



Научная статья

УДК 332.334.4

doi: 10.55186/25876740_2025_68_6_739

РАЗРАБОТКА МЕХАНИЗМОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПРОИЗВОДСТВО НА ОСОБО ЦЕННЫХ ЗЕМЛЯХ В УСЛОВИЯХ УСТАНОВЛЕННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

Г.Ю. Каллаур, Т.Ю. Свинцова, Н.А. Волобуев, А.А.-Х. Висайтов

Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова, Москва, Россия

Аннотация. Работа содержит комплексный анализ правовых, организационно-экономических и научно-методических аспектов охраны и рационального использования особо ценных сельскохозяйственных земель России в условиях действующих ограничений на изменение их правового режима. Авторами систематизированы нормативные основания выделения таких угодий, прослежена эволюция федерального и регионального законодательства вплоть до Федерального закона № 52-ФЗ от 1 апреля 2025 г., закрепившего запрет на перевод особо ценных земель в иные категории и ужесточившего процедуру их изъятия. Показана динамика площадей особо ценных угодий по федеральным округам на 2018-2024 гг.; выявлены диспропорции, связанные с эрозионными процессами, переоценкой кадастровой стоимости и различиями в региональных подходах к идентификации таких земель. Проведён критический обзор методик классификации земель по кадастровым и агро-экологическим показателям, доказана необходимость перехода от стоимости-ориентированной модели к модели, основанной на показателях истинной сельскохозяйственной пригодности и потенциала воспроизводства гумуса. Особое внимание уделено формированию системы государственной поддержки землепользователей. Предложен многоуровневый механизм, включающий обязательную паспортизацию особо ценных участков с интеграцией данных о качестве почв в Едином государственном реестре недвижимости; разработку проектов землеустройства по установлению территориальных зон особо ценных земель с дифференцированными агротехническими регламентами; экономические стимулы в форме налоговых и арендных льгот, субсидий на мелиорацию и компенсационных выплат при временной консервации почв; децентрализацию распределения бюджетных средств и внедрение программно-целевого финансирования региональных проектов, учитывающих природно-климатические особенности. Реализация предложенных авторским коллективом мер будет содействовать повышению продовольственной безопасности, экологической устойчивости и долгосрочной инвестиционной привлекательности российского аграрного сектора.

Ключевые слова: особо ценные земли, сельскохозяйственные угодья, пригодность земли, механизмы государственной поддержки, землеустройство, ограничения по использованию

Благодарности: исследование выполнено за счет гранта Российского научного фонда «Разработка инструментария экономического регулирования в сфере охраны и рационального использования особо ценных сельскохозяйственных земель» (проект № 24-28-00513).

Original article

DEVELOPMENT OF MECHANISMS OF STATE SUPPORT FOR LAND USERS PRODUCING ON ESPECIALLY VALUABLE LANDS UNDER THE ESTABLISHED RESTRICTIONS

G.Y. Kallaur, T.Y. Svintsova, N.A. Volobuev, A.A.-H. Visaitov

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

Abstract. The work contains a comprehensive analysis of legal, organizational, economic and scientific-methodological aspects of the protection and rational use of especially valuable agricultural lands in Russia under the current restrictions on changing their legal regime. The authors systematize the normative grounds for the allocation of such lands, trace the evolution of federal and regional legislation up to the Federal Law No. 52-FZ of April 1, 2025, which enshrined a ban on the transfer of especially valuable lands into other categories and tightened the procedure for their withdrawal. A large statistical material is used to show the dynamics of areas of especially valuable lands by federal districts for 2018-2024; disproportions related to erosion processes, revaluation of cadastral value and differences in regional approaches to the identification of such lands are revealed. A critical review of the methods of land classification by cadastral and agro-ecological indicators was carried out; the necessity of transition from the cost-oriented model to the model based on the indicators of true agricultural suitability and humus reproduction potential was proved. Special attention is paid to the formation of the system of state support for land users. A multilevel mechanism is proposed, including mandatory passportization of especially valuable plots with integration of data on soil quality in the Unified State Register of Real Estate; development of land management projects to establish territorial zones of especially valuable lands with differentiated agrotechnical regulations; economic incentives in the form of tax and lease privileges, subsidies for land reclamation and compensation payments for temporary soil conservation; decentralization of budgetary funds distribution and introduction of program-targets; implementation of the system of state support for land users. Implementation of the measures proposed by the authors will contribute to improving food security, environmental sustainability and long-term investment attractiveness of the Russian agricultural sector.

Keywords: especially valuable lands, agricultural land, suitability of land, mechanisms of state support, land management, restrictions on use

Acknowledgments: the study was supported by the Russian Science Foundation, grant no. 24-28-00513 Development of tools for economic regulation in the field of protection and rational use of especially valuable agricultural land.

Введение. Государственная политика в области землепользования основывается на приоритете сохранения особо ценных земель путем включения их в состав особо охраняемых территорий [1]. В соответствии с земельным законодательством РФ изменение целевого назначения особо ценных сельскохозяйственных угодий ограничено или запрещено, то есть

изменение их целевого назначения или перевод в другие категории земель допускается лишь в исключительных случаях, что отражает двойственную природу земли как ресурса: с одной стороны, земля — главный фактор сельскохозяйственного производства, требующий эффективного использования, с другой — ценнейший элемент экосистемы, нуждающийся в бережном

обращении. Следовательно, рациональное использование земель предполагает сочетание экономической эффективности и экологической безопасности.

В последние годы особое внимание уделяется сохранению особо ценных сельскохозяйственных земель как основы устойчивого развития аграрного сектора и продовольственной безопасности страны.



Еще в 2018 году в Плане мероприятий по совершенствованию правового регулирования земельных отношений (утв. распоряжением Правительства РФ № 2413-р от 8 ноября 2018 г.) было указано на необходимость разработки механизма защиты сельскохозяйственных земель от выбытия из оборота. Особо ценные сельскохозяйственные земли предлагается выделить в отдельную территориальную зону, определяемую четко установленными критериями классификации, предполагает также официальное установление границ таких земель и внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Примечательно, что отнесение земель к категории особо ценных должно основываться на их исключительной пригодности для возделывания и производства кормов, а не на их рыночной оценке. Однако, несмотря на концептуальные основы, практическая реализация мер по выявлению и охране таких земель остается недостаточно проработанной.

Методы проведения исследования. В настоящее время отнесение земель к категории особо ценных определяется их кадастровой стоимостью. Правовые основы использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения изложены в статье 79 Земельного кодекса Российской Федерации. В этой статье говорится, что сельскохозяйственные угодья, включающие пахотные земли, сенокосы, пастбища, залежи и участки, занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники), имеют приоритетное значение и подлежат особой охране. К особо ценным землям относятся территории, используемые научными учреждениями для опытного сельскохозяйственного производства, а также находящиеся в ведении учебно-опытных подразделений высших учебных заведений. Кроме того, в соответствии с региональным законодательством земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень по муниципальному или городскому округу, могут быть отнесены к территориям ограниченного пользования, где репрофилирование под не сельскохозяйственную деятельность строго запрещено [1].

Однако использование критерия отнесения земель к особо ценным на основе определения

кадастровой стоимости носит неустойчивый характер, поскольку кадастровая стоимость подвергается переоценке каждые четыре года, что делает данный показатель нестабильным. Также само назначение кадастровой оценки связано с определением земельного налога и платежей за аренду, что не в полной мере учитывает дифференциацию продуктивности почв. Соответственно, наиболее объективной основой для отнесения земли к особо ценным является ее сельскохозяйственный потенциал, а именно ее производственная мощность — присущая земле способность производить сельскохозяйственную продукцию [8].

В соответствии с информацией, изложенной в Докладе о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации по состоянию на 01.01.2024 года перечни особо ценных продуктивных угодий были утверждены в 60 из 85 субъектов РФ, охватив около 9,09 млн га (4,6% от общей площади сельхозугодий), что явно недостаточно [3]. Более того, относительно предыдущего года (2023 г.) в 2024 году наблюдается негативная тенденция: снижение общей площади выделенных особо ценных продуктивных земель на 1,02 млн га или на 10,1%, что препятствует сохранению и повышению устойчивости сельскохозяйственного производства и требует внимания государственных органов в области улучшения стратегии развития земельных отношений.

В подсчете площадей особо ценных продуктивных угодий участвовали регионы всех восьми федеральных округов Российской Федерации: Центрального, Северо-Западного, Южного, Северо-Кавказского, Приволжского, Уральского, Сибирского и Дальневосточного (рис. 1).

В соответствии с данными, представленными на рисунке 1, можно проследить, что в 2024 году самое существенное (более, чем на треть) снижение выделенных площадей особо ценных угодий наблюдается в Приволжском федеральном округе (35,0%), а также более, чем на четверть (26,8%) — в Южном федеральном округе. Эти тенденции можно объяснить деградацией почвенного покрова, вызванной водной и ветровой эрозией, затоплением и заболачиванием, засолением и подщелачиванием почв, а также специфическими факторами, связанными с методологией и точностью учета

земель в этих регионах. Напротив, увеличение количества земель, отнесенных к особо ценным, отмечается в Центральном, Северо-Западном, Уральском, Сибирском и Дальневосточном федеральных округах, на 9,07%, 1,90%, 5,03%, 19,20% и 4,05% соответственно. Северо-Кавказский федеральный округ сохранил площади особо ценных земель на достигнутом уровне.

До настоящего времени не выработан единый механизм выделения таких земель для их рационального использования, и данная проблема обсуждается уже несколько десятилетий. Формирование комплексной системы государственной поддержки рационального землепользования на особо ценных землях остается актуальной задачей.

Законодательная база. Как уже отмечалось, правовые основы использования особо ценных земель сельскохозяйственного назначения установлены Земельным кодексом Российской Федерации [1]. Помимо федеральных положений, обязанность по выявлению и классификации таких земель возложена на субъекты Российской Федерации. На региональные органы власти возложена задача по разработке и реализации нормативно-правовых актов, обеспечивающих надлежащее использование, управление и охрану особо ценных сельскохозяйственных территорий.

При этом земли, отнесенные к категории особо ценных, не могут быть включены в состав садоводческих территорий для личного пользования граждан, а их репрофилирование для строительства садовых домиков, жилых зданий, хозяйственных построек или гаражей запрещено.

Последние законодательные изменения в сфере использования особо ценных земель были опубликованы в Федеральном законе от 01 апреля 2025 г. № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный правовой документ затрагивает изменения в Земельном кодексе и других нормативных актах и направлен на защиту сельхозугодий и предотвращение дальнейшего сокращения особо ценных продуктивных земель, что является реакцией на уменьшение таких площадей по России, зарегистрированных в 2024 по сравнению с 2023 г. [2].

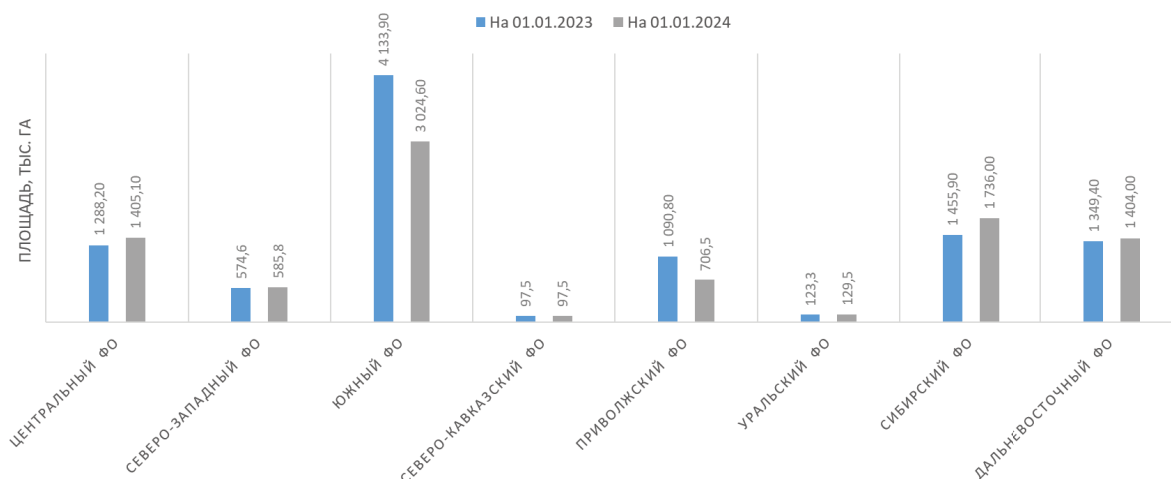


Рисунок 1. Площади особо ценных продуктивных сельхозугодий по федеральным округам
Figure 1. Areas of especially valuable productive farmland by federal districts



Основные законодательные изменения касаются следующих аспектов:

1. Границы сельхозугодий в составе земель сельскохозяйственного назначения будет устанавливать и изменять по правительственным правилам Министерство сельского хозяйства РФ.
2. Список возможных случаев перевода любых продуктивных земель сельскохозяйственного назначения в другие категории сокращен. Вводится обязательный механизм согласования с Минсельхозом, что усложняет процедуру такого перевода.
3. Вводится запрет на перевод земель в другую категорию, которые были отнесены к особо ценным сельскохозяйственным угодьям.
4. Основанием для изменения категории земли сельскохозяйственного назначения может быть только ее непригодность для сельскохозяйственного производства.
5. Запрещено изъятие особо ценных сельскохозяйственных земель для государственных и муниципальных нужд, если на них планируется добывать общераспространенные полезные ископаемые. Исключением являются инфраструктурные проекты, имеющие стратегическое значение для страны, реализация которых возможна до 31.12.2033 года.

Закон вступит в силу с 01.03.2026 года, а положение о запрете перевода земель для добычи полезных ископаемых начнет действовать с 01.01.2027 года.

Научная база и анализ исследований. Необходимость охраны и рационального использования сельскохозяйственных земель всесторонне рассматривается в работах ведущих российских ученых, среди которых академики РАН (С.Н. Волков, Н.В. Комов, В.Н. Хлыстун), члены-корреспонденты РАН (А.А. Варламов, П.Ф. Лойко, А.П. Огарков), члена-корреспондента РАСХН (А.З. Родина), а также доктора наук и профессора (В.В. Вершинин, С.А. Гальченко, Т.А. Емельянова, В.А. Заплетин, Н.Г. Конокотин, С.И. Носов, А.В. Севостьянова, М.А. Сулина) и другие. Их исследования существенно развивают научные основы решения важнейших проблем, связанных с распределением, охраной и рациональным использованием высокопродуктивных сельскохозяйственных земель, способствуя разработке эффективных стратегий управления земельными ресурсами.

В научной статье С.И. Носова, Б.Е. Бондарева и П.М. Сапожникова «Выделение и охрана особо ценных земель сельскохозяйственного назначения в целях обеспечения продовольственной безопасности страны» представлен глубокий анализ российской и международной практики выделения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения. Авторы уточняют концептуальное понимание таких земель и предлагают критерий классификации на основе классов пригодности, предлагая системный подход к выявлению земель с наибольшим сельскохозяйственным потенциалом [6].

В публикации «Особо ценные земли: понятие, виды и проблемы сохранения ценных земель сельскохозяйственного назначения» профессора В.В. Устюковой рассматриваются нормы Земельного кодекса РФ, который закрепил принцип сохранения особо ценных земель, но не позволяет четко определить критерии отнесения. Также рассматриваются подходы субъектов РФ к конкретизации этого принципа в региональных нормативных правовых актах [10].

Профессор С.А. Липски утверждает, что зонирование должно закрепить абсолютный мораторий на сокращение площади сельскохозяйственных угодий — самого важного, неисчерпаемого природного капитала. Он настаивает на том, чтобы любой режим территориального зонирования в пределах субъекта Российской Федерации включал недвусмысленное положение: «сокращение суммарной площади всех особо ценных сельскохозяйственных земель не допускается», тем самым законодательно запрещая реклассификацию или перевод этих земель в другие виды использования ни при каких обстоятельствах [5]. Чтобы гарантировать, что эта мера предосторожности не просто риторическая, он рекомендует усилить правила зонирования с помощью строгих механизмов геопространственного надзора и правоприменения. В частности, он предлагает интеграцию ограничений зонирования в Федеральную информационную систему территориального планирования, чтобы любое предложение об изменении статуса землепользования автоматически проверялось на соответствие правилу «без чистых потерь» и помечалось, если это приведет к уменьшению площади основных земель; проведение регулярных проверок на основе ГИС и публичное раскрытие информации об изменениях в землепользовании для поддержания прозрачности и предотвращения незаконных преобразований; установление четких административных и гражданско-правовых санкций за нарушения в сочетании с упрощенной процедурой, позволяющей заинтересованным сторонам оспаривать неправомерную реклассификацию.

В научной статье В.В. Пименова и С.И. Носова «Управление землеустроительным проектом по созданию территориальных зон особо ценных сельскохозяйственных угодий» авторы предлагают ввести новую категорию проектов — землеустроительные проекты, специально направленные на создание территориальных зон особо ценных сельскохозяйственных угодий. Эти проекты должны определять структуру и содержание таких зон, устанавливать систему ограничений на изменение видов разрешенного использования земель, определять нормативные требования к их сельскохозяйственному использованию, а также внедрять эффективный механизм управления, контролирующий реализацию и поддержание этих зон [7].

В статье О.А. Ткачевой «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: особенности формирования» представлен алгоритм составления перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий на основе удельного показателя кадастровой стоимости земель [9].

В зарубежных странах, в том числе в США, существуют четко установленные на законодательном уровне механизмы защиты сельскохозяйственных земель. Законы о зонировании, охране земель, экологические программы защищают земельные ресурсы от нецелевого использования или застройки. На федеральном уровне Закон о политике защиты фермерских земель от 1981 года требует, чтобы все финансируемые или проводимые федеральные программы «минимизировали степень, в которой федеральные программы способствуют ненужному преобразованию фермерских земель в несельскохозяйственные». Согласно Закону о политике защиты фермерских земель, каждое федеральное агентство должно выявлять и оценивать нега-

тивное воздействие своих программ на основные и уникальные сельскохозяйственные угодья; рассматривать альтернативные действия для уменьшения этого воздействия; обеспечивать совместимость, насколько это возможно, с существующими усилиями штатов, местных и частных компаний по защите фермерских земель. Служба сохранения природных ресурсов Министерства сельского хозяйства США контролирует выполнение Закона о политике защиты фермерских земель и оказывает техническую помощь агентствам и заинтересованным сторонам в соблюдении этих требований.

В странах ЕС действует агроэкологическая политика, продвигающая устойчивое использование земель. Фермеры получают субсидии за соблюдение экологических стандартов [4]. В рамках Единой сельскохозяйственной политики — флагманской бюджетной программы ЕС с бюджетом в 387 миллиардов евро на 2021-2027 годы — два основных механизма защищают сельскохозяйственные почвы. Каждый бенефициар должен соблюдать надлежащие сельскохозяйственные и экологические условия, которые включают правила севооборота, поддержания органического вещества почвы, защиты буферных полос и минимального управления землей для предотвращения эрозии. Несоблюдение этих стандартов может привести к сокращению или лишению прямых выплат. Экосхемы, введенные в ЕСХП на 2023-2027 годы, предусматривают выделение средств фермерам, которые внедряют или поддерживают методы, способствующие достижению экологических и климатических целей ЕС, в том числе диверсифицированные севообороты, точное управление водными ресурсами, покровные посевы и сокращение использования пестицидов.

В России же экологические инициативы только начинают внедряться. Также в западных странах местное население и фермеры привлекаются к участию в принятии решений об использовании земель. В России вовлечение данных сообществ является недостаточным, все решения о зонировании земель принимаются на уровне государства.

Система учёта и проблемы охраны земель. Одной из важных мер по строгому учёту и сохранности ценных земель является создание и ведение Общероссийского реестра наиболее ценных сельскохозяйственных земель. Реестр формируется на базе Единого государственного реестра почвенных ресурсов и включает данные о фиксированных границах, видах земельных угодий, характеристиках природных условий, почвенно-агроэкологической оценке и кадастровой стоимости. Тем не менее, существующая система часто упускает из виду неиспользованный потенциал продуктивных сельскохозяйственных земель — поистине неисчерпаемого национального достояния — тем самым ставя под угрозу способность обеспечить долгосрочный продовольственный суверенитет. Земли, обладающие высоким потенциалом плодородия, зачастую не включаются в перечень особо ценных, хотя именно они способны обеспечить долгосрочное воспроизводство и снизить зависимость от импорта продовольствия. Для таких земель необходимо:

- Провести всестороннюю инвентаризацию.
- Установить перечень сельскохозяйственных земель, относящихся к ценным.
- Разработать порядок почвоохранного использования и внести изменения в законодательные акты.





Текущие механизмы государственной поддержки. На сегодняшний день механизмы государственной поддержки рационального использования особо ценных земель включают нормативно-правовые, экономические и организационные меры. К нормативным мерам относятся установленный законом специальный правовой режим для особо ценных сельскохозяйственных угодий, направленный на недопущение их необоснованного изъятия из сельскохозяйственного оборота и перевода в другие категории использования. Фактически этот механизм реализуется через выделение указанных земель в специальные перечни на региональном уровне и введение запрета или строгих ограничений на их использование не по целевому назначению. Например, земли, включенные в перечень особо ценных, не подлежат застройке или иным несельскохозяйственным видам использования без специального разрешения. Важным этапом развития данной системы является разработка подробных регламентов рационального использования этих земель и механизмов предотвращения их деградации. Отмечено, что такие регламенты, обеспечивающие защиту особо ценных угодий от перевода в другие виды использования, порчи, загрязнения и эрозии, призваны сохранить их как национальное богатство для нынешнего и будущих поколений.

К экономическим механизмам поддержки относится государственное содействие сельхозпроизводителям в эффективном освоении и сохранении плодородия особо ценных земель. Государственные программы развития сельского хозяйства включают в себя ряд инициатив, направленных на восстановление деградированных земель, улучшение состояния почв и их плодородия, а также поддержку производителей, работающих на высокопродуктивных участках. Направляя финансовую поддержку и технические рекомендации на рациональное управление земельными ресурсами, программы позволяют фермерам внедрять передовые агрономические методы, соблюдая при этом строгие экологические стандарты. Например, участники могут получить субсидии на комплексные агротехнические мероприятия, такие как глубокая обработка почвы, внесение органических веществ и целенаправленное пополнение питательных веществ, для восстановления структуры почвы и микробиологической активности. Организационным элементом государственной поддержки является совершенствование системы учета и мониторинга использования земель. Создание единой информационной базы (кадастра), содержащей актуальные данные о расположении, границах, качестве и режиме использования особо ценных земель, позволит органам власти эффективно управлять этими бесценными ресурсами. Муниципалитеты и региональные органы власти, располагая полной информацией, могут своевременно принимать решения о предоставлении участков, контролировать соблюдение запретов на целевое использование и планировать мероприятия по охране и развитию сельскохозяйственных территорий. Однако пока такая единая система лишь формируется и имеется разрозненность, и несовместимость данных по субъектам РФ.

Результаты исследования. В рамках разработки механизмов государственной поддержки землепользователей особое внимание следует

уделить мерам, направленным на совершенствование системы землеустройства. Первая ключевая мера заключается во введении обязательной паспортизации особо ценных земель, что предполагает проведение детальной оценки и документирование агрохимических, физико-химических и пространственных характеристик каждого земельного участка. Паспортизация позволит получить исчерпывающую информацию о текущем состоянии почв, выявить их потенциал для рационального использования, а также обеспечить научное обоснование землепользования при определении перспектив охраны и развития сельскохозяйственного производства. Помимо этого, крайне важно разработать комплексную систему учета земель, предусматривающую регулярную инвентаризацию на муниципальном, региональном и федеральном уровнях, что обеспечит непрерывный мониторинг характеристик земельных участков, своевременное обновление данных и позволит оперативно реагировать на изменения в состоянии почв, что, в свою очередь, станет основой для принятия эффективных управленческих решений и корректировки мер по их охране.

Немаловажным направлением является децентрализация распределения финансовых ресурсов, что подразумевает предоставление регионам возможности самостоятельно распоряжаться средствами целевых программ. Учет местных особенностей и специфики позволяет выработать более гибкую и адаптивную систему поддержки, отвечающую конкретным требованиям отдельных территорий, и способствует более эффективному использованию выделенных ресурсов. Особое внимание следует уделить разработке генеральных планов по рациональному использованию земель. Планы должны учитывать особенности природно-климатических зон, позволяя оптимизировать использование земель в зависимости от их агроэкологических характеристик. Такой стратегический документ станет основой для формирования мер по поддержанию плодородия, сохранению и восстановлению земельных ресурсов, а также для интеграции современных агротехнологических решений в систему сельскохозяйственного производства. Не менее важной мерой является установление специального правового режима для особо ценных сельскохозяйственных земель. Выделение данных территорий в отдельную категорию и разработка специальных правовых механизмов позволит обеспечить их надежную охрану, устойчивое использование и создание четких правовых рамок для взаимодействия всех участников системы землепользования.

Также значимой мерой является интеграция данных о качестве почв в Едином государственном реестре недвижимости. Обязательное отражение ключевых показателей, таких как содержание гумуса, физико-химические свойства и другие параметры, позволит создать единую информационную базу для мониторинга состояния земель. Введение нормативных ограничений на использование земель целевым образом является основополагающим элементом охраны особо ценных сельскохозяйственных земельных ресурсов. Ограничения, направленные на предотвращение размещения объектов, не связанных с сельскохозяйственным производством, помогут избежать нерационального использования земель, сохранить их высокую

продуктивность и обеспечить долгосрочную продовольственную безопасность. Такие меры позволят сконцентрировать усилия на сохранении и рациональном использовании земель, соответствующих установленным критериям, и предотвратить их деградацию и вывод из использования вследствие нецелевой застройки или иных форм несельскохозяйственной деятельности.

Экономические стимулы. Для обеспечения устойчивого развития сельскохозяйственного землепользования государство должно внедрить комплекс экономических стимулов, способствующих охране и рациональному использованию особо ценных земель. Одним из ключевых направлений является предоставление налоговых и кредитных льгот. Такая мера предполагает создание механизмов, позволяющих землепользователям получать налоговые послабления и льготные кредитные условия при реализации мероприятий, направленных на охрану земель и повышение их продуктивности [11]. Не менее важным является введение системы освобождения от земельных платежей в периоды проведения работ по рекультивации или мелиорации земель. При проведении восстановительных мероприятий временное или частичное освобождение от платы за использование земли помогает смягчить экономические риски для землепользователей, поскольку временные затраты и инвестиции в охрану земель не приводят к немедленным дополнительным доходам.

Еще одним аспектом экономической поддержки является организация системы компенсационных выплат. Землевладельцы и землепользователи, столкнувшиеся с финансовыми потерями вследствие реструктуризации использования земель или проведения мер по их охране, должны иметь возможность получить компенсацию, которая позволит возместить убытки и сохранить экономическую стабильность. Также необходимо предусмотреть целевое финансирование проектов в области землеустройства. Средства, выделяемые из федерального и региональных бюджетов, должны направляться на реализацию комплексных проектов, способствующих интенсификации использования и охране земель. Финансирование позволяет модернизировать существующую инфраструктуру, внедрять современные технологии и реализовывать масштабные программы, направленные на повышение эффективности использования земельных ресурсов, что является важным элементом продовольственной безопасности страны.

Наконец, разработка специализированных государственных и муниципальных программ поддержки позволит создать комплекс мер по модернизации агротехнологий, развитию производственной инфраструктуры и повышению экологической безопасности. Программы интегрируют различные виды поддержки, обеспечивая системное и всестороннее влияние на процессы землепользования, что способствует долгосрочной устойчивости аграрного сектора. Для повышения эффективности этих мер крайне важно интегрировать их в систему государственного контроля, что позволит оперативно отслеживать изменения в состоянии земель и своевременно корректировать действующие меры поддержки, гарантируя прозрачность и эффективность регулирования использования особо ценных земель.



Выводы. Рациональное землепользование на особо ценных землях представляет собой критически важное направление государственной аграрной политики, связывающее воедино экономические, экологические и социальные цели. Достижение баланса между интенсивным использованием высокопродуктивных угодий и сохранением их экологических функций требует комплексного подхода, включающего совершенствование законодательства, материальную поддержку сельхозпроизводителей и внедрение инновационных технологий. Реализация предложенных перспективных мер позволит устранить выявленные пробелы и повысить эффективность механизмов государственной поддержки. В конечном счете, это будет способствовать сохранению особо ценных земель как национального достояния для настоящего и будущего поколений, обеспечивая продовольственную безопасность страны и устойчивое развитие сельского хозяйства.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 14.04.2025).
2. Федеральный закон от 01.04.2025 N 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // ЭПС «Система ГАРАНТ» URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1805922/> (дата обращения: 22.04.2025)
3. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2023 году. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2024. 414 с.
4. Акимова Ю.А. Новая аграрная политика Европейского союза в целях обеспечения устойчивого развития // Российский экономический интернет-журнал. 2019. № 4. С. 4.
5. Липски С.А. Зонирование территорий как механизм обеспечения целевого использования земель // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 6 (141). С. 59-65.
6. Носов С.И., Бондарев Б.Е., Сапожников П.М. Выделение и защита особо ценных сельскохозяйственных земель в целях обеспечения продовольственной безопасности страны // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2022. № 1. С. 95-99.

7. Пименов В.В., Носов С.И. Управление проектом землеустройства по установлению территориальных зон особо ценных сельскохозяйственных земель // Землеустроительное образование и наука: из XVIII в XXI век: Материалы Международного научно-практического форума, посвященного 240-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству. Том 1. / Под общей редакцией С.Н. Волкова, Д.А. Шаповалова. М.: ФГБОУ ВО ГУЗ, 2019. С. 193-198.
8. Ресин В.И., Носов С.И., Бондарев Б.Е., Свинцова Т.Ю., Швецов А.В. Проблемы выделения особо ценных земель в субъектах Российской Федерации // Горизонты экономики. 2024. № 1 (81). С. 97-105
9. Ткачева О.А. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья: особенности формирования // Экология и водное хозяйство. 2022. Т. 4, № 4. С. 1-11. DOI: 10.31774/2658-7890-2022-4-4-1-11.
10. Устюкова В.В. Особо ценные земли: понятие, виды и проблемы сохранения ценных земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. 2019. № 9. С. 20-23.
11. Методы регулирования рационального использования особо ценных сельскохозяйственных земель на основе их классификации / В.В. Вершинин, С.И. Носов, Г.Ю. Каллаур, Б.Е. Бондарев // Международный сельскохозяйственный журнал. 2024. № 6(402). С. 645-648.

References

1. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 20.03.2025)* [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated 25.10.2001 (rev. dated 20.03.2025)]. Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plus» [Consultant Plus legal reference system]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 14.04.2025).
2. *Federal'nyi zakon ot 01.04.2025 N 52-FZ « O vnese-nii izmenenii v ot-del'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii* [Federal Law No. 52-FZ dated 01.04.2025 «On amending certain legislative acts of the Russian Federation»]. *Elektronnyi periodicheskii spravochnik «Sistema GARANT»* [Electronic periodical directory «GARANT system»]. URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/federal/1805922/> (accessed: 22.04.2025).
3. *Doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya Rossiiskoi Federatsii v 2023 godu* [Report on the state and use of agricultural lands of the Russian Federation in 2023], Moskva, «Rosinforma-grrotekh», 2024. 414 p.
4. Akimova Yu.A. (2019). *Novaya agrarnaya politika Evropeiskogo soyuza v tselyakh obespecheniya ustoychivogo razvitiya* [New common agricultural policy of eu for sustainable development]. *Rossiiskii ehkonomicheskii internet-zhurnal*, no. 4, pp. 4.

5. Lipski S.A. (2013). *Zonirovanie territorii kak mekhanizm obespecheniya tselevogo ispol'zovaniya zemel'* [The zoning of territories as a mechanism for the designated use of land]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii*, no. 6(141), pp. 59-65.

6. Nosov S.I., Bondarev B.E., Sapozhnikov P.M. (2022). *Vydelenie i zashchita osobo tsennykh sel'skokhozyaistvennykh zemel' v tselyakh obespecheniya prodovol'stvennoi bezopasnosti strany* [Allocation and protection of especially valuable agricultural lands in order to ensure the country's food security]. *Ispol'zovanie i okhrana prirodnnykh resursov v Rossii*, no. 1, pp. 95-99.

7. Pimenov V.V., Nosov S.I. (2019). *Upravlenie proek-tom zemleustroistva po ustanovleniyu territorial'nykh zon osobo tsennykh sel'skokhozyaistvennykh zemel'* [Management of a project of a department of agricultural development on the territorial zones of specially valuable agricultural lands], *Zemleustroitel'noe obrazovanie i nauka: iz XVIII v XXI vek: Materialy Mezhdunarodnogo nauchno-prakticheskogo foruma, posvyashchennogo 240-letiyu so dnya osnovaniya Gosudarstvennogo universiteta po zemleustroistvu. Tom 1.* [Land management education and science: from the 18th to the 21st century: Materials of the International Scientific and Practical Forum dedicated to the 240th anniversary of the founding of the State University for Land Management. Volume 1], ed. S.N. Volkov, D.A. Shapovalov, Moskva, FGBOU VO GUZ, 2019, pp. 193-198.

8. Resin V.I., Nosov S.I., Bondarev B.E., Svintsova T.YU., Shvetsov A.V. (2024) *Problemy vydeleniya osobo tsennykh zemel' v sub'ektakh Rossiiskoi Federatsii* [The issues of allocating particularly valuable lands in the subjects of the Russian Federation]. *Gorizonty ehkonomiki*, no. 1 (81), pp. 97-105.

9. Tkacheva O.A. (2022). *Osobo tsennyye produktivnye sel'skokhozyaistvennyye ugod'ya: osobennosti formirovaniya* [Especially valuable productive agricultural land: formation features]. *Ehkologiya i vodnoe khozyaistvo*, vol. 4, no. 4, pp. 1-11.

10. Ustyukova V.V. (2019). *Osobo tsennyye zemli: ponyatie, vidy i problemy sokhraneniya tsennykh zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya* [Specially valuable land: concept, species and problems of conservation of valuable agricultural lands]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo*, no. 9, pp. 20-23.

11. Vershinin V.V., Nosov S.I., Kallaur G.Y., Bondarev B.E. (2024). *Metody regulirovaniya racional'nogo ispol'zovaniya osobo tsennykh sel'skokhozyaistvennykh zemel' na osnove ik klassifikatsii* [Methods of regulating the rational use of particularly valuable agricultural lands based on their classification]. *Mezhdunarodnyi sel'skokhozyaistvennyi zhurnal*, no. 6(402), pp. 645-648.

Информация об авторах:

- Каллаур Галина Юрьевна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления проектами и программами Капитал Групп, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9068-8475>, Scopus ID: 57209797341, Researcher ID: ADU-7992-2022, SPIN-code: 6393-0046, kallaur_galina@mail.ru
- Свинцова Татьяна Юрьевна**, кандидат экономических наук, старший преподаватель кафедры управления проектами и программами Капитал Групп, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-8240-3548>, Scopus ID: 57216907837, Researcher ID: MVV-2732-2025, SPIN-code: 3254-0460, svintsova.ty@rea.ru
- Волобуев Николай Анатольевич**, кандидат юридических наук, заведующий кафедрой экономического анализа и корпоративного управления производством и экспортом высокотехнологичной продукции Государственной корпорации «Ростех», AuthorID: 828828, SPIN-code: 1614-3377, RusTechRea@yandex.ru
- Висаитов Амир Абдул-Хамидович**, студент, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-2067-2241>, SPIN-code: 8559-6990, amirvis-work@yandex.ru

Information about authors:

- Galina Yu. Kallaur**, candidate of economics sciences, associate professor of project and program management joint department with Capital Group, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9068-8475>, Scopus ID: 57209797341, Researcher ID: ADU-7992-2022, SPIN-code: 6393-0046, kallaur_galina@mail.ru
- Tatyana Yu. Svintsova**, candidate of economics sciences, senior lecturer of project and program management joint department with Capital Group, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-8240-3548>, Scopus ID: 57216907837, Researcher ID: MVV-2732-2025, SPIN-code: 3254-0460, svintsova.ty@rea.ru
- Nikolay A. Volobuev**, candidate of law sciences, head of the department of economic analysis and corporate management of production and export of high-tech products of the «Rostec» state corporation, AuthorID: 828828, SPIN-code: 1614-3377, RusTechRea@yandex.ru
- Amir A.-H. Visaitov**, student, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-2067-2241>, SPIN-code: 8559-6990, amirvis-work@yandex.ru

