

Научная статья

УДК 631.111:332.3

EDN ADBEZХ

<https://doi.org/10.22450/978-5-9642-0600-2-297-302>

**Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения
в Амурской области: организационно-правовые аспекты**

Евгений Николаевич Кушнарев, кандидат исторических наук, доцент
Дальневосточный государственный аграрный университет
Амурская область, Благовещенск, Россия, mmp-kush58@mail.ru

Аннотация. В статье обобщается правовой статус, состав земель сельскохозяйственного назначения. Приводятся критерии их рационального использования, а также причины, препятствующие этому. Определены методы административного воздействия на лиц, нарушающих земельное законодательство. Анализируются причины, ограничивающие вовлечение предпринимателей в освоение залежных земель.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, корректирующий коэффициент, аукцион, арендная плата, кадастровая стоимость, административная ответственность, залежные земли

Для цитирования: Кушнарев Е. Н. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области: организационно-правовые аспекты // Агропромышленный комплекс: проблемы и перспективы развития : материалы всерос. науч.-практ. конф. (Благовещенск, 16–17 апреля 2025 г.). Благовещенск : Дальневосточный ГАУ, 2025. С. 297–302.

Original article

**Rational use of agricultural land
in the Amur region: organizational and legal aspects**

Evgeny N. Kushnarev, Candidate of Historical Sciences, Associate Professor
Far Eastern State Agrarian University, Amur region, Blagoveshchensk, Russia
mmp-kush58@mail.ru

Abstract. The article summarizes the legal status and composition of agricultural lands. The criteria for their rational use are given, as well as the reasons preventing this. The methods of administrative influence on persons violating the land legislation are defined. The reasons limiting the involvement of entrepreneurs in the development of fallow lands are analyzed.

Keywords: agricultural land, correction factor, auction, rent, cadastral value,

administrative responsibility, fallow lands

For citation: Kushnarev E. N. Rational use of agricultural land in the Amur region: organizational and legal aspects. Proceedings from Agro-industrial complex: problems and prospects of development: *Vserossiiskaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya*. (PP. 297–302), Blagoveshchensk, Dal'nevostochnyi gosudarstvennyi agrarnyi universitet, 2025 (in Russ.).

Государственная политика, направленная на обеспечение продовольственной безопасности России, включает в себя организационно-правовую регламентацию на всех уровнях оборота и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения.

Актуальность данной проблемы на территории Амурской области определяется ограниченностью земельных ресурсов, значимостью аграрного сектора, в том числе растениеводства, в экономике региона.

Площадь пашни, по данным Министерства сельского хозяйства Амурской области, составляет 1 532 748 га, из которых под посевные площади в 2018 г. использовалось 1 258 251 га (82 %), в 2024 г. – 1 156 943 га (75 %). В севообороте доля сои по-прежнему остается высокой: в 2024 г. она составила 75 %. В 2021–2024 гг. при государственной поддержке было введено в оборот 14,0 тыс. га ранее неиспользуемой пашни.

В России задействован правовой режим, предусматривающий достаточно строгие нормы и требования землепользования в сельскохозяйственной сфере: целевое предназначение; установление фактических границ, максимальной общей площади земельных участков; регламентация сроков их освоения и начала использования; определение пределов снижения плодородия земли, причинения вреда окружающей среде и др. Соответствующие положения установлены федеральными нормативно-правовыми актами.

Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрено наложение штрафов, административное приостановление деятельности на

срок до девяноста суток за «использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению» (статья 8.8); «самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы»; «уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порчу земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами» (статья 8.6) [1]. Согласно статьям 284, 285 Гражданского кодекса РФ, за вышеуказанные правонарушения возможно и изъятие у собственников земельных участков [2].

По данным регионального управления Россельхознадзора, только за девять месяцев 2024 г. в ходе контрольных мероприятий выявлены 700 нарушений правил обращения с пестицидами, агрохимикатами, а также засоренность древесно-кустарниковой растительностью 82 000 га сельскохозяйственных земель. При этом в 2023 г. «засоренность» была обнаружена на площади, равной 52 700 га [3].

Понятно, что меры административного воздействия применяются к собственникам, арендаторам земельных участков, однако официальные данные свидетельствуют, что десятки тысяч гектаров «свободной земли» не имеют конкретных правообладателей. Это, по-видимому, относится к тем земельным участкам сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена. С 2017 г. ими распоряжаются местные администрации. Министерством имущественных отношений Амурской области составлен реестр таких земельных участков. Например, по состоянию на октябрь 2024 г. их площадь составляла в Архаринском, Благовещенском, Завитинском, Ивановском, Ромненском муниципальных округах 16 143,18; 474,51; 8 791,84; 1 103,12; 100,85 га соответственно, в Октябрьском районе – 12 735,88 га [4]. Следовательно, на территории только шести муниципальных образований Амурской области площадь «свободных земель» сельскохозяйственного назначения достигает 39 349,38 га.

Чтобы стать собственником земли, необходимо не менее трех лет ее арендовать, имея при этом денежные средства. Арендная плата преимущественно зависит от кадастровой стоимости земельных участков. Соответствующими постановлениями Правительства Амурской области были утверждены результаты ее определения. В расчет берутся ставка земельного налога, составляющая 0,1–0,4 %, и так называемый «поправочный коэффициент», который определяется по целевому использованию земельных участков и утверждается постановлениями Правительства Амурской области [5]. Так, для земельных участков площадью свыше 2,5 га и предназначенных для производства сельскохозяйственной продукции значение данного коэффициента составило в 2021 г. – 6,0; в 2024 г. – 15,0. Заметим, что максимальное значение данного коэффициента установлено для земельных участков, расположенных на территориях 13 центральных и южных сельскохозяйственных округов и районов Амурской области. Следовательно, арендная плата значительно возрастает. К примеру, арендная плата, по нашим данным, за земельный участок площадью 46 015 200 м² с кадастровой стоимостью 155 991 528 руб. на 2023 г. составляла 2 807 847,50 руб., на 2025 г. – 7 019 618,76 руб.

Высокая плата за землю не способствует, что очевидно, вовлечению предприимчивых граждан страны в ряды сельхозтоваропроизводителей, расширению посевных площадей. В начале 2024 г. администрация одного из центральных муниципальных округов объявила о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка площадью 3 139 000 м² с начальным размером годовой арендной платы 500 142 руб. Торги не состоялись, так как не поступило ни одной заявки [6]. По мнению одного из потенциальных арендаторов, данный земельный участок, заросший кустарником, находится в неудовлетворительном состоянии. Для того, чтобы его освоить, считает предприниматель, необходимо примерно в течение двух лет вложить порядка 8–10 млн. рублей.

Заключение. *Исследование положения дел, определяющего показатели использования сельскохозяйственных земель в Амурской области, позволяет в первом приближении сделать следующие выводы. Задача освоения и поддержания в должном состоянии десятков тысяч гектаров земли продолжает требовать своего решения. Необходимо научное, социально-экономическое обоснование стоимости земли, величины платы за ее использование. Органам государственной власти, местного самоуправления, по-видимому, следует продолжить поиск стимулов, способствующих вовлечению граждан в аграрное предпринимательство и, что важно, на основе формирования бережного отношения к амурской земле.*

Список источников

1. Кодекс РФ об административных правонарушениях : федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (дата обращения: 03.03.2025).
2. Гражданский кодекс РФ. Часть 1 : федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 01.04.2025).
3. Итоги работы отдела земельного надзора и контроля за обращением с пестицидами за 9 месяцев 2024 г. // Россельхознадзор. URL: <https://28.fsvps.gov.ru/itogi-oznikzaosp/> (дата обращения: 02.03.2025).
4. Реестр свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения // Министерство имущественных отношений Амурской области. URL: <https://mio.amurobl.ru/upload/iblock/1a4/zeni6714udatl3mjzcyd4qr3fg8ru4> (дата обращения: 02.02.2025).
5. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Амурской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов : постановление Правительства Амурской области от 25.01.2021 № 32 // Кодекс. URL: <https://docs.cntd.ru/document/574617477> (дата обращения: 02.02.2025).
6. Реестр торгов на право заключения договоров аренды и продажи земельных участков // ГИС Торги. URL: <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg> (дата обращения: 02.02.2025).

References

1. Code of Administrative Offences of the Russian Federation: Federal Law No. 195-FZ dated 30/12/2001. *Consultant.ru* Retrieved from https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/ (Accessed 03 March 2025) (in Russ.).
2. The Civil Code of the Russian Federation. Part 1: Federal Law No. 51-FZ dated 30/11/1994. *Consultant.ru* Retrieved from https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Accessed 01 April 2025) (in Russ.).
3. Results of the work of the Department of Land Supervision and Control of Pesticide Management for 9 months of 2024. *28.fsvps.gov.ru* Retrieved from <https://28.fsvps.gov.ru/itogi-oznikzaosp/> (Accessed 02 March 2025) (in Russ.).
4. Register of vacant agricultural land plots. *Mio.amurobl.ru* Retrieved from <https://mio.amurobl.ru/upload/iblock/1a4/zeni6714udatl3mjzcyd4qr3fg8ru4> (Accessed 02 February 2025) (in Russ.).
5. The procedure for determining the amount of rent for land plots in state ownership of the Amur region and land plots for which state ownership is not delimited, leased without bidding: Decree of the Government of the Amur Region No. 32 dated 25/01/2021. *Docs.cntd.ru* Retrieved from <https://docs.cntd.ru/document/574617477> (Accessed 02 February 2025) (in Russ.).
6. Register of tenders for the right to conclude lease and sale agreements for land plots. *Torgi.gov.ru* Retrieved from <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg> (Accessed 02 February 2025) (in Russ.).

© Кушнарев Е. Н., 2025

Статья поступила в редакцию 04.04.2025; одобрена после рецензирования 18.04.2025; принята к публикации 20.06.2025.

The article was submitted 04.04.2025; approved after reviewing 18.04.2025; accepted for publication 20.06.2025.