КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЦЕССЫ ИНСТИТУЦИОННОГО ХАРАКТЕРА В ОТЕЧЕСТВЕННОМ СЕЛЬХОЗЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

Липски С.А., гл. научный сотрудник
ВИАПИ – филиала ФГБНУ ФНЦ ВНИИЭСХ,
д.э.н., доц.
(lipski-sa@yandex.ru)

Россия располагает весьма внушительными запасами земельных ресурсов – на долю России приходится 9% всех продуктивных земель планеты (а по площади наиболее ценных из них – пахотных угодий страна занимает 4-е место в мире)

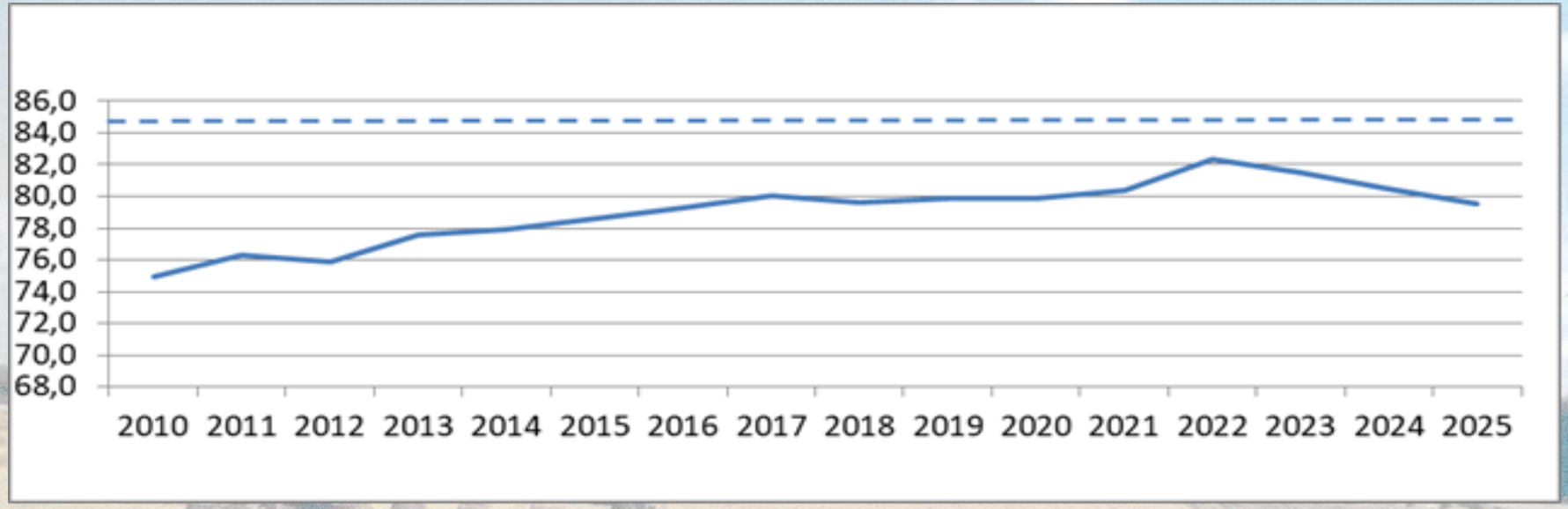
Практически весь пореформенный период в данной сфере развиваются процессы институционального характера, большая часть которых прямо или косвенно проистекает из незавершенности ряда реформаторских решений конца XX-го столетия (их недостаточной продуманности, их волевого характера и отсутствия должной научной проработки, их непоследовательности).

На текущем этапе продолжения этих реформ наиболее существенные изменения в ходе таких процессов и значимые для устойчивого развития сельской экономики результаты характерны четырем из них:

Процессы в сельхозземлепользовании

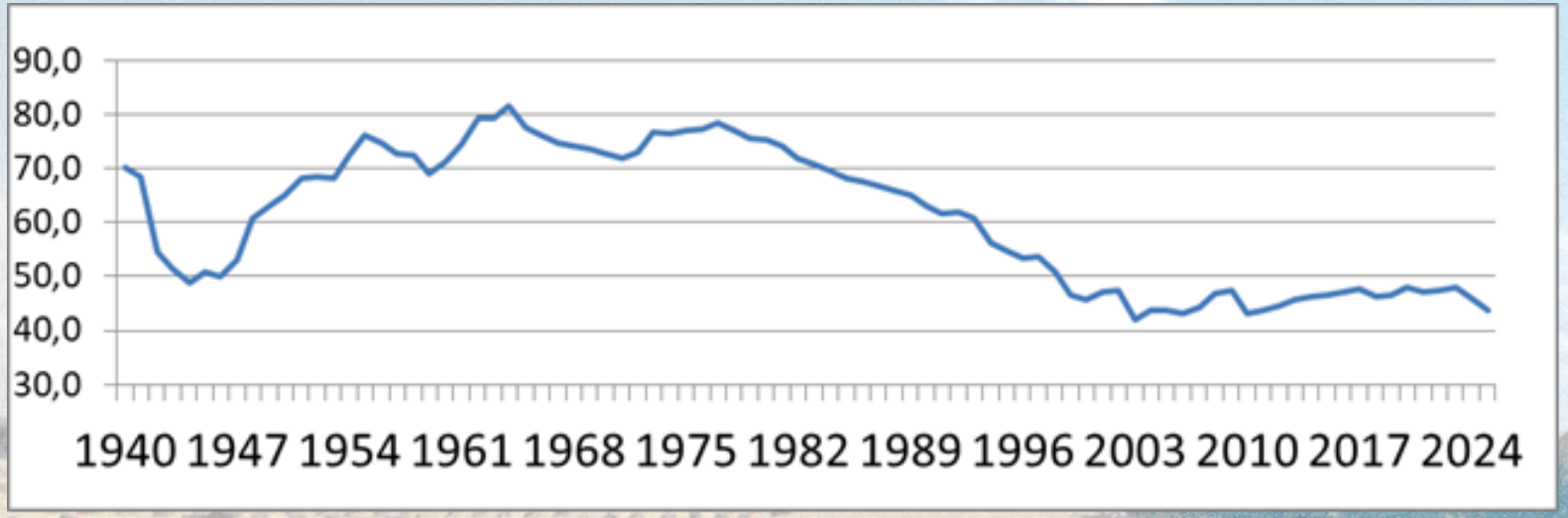
1. За постреформенные десятилетия более 50 млн. га (данные за 2025 г. – 50 млн. га) земель с-х назначения выбыли из сельхозпроизводства (заброшены); с 2021 года реализуется специальная **Госпрограмма по их вовлечению в оборот**, предусматривающая реосвоение к 2030 году 13 млн. га таких земель (при этом требуется проинвентаризировать такие угодья, причем во взаимодействии с местными органами, подкрепить судебные иски об их изъятии должными обоснованиями и экспертизами, правильно сформировать лоты при их выставлении на торги и решить ряд других задач, в основном землеустроительного характера);

Вовлечение в оборот заброшеных сельхозземель: посевные площади по стране в целом, в млн. га



За минувшие полтора десятилетия динамика хотя в целом и позитивна (прирост 6,7%), но: 1) последние 3-4 года идет сокращение (хотя, казалось бы, именно в этот период «успешно» реализуется Госпрограмма); 2) показатели всех приведенных на графике лет ниже значения 2000 г. – 84,7 млн. га (этот уровень показан сплошной пунктирной линией)

Посевные площади зерновых и зернобобовых культур по России (РСФСР), в млн. га



Причем 2000 г. отнюдь не был годом наибольшей посевной площади – ее максимум пришелся на 1964 г. (Российский статистический ежегодник. 2018-2025: Стат.сб./Росстат. –М., 2018, с. 372)

Переменные для анализа посевной площади по стране в целом

- динамика посевной площади сельхозкультур (в процентах – Y1 и в абсолютном выражении – в тыс. га – Y2);
- площадь вовлеченных в оборот заброшенных угодий (доля вовлеченных в течение 2024 г. от региональных запасов сельхозугодий X1;, абсолютные значения вовлеченных угодий в тыс. га – X1a)
- перевод сельхозземель в другие категории – их легальное выбытие из сельхозоборота (доля переведенных в 2024 г. сельхозземель от общей площади земель данной категории – X2);
- выдел земельных долей в участки по итогам 2024 г. (доля выделенных долей от региональных сельхозугодий X3);

Переменные для анализа посевной площади по стране в целом

- развитие в регионе мелиорации (доля мелиорированных земель от общей площади сельхозугодий в регионе – X4 и доля мелиорируемых угодий, реально используемых в сельхозпроизводстве X5);

- разграничение госсобственности на землю в регионе (доля разграниченных сельхозземель в общей площади земель данной категории, т.е. таких для которых уже определен публичный собственник – Российская Федерация, регион или муниципалитет – X6).

Исходные данные для анализа

Отчетность:

Росстата (посевные площади),

Росреестра (ход разграничения госсобственности на землю)

федерального Минсельхоза (остальные показатели).

Последовательность анализа

1) приведение указанной разноведомственной отчетности к единому порядку и отбраковка заведомо ошибочных данных; из дальнейшего анализа были исключены данные по ДНР, ЛНР, г. Москве, г. Санкт-Петербургу и г. Севастополю, о которых нет полного комплекта отчетности;

2) выполнение различных группировок (выше уже приведена группировка регионов по динамике суммарной площади посевных площадей);

3) выявление корреляционных зависимостей;

4) расчет уравнения регрессии.

Результаты корреляционного анализа зависимости динамики посевной площади сельхозкультур от факториальных показателей

	Y_1	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6
Y_1	1,0000						
X_1	0,3786	1,0000					
X_2	-0,5679	-0,0838	1,0000				
X_3	0,0010	0,0529	-0,0298	1,0000			
X_4	0,1887	0,2782	-0,0904	-0,0975	1,0000		
X_5	0,2963	-0,0131	-0,3292	-0,0091	-0,0955	1,0000	
X_6	0,2789	0,2633	-0,1060	-0,0617	0,0332	0,2476	1,0000

Уравнение регрессии

Y1 = 94,87 + 250,23 X1 - 0,04 X2 -3,59 X3 + 0,05 X6.

(включены только факторы с более-менее заметной связью)

При этом значения множественного R, R-квадрата, а также нормированного R-квадрата составили соответственно 0,67, 0,45 и 0,42.

Наиболее значимой оказалась **зависимость динамики посевной площади сельхозкультур от легального выбытия сельхозземель из сельхозоборота** (их переводов в другие категории – X2), т.е. чем больше выводилось таких земель, тем значительнее сокращалась посевная площадь (R= -0,57). С остальными факторами связь либо слабая (X1,, X5 и X6) либо очень слабая (X4) либо ее отсутствие (X3).

Это обуславливает целесообразность некоторого пересмотра предыдущих (позитивных) оценок процесса реосвоения заброшенных угодий.

Процессы в сельхозземлепользовании

2. **Муниципализация невостребованных земельных долей**; целенаправленная работа по выявлению таких долей и их передаче муниципалитетам была начата еще в 2012 году. За 2012-2024 годы были признаны собственностью муниципалитетов невостребованные доли общей площадью в 26,6 млн. га (это почти третья часть долевых земель). Из них чуть менее половины (10,3 млн. га) удалось выделить в участки. Но в 2025 году ситуация существенно изменилась – все остававшиеся до тех пор «невостребованными» доли единомоментно оказались переданы муниципалитетам – процесс перешел в новую фазу (массовую). В силу требований закона муниципалитеты должны выделить эти доли в самостоятельные участки в течение года. Их суммарная площадь порядка 10 млн. га (т.е. столько же, сколько было выделено ранее за 12 лет);

Процессы в сельхозземлепользовании

3. Четверть века длится **разграничение земель между уровнями публичной власти** (федеральный центр, регионы, муниципалитеты), затрагивающее все неприватизированные в годы реформ 1990-х годов земли; с земельной реформы конца XX в. в стране имеется четыре вида публичной земельной собственности: 1) федеральная, 2) региональная, 3) муниципальная и 4) все еще неразграниченная государственная. В целом по всем категориям доля разграниченных по формам собственности земель сейчас составляет более 72,8% от подлежащих разграничению, но **в отношении сельхозземель этот процесс идет с большим отставанием (за 25 лет разграничено 16,3% от требующих разграничения),** что удивительно, ведь земельная реформа 1990-х годов началась именно в АПК – на 5-7 лет раньше, чем в иных секторах

Разграничение земель между уровнями публичной власти

Этот процесс, как правило, расценивается при анализе сельхозземлепользования как организационно-технический, что с одной стороны – верно, так как для сельхозпроизводства, для аграрной экономики важнее не столько титул («принадлежность») средств производства (собственные, арендованные, используемые на иных правах), сколько именно их эффективное использование. В то же время, исследуя вопросы устойчивости соответствующего сектора, нельзя игнорировать значение для его достижения привлекательности и защищенности инвестиций, надежность прав сельхозтоваропроизводителей, спектр возможностей по реализации ими своих интересов и проч. Соответственно указанное разграничение – имущественная определенность – важно для нашего исследования.

Разграничение земель между уровнями публичной власти

Так, последние 2-3 года «технический» фактор разграниченности земель между федеральным центром, регионами и муниципалитетами – ее незавершенность или ошибки при отнесении земель к тому или иному уровню публичной власти – стал такой же острой причиной утраты имущественных прав на землю.

По причине принятия еще на рубеже XX-XXI вв. муниципалитетами решений о назначении государственных земель и их приватизации (по федеральному законодательству часть таких полномочий передана на муниципальный уровень, а часть – нет) происходит принудительное без каких-либо компенсаций изъятие участков у частных лиц.

Проблемы в землепользовании Краснодарского края

https://www.kommersant.ru/doc/8248977?ysclid=mp5bmrin63968818863

https://www.kommersant.ru/doc/8636370

https://www.bfm.ru/news/591501?ysclid=mp5bpuwq1z239832512

https://pravo.ru/news/263579/

https://tuapse--krd.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=368797600&case_uid=a7f53ea4-a3f2-44df-a988-8de37fbdc224&delo_id=1540005

https://www.kommersant.ru/doc/8957286?ysclid=mu6lj6gpgt372181551

Проблемы в землепользовании Краснодарского края

Коммерсантъ®
Среда, 14.10.2026

Лента

Медь набирает высоту
КОММЕРСАНТЪ. REVIEW · 11:29

Суд в Норвегии не позволил Украине продать российское судно «Профессор Молчанов»
МИР · 11:27

Вторник в Париже вышел перегретым
МИР · 11:26

Корешки и вершки традиции
WEEKEND · 11:25

Форвард «Миннесоты» Кирилл Капризов возглавил гонку снайперов НХЛ
СПОРТ · 11:24

Минэнерго: угольная отрасль России прошла самый сложный период
ИНДУСТРИИ · 11:23

Компании в «СберБизнесе» получили доступ к коротким облигациям и финансированию под залог ценных бумаг

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Карп уплыл в федеральные сети

Рыбоводческое предприятие «Ангелинское» лишилось 315 га земли

17.09.2026, 19:11

Предприятие «Ангелинское», занимающееся выращиванием карпов, по решению Верховного суда РФ лишилось 315 га в Калининском районе Краснодарского края. Эти земли компания арендовала еще в 2002 году для разведения рыбы. Но договор с ней признали ничтожным: в составе спорного участка оказался водный объект федерального значения, лиман «Балка Косатая».



Проблемы в землепользовании Краснодарского края

Среда, 14 октября 2026

16+

BFM.RU

Москва

Business FM
прямой эфир

Telegram
t.me/BFMnews

Канал в MAX
max.ru/bfm

Бизнес говорит:
ищем героев

BFM New · ИНТЕРВЬЮ · ПОДКАСТЫ · КОМПАНИИ · ФИНАНСЫ · ПОЛИТИКА · ПРАВО · АВТО · НЕДВИЖИМОСТЬ · IT · СТИЛЬ ·



Starlink ограничила работу своих терминалов на Украине



Приставы пристали к банкам



«Яндексу» удалось всего за несколько дней починить многие продукты и сервисы



Дизельная дипломатия вместо «духа Анкориджа». Комментарий Георгия Бовта

«Посикунчики [Уиткофф и Кушнер] уже поели, делать больше нечего»



Георгий Бовт
политолог

2 декабря 2025, 23:05 | Право

Под Туапсе снесут коттеджный поселок Буревестник

Своей недвижимости лишились более 50 семей. В их числе — родственники скандально известной экс-судьи краевого суда Елены Хахалевой. Некоторые владельцы считают, что именно из-за нее они попали в опалу





Текст:
Полина Федосеева

Лента новостей

11:26 Работу терминалов Starlink серьезно ограничили ночью над Украиной

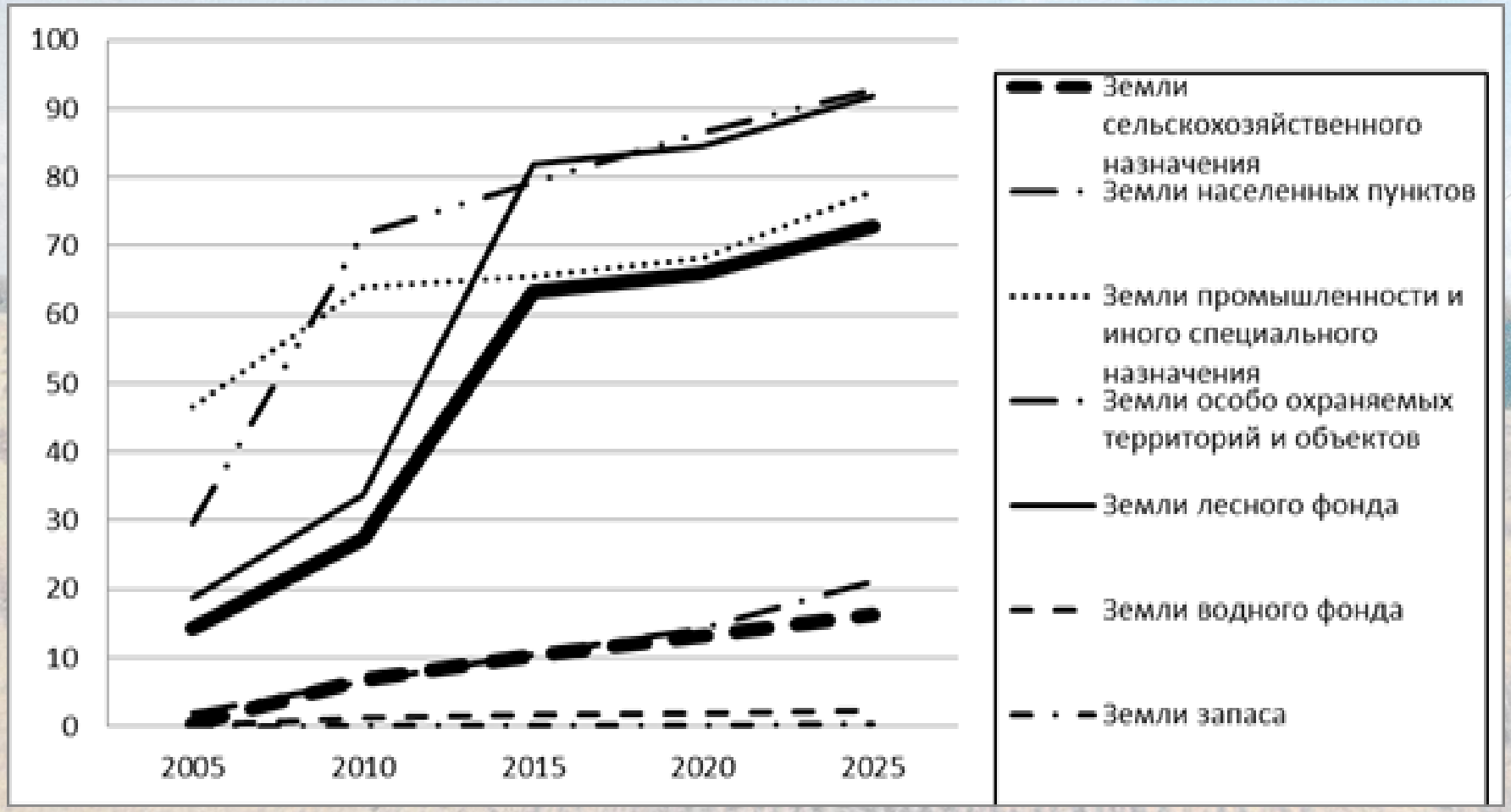
11:17 В России численность занятых составила 74,6 млн человек

10:54 Самолет Air India совершил экстренную посадку после сигнала о захвате

10:46 Некоторые сервисы

BFM new
ОСТРЫЕ ТЕМЫ И АКТУАЛЬНЫЕ ИСТОРИИ ГЛАЗАМИ ЗУМЕРОВ BUSINESS FM
В коротких видео в VK, Reels, TikTok, Shorts и Дзен

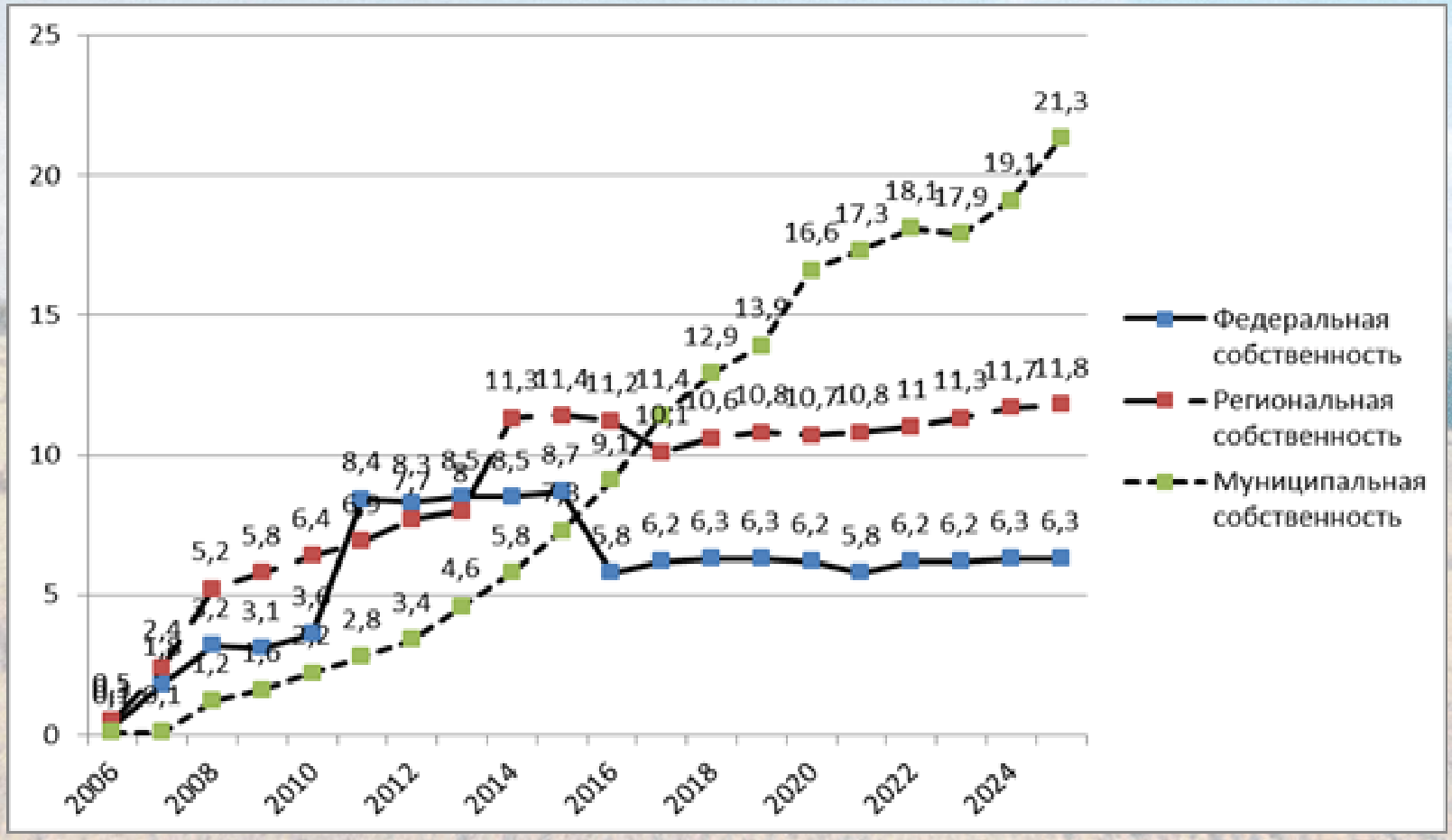
Степень завершенности процесса разграничения неприватизированных земель по разным категориям и по всему земельному фонду страны, в процентах (2005-2025 гг.)



Распределение неприватизированных сельхозземель между уровнями публичной власти (млн.га)

Год	Всего неприватизи-рованных земель	из них в собственности			Разграничено земель	
		федераль-ной	региональ-ной	муницип альной	Всего	Доля разграниченных, в %
2006	275,8	0,3	0,5	0,1	0,9	0,33
2007	276,5	1,8	2,4	0,1	4,3	1,56
2008	274,8	3,2	5,2	1,2	9,6	3,49
2009	273,4	3,1	5,8	1,6	10,5	3,84
2010	270,7	3,6	6,4	2,2	12,2	4,51
2011	264,3	8,4	6,9	2,8	18,1	6,85
2012	260,4	8,3	7,7	3,4	19,4	7,45
2013	257,8	8,5	8	4,6	21,1	8,18
2014	258,3	8,5	11,3	5,8	25,6	9,91
2015	257,9	8,7	11,4	7,3	27,4	10,62
2016	255,4	5,8	11,2	9,1	26,1	10,22
2017	255,6	6,2	10,1	11,4	27,7	10,84
2018	255,5	6,3	10,6	12,9	29,8	11,66
2019	254,8	6,3	10,8	13,9	31	12,17
2020	254,1	6,2	10,7	16,6	33,5	13,18
2021	253,3	5,8	10,8	17,3	33,9	13,38
2022	251,9	6,2	11	18,1	35,3	14,01
2023	251,5	6,2	11,3	17,9	35,4	14,08
2024	245	6,3	11,7	19,1	37,1	15,14
2025	243,9	6,3	11,8	21,3	39,4	16,15

Формирование федеральной, региональной и муниципальной собственности в процессе разграничения неприватизированных земель сельскохозяйственного назначения, в млн. га



Разграничение земель между уровнями публичной власти

Ослабление внимания федеральных органов к этому процессу о чем свидетельствует, например, то, что реализуемая Госпрограмма предусматривает определение границ сельхозземель (и даже – отдельно сельхозугодий, чего не удалось сделать даже в советское время), но проблему разграничения она никак не решает. В какой-то мере это объясняется тем, что за данную программу ответственен федеральный Минсельхоз (реосвоение заброшенных угодий – это производственный фактор), а разграничение по уровням собственности – проблема, скорее, Росреестра; но **институциональные факторы, в т.ч указанное разграничение имеют существенное значение и для производства, а его незавершенность негативно сказывается на устойчивости сельской экономики (риски инвесторов, нарушение производственных процессов, социальная напряженность**).

Процессы в сельхозземлепользовании

4. **Концентрация сельхозугодий крупными агрохолдингами** – сейчас почти 7 млн. га сосредоточены у десятка крупнейших агрохозяйств страны.



Первоочередные поправки, которые следовало бы внести в системурегуляторов сельхозземлепользования

- введение дополнительных требований к покупателям заброшенных сельхозземель;
- разрешение указанным сельхозорганизациям и фермерам приобретать на аукционах заброшенные участки, даже если при этом будет превышен максимально допустимый для региона размер общей площади концентрируемых таким образом у одного лица сельхозугодий;

Первоочередные поправки, которые следовало бы внести в системурегуляторов сельхозземлепользования

- приостановление на 2-3 года действие введенного с 2022 г. запрета на отчуждение заброшенного участка (объявление амнистии для заброшенных угодий), для того, чтобы механизм рыночного саморегулирования (как дополнительный к основному – к Госпрограмме), позволил перераспределить к более рачительным хозяевам еще какую-то часть пока пустующих площадей (всего заброшенных угодий более 40 млн. га, а программные мероприятия рассчитаны лишь на 13 млн. га).
- распространение действия механизма изъятия заброшенных сельхозземель также и на участки, на которых имеются здания и сооружения (например, бывшие фермы, склады и т.п.) – сейчас их наличие на участке не позволяет задействовать соответствующей нормы.

Первоочередные поправки, которые следовало бы внести в системурегуляторов сельхозземлепользования

- все эти меры институционального характера важно дополнить сугубо конкретными действиями по инвентаризации заброшенных угодий, завершению разграничения принадлежащих государству сельхозземель по уровням публичной собственности, упорядочению выделение в участки земельных долей, а также **возрождением** (иной термин трудно подобрать) **полноценного института землеустройства**.

Вывод

В состоянии используемых в АПК земельных ресурсов и складывающихся по поводу них отношений продолжаются принципиальные изменения, что выступает в качестве важного фактора устойчивого развития сельской экономики, причем влияющего и на иные сферы, важные для российского села. Направленность этих процессов, характерная для текущего временного периода, позитивна. Однако их темпы (вовлечение в оборот 2-3 млн. га заброшенных земель при общей площади таковых более 50 млн.га; растянувшееся на более чем четверть века разграничение неприватизированных земель между уровнями публичной власти и др.) недостаточны. Также недостаточно исследованы последствия концентрации сельхозугодий крупными агрохолдингами.


Спасибо за внимание