской области активно развивает и дополняет федеральные нормы применительно к местной специфике. Закон Белгородской области от 22 декабря 2015 года № 37 регулирует перераспределение полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления и органами государственной власти области, что позволяет оптимизировать процедуры предоставления земли [6].

Важным направлением регионального регулирования является контроль за оборотом земель сельскохозяйственного назначения. Закон Белгородской области от 28 февраля 2022 года № 152 определяет муниципальные образования, на территории которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими фермерскими хозяйствами, что направлено на сохранение сельскохозяйственного потенциала региона [7]. Кроме того, приказом Министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 15 декабря 2025 года № 386 утверждён административный регламент предоставления государственной услуги по рассмотрению извещений о намерении продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в рамках реализации преимущественного права покупки Белгородской областью таких участков, что детализирует процедуру реализации права субъекта на приобретение сельхозземель [8].

Существенные изменения произошли и в сфере арендных отношений. С 1 января 2026 года на территории Белгородской области вступили в силу новые правила внесения арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена. Исключение – договоры аренды, заключаемые по результатам аукциона, а также некоторые другие случаи, предусмотренные федеральными законами [9]. Постановлением Правительства Белгородской области от 1 декабря 2025 года № 571-пп установлено, что арендная плата должна вноситься единовременно не позднее 1 декабря года использования участка в бюджет соответствующего муниципалитета, при этом администраторами платежей выступают сами муниципальные образования [10]. В первом полугодии 2026 года планируется заключение дополнительных соглашений к действующим договорам аренды для приведения их в соответствие с новыми требованиями. Важно отметить, что федеральный законодатель также предоставил регионам право устанавливать льготную арендную плату по договорам аренды земельных участков, заключённым до 1 июня 2025 года по результатам торгов, причём размер такой платы может составлять до одного рубля, но не более чем на три года, и эта норма распространяется на участки, расположенные в границах определённых муниципальных образований Белгородской области.

Особое внимание уделяется вопросам кадастровой оценки земельных участков, поскольку от её результатов зависит размер земельного налога и арендной платы. В 2026 году в Белгородской области проводится очередная государственная кадастровая оценка



земельных участков по состоянию на 1 января 2026 года, результаты которой будут введены в действие с 1 января 2027 года. Это предусмотрено приказом Министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 19 мая 2025 года №198 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Белгородской области» [8]. Процесс оценки возложен на ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области». Правообладатели земельных участков могут повлиять на результаты оценки, представив в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области» декларации о характеристиках объектов недвижимости через МФЦ, портал «Госуслуги», официальный сайт учреждения или лично [11].

Таким образом, правовое регулирование земельных долей в Белгородской области характеризуется сочетанием социально ориентированных мер поддержки граждан, пострадавших в период Специальной Военной Операции, и усилением контроля за рациональным использованием сельскохозяйственных земель, что обеспечивает баланс между защитой прав граждан и публичными интересами развития.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2026) // СПС КонсультантПлюс.

2. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 N 101-ФЗ (последняя редакция) // СПС КонсультантПлюс.

3. Федеральный закон от 29.12.2025 N 531-ФЗ «О внесении изменений в статью 24 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"» // СПС КонсультантПлюс.

4. Жители приграничных к зоне проведения СВО регионов смогут в упрощенном порядке вернуть свои земельные участки и дома, от которых они ранее отказались для получения мер социальной поддержки // Прокуратура Орловской области URL: https://epp.genproc.gov.ru/ru/proc_57/activity/legal-education/explain/e8349618/ (дата обращения: 03.03.2026).

5. Жителям приграничья сохранят особый порядок предоставления участков Подробнее в ПГ: <https://www.pnp.ru/social/zhitelyam-prigranichya-sokhranyat-osobyu-poryadok-predostavleniya-uchastkov.html> // Парламентская газета URL: <https://www.pnp.ru/social/zhitelyam-prigranichya-sokhranyat-osobyu-poryadok-predostavleniya-uchastkov.html> (дата обращения: 03.03.2026).

6. Закон Белгородской области от 22.12.2015 № 37 «О перераспределении полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления и органами государственной власти Белгородской области» // Официальное опубликование правовых актов.

7. Закон Белгородской области от 28.02.2022 № 152 «Об определении муниципальных образований Белгородской области, на территории которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности» // Официальное опубликование правовых актов.

8. Приказ министерства имущественных и земельных отношений Белгородской области от 19 мая 2025 года № 198 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Белгородской области» // Центр государственной кадастровой оценки Белгородской области URL:



<https://www.belcentrgko.ru/dokumenty/izvesheniya-i-obyavleniya/prikaz-ministerstva-imushestvennyh-i-zemel198/> (дата обращения: 03.03.2026).

9. Федеральный закон «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О государственной кадастровой оценке" от 08.08.2024 N 321-ФЗ (последняя редакция)» // СПС КонсультантПлюс.

10. Постановление Правительства Белгородской области от 01.12.2025 № 571-пп «О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 22 августа 2022 года № 502-пп» // Официальное опубликование правовых актов.

11. В 2026 году в Белгородской области будет проведена очередная государственная кадастровая оценка земельных участков // Старооскольский городской округ Официальный сайт органов местного самоуправления Старооскольского городского округа Белгородской области URL: https://oskolregion.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/obrazovanie/novosti-1_4164.html (дата обращения: 03.03.2026).

