the problems are proposed, including through the improvement of land legislation in the field of the exclusive right to purchase land plots.

Keywords: *exclusive right to purchase, purchase without auction, technical plan, false information.*

Об авторах:

ПАВЛОВ Дмитрий Александрович – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – доктор экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственный технический университет, г. Тверь; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:

PAVLOV Dmitry Alexandrovich – undergraduate student of the department of geodesy and cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: Pavlov192960@gmail.com

LAZAREVA Oksana Sergeevna – doctor of economics, associate professor, Tver State Technical University, Tver, Russia: e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – senior lecturer, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

УДК 332.3

НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОФОРМЛЕНИЯ

Д.О. Токарева, О.С. Лазарева, О.Е. Лазарев
Тверской государственный технический университет, г. Тверь

© Токарева Д.О., Лазарева О.С., Лазарев О.Е., 2025
DOI: 10.46573/2409-1391-2025-2-54-60

Аннотация. *Рассмотрена актуальная проблема невостребованных земельных долей, а также связанные с ней вопросы. Приведены данные по невостребованным земельным долям в Тверской области. Проанализированы новеллы закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».*

Ключевые слова: *невостребованная земельная доля, земельные участки, аренда, собственность, орган местного самоуправления, сельскохозяйственные угодья.*

Земля – это важнейший природный ресурс, который используется преимущественно в сельском и лесном хозяйстве. Эффективное использование земельных ресурсов играет важную роль в экономике страны. К сожалению, земли могут не только не использоваться по назначению, а не использоваться вообще. Такие земли называют «невостребованными земельными долями». Невостребованные земельные доли, в первую очередь, мешают развитию сельского хозяйства, а также ведут к снижению налоговых поступлений. На данный момент тема невостребованных долей становится все более актуальной, поскольку она затрагивает интересы как собственников, так и государства.

Термин «земельная доля» появился сравнительно недавно, в ходе экономических преобразований 1990-х годов. Прошедшие события значительно изменили земельные отношения, формы собственности на землю и организационно-правовые формы сельскохозяйственных организаций.

На сегодняшний день собственники земельных долей являются самой большой группой собственников. Тем не менее не всем собственникам необходима их земельная доля. Многие уже не занимаются сельским хозяйством и не считают нужным распорядиться своими земельными долями (например, сдать в аренду, передать в управление организации и т. д.) [3]

Понятия невостребованной земельной доли раскрывается в Федеральном законе от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Согласно статье 12.1 невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд.

Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, сведения о собственнике которой не содержатся в принятых до дня вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» решениях органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий [2].

Органы власти в любом случае должны распоряжаться невостребованными земельными долями. Так, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, составляет список лиц (при их наличии), земельные доли которых могут быть признаны невостребованными по основанию, указанному в пункте 1 статьи 12.1 ФЗ № 101, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными по основаниям, указанным в пункте 2 этой же статьи.

Орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, публикует список невостребованных земельных долей в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и размещает на своем официальном сайте (при его наличии) не менее чем за три месяца до созыва общего собрания участников долевой собственности. Указанный список размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Список невостребованных земельных долей представляется органом местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту

расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, на утверждение общему собранию участников долевой собственности.

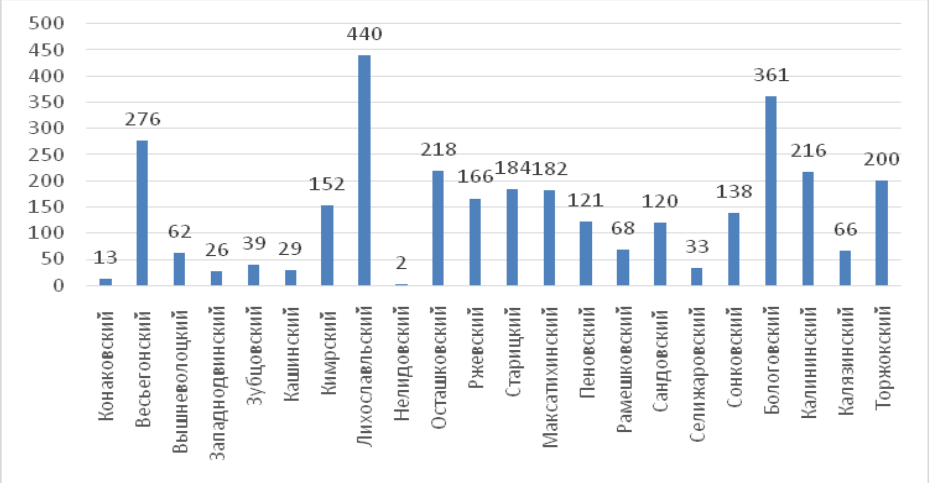
Лица, считающие, что они и (или) принадлежащие им земельные доли необоснованно включены в список невостребованных земельных долей, вправе представить в письменной форме возражения в орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, и заявить об этом на общем собрании участников долевой собственности, что является основанием для исключения указанных лиц и (или) земельных долей из списка невостребованных земельных долей.

С даты утверждения списка невостребованных земельных долей общим собранием участников долевой собственности земельные доли, сведения о которых включены в указанный список, признаются невостребованными. В случае если общим собранием участников долевой собственности в течение четырех месяцев со дня опубликования указанного списка не принято решение по вопросу о невостребованных земельных долях, орган местного самоуправления поселения, муниципального округа или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в долевой собственности, утверждает такой список самостоятельно [2].

Несмотря на существование законов, направленных на охрану сельскохозяйственных земель для улучшения их использования, проблема увеличения площади земель сельскохозяйственного назначения стоит достаточно остро. Постоянное бесконтрольное сокращение посевных площадей и пашни – это прямой путь к разрушению сельской инфраструктуры и снижению количества продовольствия в стране. В результате сокращения сельскохозяйственных земель, неэффективного использования земельных ресурсов Россия, в настоящее время обладающая 10 % продуктивных земель мира, использует лишь около 2 % для производства сельскохозяйственной продукции [4].

Проблема наличия невостребованных долей затрагивает каждый субъект Российской Федерации, однако в некоторых регионах, например в Тверской области, она стоит наиболее остро. Земли сельскохозяйственного назначения здесь составляют 2 574,8 тыс. га, или 30,6 % от общей площади региона. Большая часть таких земель – это частная собственность. Сельскохозяйственными угодьями занято 80,3 % от общей площади сельскохозяйственных земель [5]. По подсчетам экспертов Greenpeace, в Тверской области не используются 1 890 тыс. га сельскохозяйственных земель. Из них 1 084 га уже заросли лесом, так как не используются уже более 20 лет. Доля неиспользуемых сельскохозяйственных земель составляет 22 % от площади региона [6].

Практически в каждом районе Тверской области имеются невостребованные земельные доли. На рисунке приведено количество земельных участков, сформированных в счет невостребованных земельных долей.



Количество земельных участков,
сформированных в счет невостребованных земельных долей
в Тверской области по районам

Наименьшее количество невостребованных земельных долей в Нелидовском районе (0,001 %), их также немного в Конаковском (0,01 %) и примерно по 1 % в Зубцовском, Кашинском и Селижаровском районах. Лидируют по количеству участков, сформированных в счет невостребованных земельных долей, Лихославльский (14 %) и Бологовский (12 %) районы.

Конечно же, невостребованные доли не возникают случайным образом. К причинам образования невостребованных земельных долей относятся:

1) отсутствие интереса у людей в отношении их земельных участков;
2) финансовые трудности;
3) сложные ситуации, связанные с наследством;
4) неэффективное управление земельным участком;
5) правовые факторы.

Земля имеет огромный потенциал и является одним из главных ресурсов, от которых зависит жизнедеятельность и развитие общества. Однако в связи с тем, что часть земель не востребована и остается без практического применения, возникают проблемы в экологической, экономической, социальной и других сферах, которые необходимо по возможности решать.

Прежде всего, невостребованные земельные доли порождают экологические проблемы. В большинстве своем такие земли зарастают древесно-кустарниковой растительностью, становятся малопригодными для сельскохозяйственного использования, что заключает в себе пожарную опасность в жаркий период года. Зарастание земельного участка сорняками и отсутствие обработки сильно сказывается и на химических свойствах почвы, приводит к ее изменению. Все это ведет к нарушению баланса микроэлементов, полезных для растений, и накоплению в больших количествах вредных веществ, оказывающих влияние на растения и микроорганизмы. На брошенных землях зарождается патогенная микрофлора, которая представляет серьезную опасность для почвы.

У каждой невостребованной доли есть собственники, но такие земли могут не использовать годами. На смену одним собственникам приходят другие, которые уже могут не знать, где проходят границы их участков. Все это может привести к правовым конфликтам между самими наследниками или же между наследниками и владельцами

смежных земель. Начинаются длительные и довольно затратные судебные разбирательства, которые тормозят постановку земельных участков на кадастровый учет.

Кроме того, невостребованные земельные доли часто не используются, а значит, должным образом не обрабатываются. Это приводит к утрате сельскохозяйственного потенциала и снижению эффективности земли.

В соответствии со статьей 42 ЗК РФ собственники земельных участков обязаны не допускать загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы. Рациональное использование земель – ключевой фактор восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения [1].

Невостребованные земельные доли, а именно земельные участки, не выделенные в счет земельных долей, не обрабатываются должным образом, не сдаются в аренду людям, которые хотели бы их обрабатывать и выращивать сельскохозяйственную продукцию. Все это приводит к еще одной проблеме – финансовым потерям. Земельные участки не используются, а значит, не приносят прибыль государству.

Другая проблема связана с реестровыми ошибками, возникшими при выполнении предыдущих кадастровых работ. Например, распространена реестровая ошибка, когда земельный участок пересекает береговую полосу реки или другого водного объекта. Такие ошибки необходимо исправлять, так как земельный участок, очевидно, не может пересекать водный объект.

Оперативное осуществление кадастровой деятельности существенно затрудняют не только проблемы нормативно-правового характера мешают, но и еще ряд проблем. Во-первых, это проблемы, возникающие на полевом этапе: из-за зарастания полей возникают трудности с осуществлением геодезической съемки участков. Во-вторых, отсутствует актуальный картографический материал. В основном используются карты перераспределения земель для определения земельных участков и вычисления их площади, но они уже не актуальны и не соответствуют фактической ситуации на местности. В таком случае работа усложняется.

Следует обратить внимание на то, что государство не бросило проблему невостребованных долей на произвол судьбы. Для того чтобы урегулировать ситуацию с невостребованными долями, в закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» были внесены изменения в части оборота невостребованных земельных долей.

Согласно изменениям, если до 1 января 2025 года орган местного самоуправления поселения или муниципального, городского округа захочет признать право муниципальной собственности на земельные доли, которые признаны невостребованными по месту расположения земельного участка, то он должен обратиться в суд с данным требованием.

Кроме того, с 1 января 2025 года, если земельная доля признана невостребованной, то собственник такой доли утрачивает право собственности. В таком случае земля становится муниципальной собственностью поселения или муниципального, городского округа, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, либо муниципального района, если такой земельный участок расположен на межселенной территории. Исключение составляет невостребованная земельная доля, в отношении которой подано исковое заявление о признании права муниципальной собственности [7].

Следовательно, с 1 января 2025 года собственник теряет право собственности на такую земельную долю, если в течение трех и более лет подряд никак не распоряжался ею (не сдавал в аренду и т. д.), а также если право собственника на земельную долю не зарегистрировано в ЕГРН.

Тем не менее если собственнику нужна земельная доля, то ему стоит обратиться к кадастровому инженеру, чтобы он провел кадастровые работы по выделу земельного участка собственника в счет его земельной доли и подготовил проект межевания для государственной регистрации права на образованный земельный участок.

Если же собственнику не нужна его земельная доля, то он может обратиться в Росреестр, чтобы отказаться от нее [8].

«Исключено положение, согласно которому невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, собственник которой умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника», – разъяснила заместитель руководителя Управления Росреестра по Еврейской автономной области Светлана Гришаева.

Вместе с тем закреплено, что наследование земельных долей, в том числе земельных долей, являющихся выморочным имуществом, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством [7].

Таким образом, в статье поднимается актуальная тема невостребованных земельных долей. Невостребованная земля начинает зарастать, ее перестают обрабатывать, что приводит к серьезным последствиям. Представленный выше анализ количества участков, образованных в счет невостребованных долей в Тверской области, свидетельствует об остроте проблемы. Важно, что государство приступило к решению вопросов, связанных с невостребованными земельными долями. Насколько эффективными окажутся внесенные в закон изменения, покажет время.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 25 декабря 2023 года) // Консультант плюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document /cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 21.11.2024).
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федер. закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 20.11.2024).
3. Трифоненко А.В. Невостребованные земельные доли в Красноярском крае / Рациональное использование природных ресурсов в целях устойчивого развития. 2023. С. 422.
4. Юрченко К.А. Вовлечение в сельскохозяйственный оборот невостребованных земельных долей в Краснодарском крае // Агропродовольственная политика России. 2016. № 8 (56). С. 33.
5. В Тверской области проанализирована работа Россельхознадзора по вводу в оборот неиспользуемых земель с/х назначения: Россельхознадзор. URL: https://69.fsvps.gov.ru/news/v-tverskoj-oblasti-proanalizirovana-rabota-rosselhoznadzora-po-vvodu-v-oborot-neispolzuemyh-zemel-selskohozjajstvennogo-naznacheja/ (дата обращения: 20.11.2024).

6. Тверская область заняла третье место в рейтинге Greenpeace по количеству неиспользуемых сельскохозяйственных земель. URL: Тиа Новости. URL: https: //tverne ws.ru/news/242497/ (дата обращения: 20.11.2024).
7. Особенности оборота невостребованных земельных долей: Росреестр. URL: https://biradm.ru/about_b/inaya-informatsiya/rosreestr-informiruet.php?ELEMENT_ ID=160 43 (дата обращения: 20.11.2024).
8. Успей оформить земельную долю до 01.01.2025 года: МО СП «Дабатуйское». URL: https://dabatyi.gosuslugi.ru/dlya-zhiteley/novostireportazhi/novosti_28.html#:~:text=Напомним%2C%20что%20под%20невостребованной%20земельнойорганов%20местного%20самоуправления%20о%20приватизации (дата обращения: 20.11.2024).

UNCLAIMED LAND SHARES: PROBLEMS AND PROSPECTS OF REGISTRATION

D.O. Tokareva, O.S. Lazareva, O.E. Lazarev
Tver State Technical University, Tver

Abstract: *The current problem of unclaimed land shares, as well as related issues, is considered. The data on unclaimed land shares in the Tver region are presented. The novelties of the law "On the turnover of agricultural land" are analyzed.*

Keywords: *unclaimed land share, land plots, lease, property, local government, agricultural land*.

Об авторах:
ТОКАРЕВА Дарья Олеговна – магистрант, инженерно-строительный факультет, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – доктор экономических наук, доцент, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель, Тверской государственный технический университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

About the authors:
TOKAREVA Darya Olegovna – undergraduate student, faculty of civil engineering, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – doctor of economics, associate professor, Tver State Technical University, Tver, Russia: e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – senior lecturer, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru