

УДК 332.33

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВВЕДЕНИЯ В ОБОРОТ ЗАЛЕЖНЫХ ЗЕМЕЛЬ В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ

Карчев И.А.

магистрант,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Карабанова Н.Ю.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Акимова М.С.

к.э.н., доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация

Цель исследования – оценка современного состояния залежных земель Воскресеновского сельского поселения Пензенского района Пензенской области и обоснование направлений их введения в хозяйственный оборот. Проведены камеральное и полевое обследования сельскохозяйственных угодий многоконтурного участка с кадастровым номером 58:24:0000000:146: анализ структуры угодий по архивным землеустроительным данным и спутниковым снимкам, оценка почвенного покрова и фитоценоотического состояния залежей. Установлено, что из 14 обследованных исходных контуров общей площадью 230,75 га в фактическом сельскохозяйственном обороте находится 164,55 га (71,3%), а 66,2 га (28,7%) представлены залежью и залесёнными землями.

Охарактеризованы правовые и методические основы вовлечения залежей в оборот, выявлены факторы, затрудняющие их освоение, и обоснованы дифференцированные рекомендации по каждому контуру: культуртехнические мероприятия для молодых залежей, коренное улучшение под сенокосы и пастбища для средневозрастных, консервация и лесовосстановление для деградированных и заросших мелколесьем участков. Результаты могут быть использованы органами местного самоуправления и сельхозтоваропроизводителями при планировании вовлечения неиспользуемых земель в оборот.

Ключевые слова: залежные земли, вовлечение в оборот, сельскохозяйственные угодья, культуртехнические мероприятия, земельный фонд, сельское поселение, Пензенская область.

PROBLEMS AND PROSPECTS OF INTRODUCING FALLOW LANDS INTO COMMERCIAL USE IN A RURAL SETTLEMENT

Karchev I.A.

Master's student,

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Karabanova N.Yu.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction

Penza, Russia

Akimova M.S.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,

Penza State University of Architecture and Construction

*Penza, Russia***Annotation**

The aim of the study is to assess the current state of fallow lands in the Voskresenovskoye rural settlement of the Penza District, Penza Region, and to substantiate the directions for their reintroduction into economic use. Desk-based and field surveys of agricultural lands within a multi-contour plot with the cadastral number 58:24:0000000:146 were carried out: an analysis of the structure of the lands based on archival land management data and satellite images, an assessment of the soil cover and the phytocenotic state of the fallow lands. It has been established that out of the 14 surveyed initial plots, with a total area of 230.75 hectares, 164.55 hectares (71.3%) are actually in agricultural use, while 66.2 hectares (28.7%) consist of fallow and forested lands. The legal and methodological foundations for bringing deposits into use are described; factors hindering their development are identified; and differentiated recommendations are substantiated for each area: cultural and technical measures for young deposits, and fundamental improvement for hayfields and pastures.

Keywords: fallow lands, reintroducing into use, agricultural land, cultural and technical measures, land fund, rural settlement, Penza Oblast.

Согласно Земельному кодексу РФ [1] сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Залежь – это сельскохозяйственные угодья, которые ранее использовались как пашня, но более года (с момента уборки последнего урожая, начиная с осени) не применяются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар. В научной литературе залежные земли часто рассматриваются как переходные экосистемы между антропогенно-преобразованными и естественными ландшафтами [12].

Залежные земли присутствуют практически во всех природных зонах территории России. Площадь неиспользуемой пашни – вынужденной залежи – увеличилась до 40–41,5 млн га. Территории залежи зарастают сорной растительностью, кустарниками и мелколесьем, что приводит к увеличению затрат при повторном освоении этих площадей под сельскохозяйственные угодья, так как требуется проведение культуртехнических мероприятий. Предотвращение деградации сельскохозяйственных угодий возможно благодаря их своевременному освоению, которое является одним из доступных способов сохранения территорий, занятых залежами [3, 4].

Актуальность исследования залежных земель для Пензенской области обусловлена их влиянием на экологическое и экономическое состояние региона. Так, за 2025 год специалисты регионального Управления Россельхознадзора провели 646 проверок земель в рамках федерального земельного надзора. Всего проверено более 155 тыс. га сельхозземель, из которых на площади 76 тыс. га выявлены нарушения законодательства; основная проблема – участки не используются по назначению и зарастают сорняками, кустарниками и деревьями. В 2025 году в области оставалось около 400 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, из них более 340 тыс. га – залежные земли, сенокосы, пастбища и многолетние насаждения. С 2021 по 2025 год в сельскохозяйственный оборот в регионе вернули более 85 тыс. га неиспользуемых земель, из них 8,5 тыс. га – в 2025 году [2, 5, 6].

Цель исследования – оценка современного состояния залежных земель Воскресеновского сельского поселения Пензенского района Пензенской области и обоснование направлений и перспектив их введения в хозяйственный оборот.

Площадь Воскресеновского сельского поселения составляет 8566,19 га (таблица 1). Из общей площади территории 57,3% занимают земли сельскохозяйственного назначения, 8,7% – земли населённых пунктов. Освоенность территории в сельскохозяйственном отношении средняя;

основными землепользователями в сельсовете являются сельскохозяйственные предприятия [9].

Таблица 1 – Распределение земельного фонда Воскресеновского сельского поселения, га

Категории земель	Общая площадь
Земли сельскохозяйственного назначения	4910,52
Земли населённых пунктов, в том числе:	711,28
д. Александровка	30,09
с. Большая Валяевка	142,58
с. Воскресеновка	386,65
с. Ивановка	51,78
с. Калинино	56,03
д. Ольшанка	44,15
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения	69,47
Земли особо охраняемых территорий и объектов	3,32
Земли лесного фонда	2871,60
Итого по сельсовету	8566,19

Источник: генеральный план Воскресеновского сельсовета [9]

В границах Воскресеновского сельского поселения имеются территории, занятые заброшенными объектами сельского хозяйства (животноводческие фермы, зернохранилища). Территории условно-благоприятные занимают чернозёмы выщелоченные и оподзоленные; менее плодородна светло-серая лесная почва; ограниченно-благоприятные территории занимают смытые и намытые почвы оврагов и балок и аллювиальные почвы заболоченных участков речных пойм.

В результате обследования территории Воскресеновского сельсовета установлено, что значительную часть сельскохозяйственных земель составляет ранее учтённый многоконтурный участок с кадастровым номером 58:24:0000000:146 (рис. 1). Площадь участка составляет 22 960 080 кв. м (2296,01 га); категория земель – земли сельскохозяйственного назначения; вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного производства.

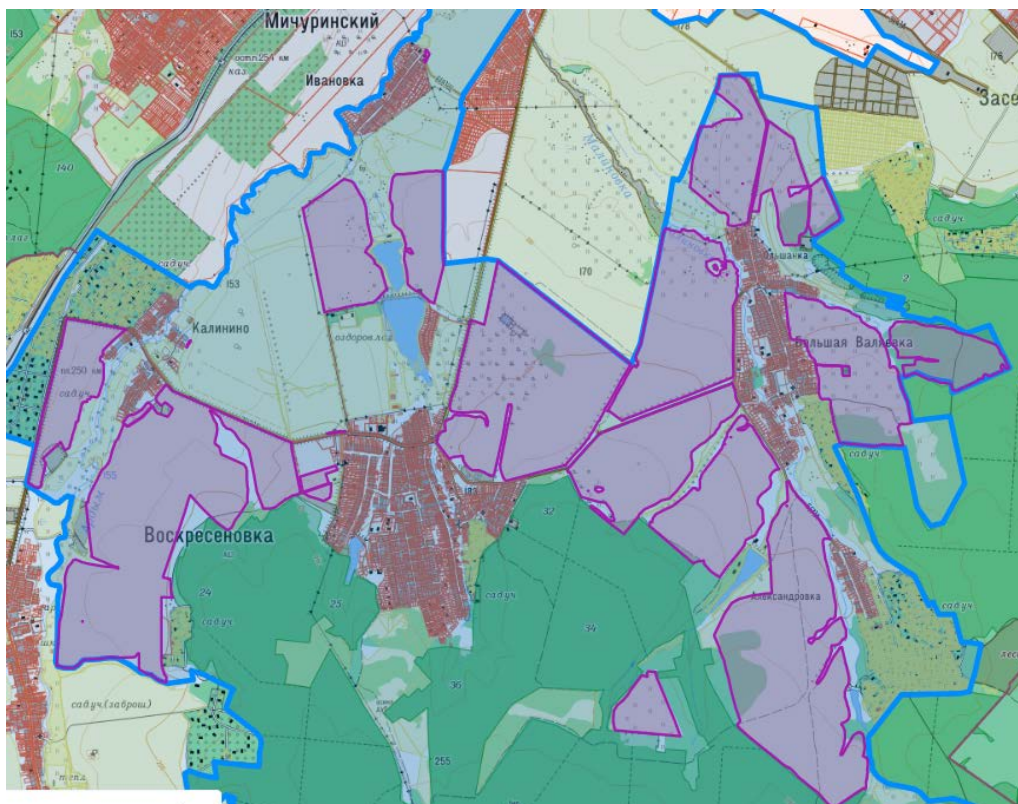
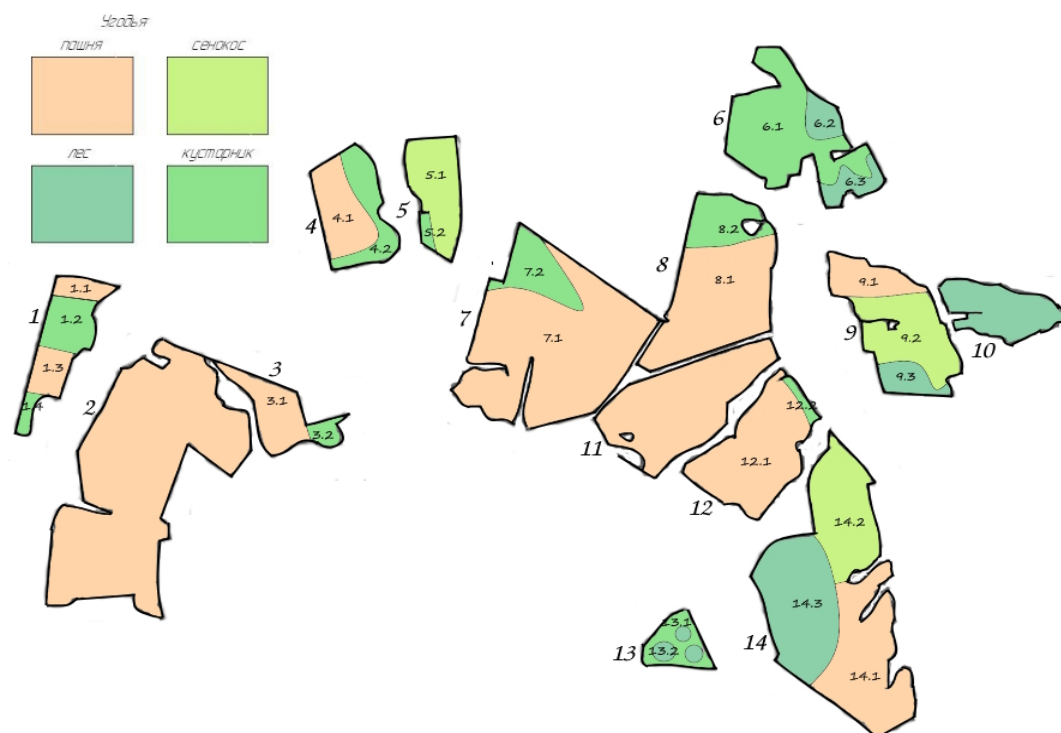


Рис. 1 – Многоконтурный участок с кадастровым номером 58:24:0000000:146

Участок частично распахан, т.е. используется, а часть находится в залежном состоянии, при этом некоторые фрагменты уже заросли мелколесьем.

По результатам обследования: пашня занимает 140,05 га (60,7% площади обследованных контуров), сенокосы – 24,5 га (10,6%), залежи – 38,6 га (16,7%), залесённые залежи (залежь/лес) – 27,6 га (12,0%). В фактическом сельскохозяйственном обороте находится 164,55 га (71,3%), а 66,2 га (28,7%) представляют собой залежные и залесённые земли, требующие принятия управленческих решений.

Обобщённая современная схема сельскохозяйственных угодий, полученная по результатам обследования территории, приведена на рисунке 2.



№ контура	Площадь, га	Вид угодья первоначальный	Экспозиция контуров		площадь, га
			№ трансформированного контура	Вид угодья фактический	
1.	8,4	пашня	1.1	пашня	1,5
			1.2	залежь	3,6
			1.3	пашня	2,4
			1.4	залежь	0,9
2.	38,3	пашня	2	пашня	38,3
3.	5,85	пашня	3.1	пашня	4,65
			3.2	залежь	1,2
4.	9,5	пашня	4.1	пашня	4,5
			4.2	залежь	5,0
5.	7,2	пашня	5.1	сенокос	6,7
			5.2	залежь	0,5
6.	17,3	сенокос	6.1	залежь	13,8
			6.2	залежь/лес	1,4
			6.3	залежь/лес	2,1
7.	32,6	пашня	7.1	пашня	27,0
			7.2	залежь	5,6
8.	19,9	пашня	8.1	пашня	14,6
			8.2	залежь	5,3
9.	14,6	сенокос	9.1	пашня	3,6
			9.2	сенокос	9,0
			9.3	залежь/лес	2,0
10.	7,1	пашня	10	залежь/лес	7,1
11.	15,9	пашня	11	пашня	15,9
12.	13,4	пашня	12.1	пашня	12,7
			12.2	залежь	0,7
13.	4	сенокос	13.1	залежь	2
			13.2	залежь/лес	2
14.	36,7	пашня	14.1	пашня	14,9
			14.2	сенокос	8,8
			14.3	залежь/лес	13

Рис. 2 – Современная схема сельскохозяйственных угодий по фактическому состоянию землепользования (составлено авторами)

По итогам обследования разработаны дифференцированные рекомендации по каждому контуру обследованного участка (таблица 2).

Таблица 2 – Рекомендации по введению залежных земель обследованных контуров в оборот (составлено авторами)

Контур	Фактическое состояние	Рекомендуемое направление	Обоснование
1	пашня 3,9 га; залежь 4,5 га (молодая)	ввод залежных фрагментов в пашню после культуртехнических мероприятий	молодая залежь с рудеральной и пырейной стадиями зарастания; затраты минимальны
2	пашня 38,3 га	сохранение пашни, рациональная агротехника	контур введён в оборот, состояние удовлетворительное
3	пашня 4,65 га; залежь 1,2 га	расчистка кустарника на участке у производства и ввод в пашню	фрагмент мал, но примыкает к производственной базе, что удешевляет освоение
4	пашня 4,5 га; залежь 5,0 га	оценка качества и поэтапное вовлечение залежи в пашню	средневозрастная залежь; требуется предварительная агрохимическая оценка
5	сенокос 6,7 га; залежь 0,5 га	сохранение залежного фрагмента	примыкает к пруду: залежь выполняет водоохраные и противозрозионные функции
6	залежь 13,8 га; залежь/лес 3,5 га	коренное улучшение под сенокос либо консервация	пахоту нецелесообразно; сенокосение малопродуктивно без улучшения
7	пашня 27,0 га; залежь 5,6 га	консервация залежного фрагмента	состояние залежи удовлетворительное; резерв расширения пашни при росте спроса
8	пашня 14,6 га; залежь 5,3 га	противозрозионные мероприятия на северной стороне, залесение	северная сторона сильно эродирована и частично заросла
9	пашня 3,6 га; сенокос 9,0 га; залежь/лес 2,0 га	сохранение сенокоса; лесной фрагмент – перевод в лесной фонд	контур частично введён в оборот; залесённая часть утратила аграрную ценность
10	залежь/лес 7,1 га	лесовосстановление либо расчистка при экономической целесообразности	контур полностью зарос лесом; рентабельное земледелие маловероятно
11	пашня 15,9 га	сохранение пашни	используется по целевому назначению

12	пашня 12,7 га; залежь 0,7 га	ввод залежного фрагмента в пашню	небольшая молодая залежь; затраты на освоение минимальны
13	залежь 2,0 га; залежь/лес 2,0 га	расчистка и восстановление сенокоса либо лесовосстановление	бывший сенокос зарастает лесом; решение зависит от кормовой потребности хозяйства
14	пашня 14,9 га; сенокос 8,8 га; залежь/лес 13,0 га	дифференцированно по трём ключевым участкам (см. ниже)	залежь контура гетерогенна по возрасту и культуртехническому состоянию
Итого	залежные и залесённые земли – 66,2 га (28,7%)	ввод в пашню – 11,4 га; коренное улучшение – 15,8 га; консервация/лесовосстановление – 39,0 га	оценка на основе стадий зарастания и почвенных условий

Выделены следующие факторы, затрудняющие ввод земель в оборот:

- 1) многие участки подверглись деградации, имеют низкий бонитет почвы и покрыты старовозрастной лесной растительностью;
- 2) земли, заросшие древесно-кустарниковой растительностью старше 30 лет, в большинстве случаев малопригодны для рентабельного земледелия из-за низких агрохимических показателей и сложного рельефа;
- 3) агротехнические мероприятия по восстановлению пашни – технологически сложный, высокочатратный и длительный процесс, требующий применения специализированной техники и сложных агрономических технологий [7].

К системным проблемам следует отнести также то, что залежи не являются самостоятельными объектами предусмотренных постановлением Правительства РФ № 325 обследований, – существующие методики требуют адаптации к их специфике; экономическая оценка вовлечения неиспользуемых земель затруднена неопределённостью их качества [8]; в границах сельсовета имеются заброшенные объекты сельского хозяйства, усложняющие организацию территории.

Перспективы введения залежей Воскресеновского сельсовета в оборот связаны со следующими направлениями. Во-первых, завершение

инвентаризации и межевания оставшихся неиспользуемых массивов и внесение достоверных данных в ЕГРН и Единую федеральную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения. Во-вторых, использование механизмов Государственной программы эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения (постановление Правительства РФ № 731), предусматривающей субсидирование культуртехнических и мелиоративных работ [11]. В-третьих, применение технологий предпосевной обработки залежных земель и коренного улучшения при формировании культурных сенокосов и пастбищ. В-четвёртых, внедрение ГИС-технологий и систем поддержки принятия решений при агроэкологической оценке облесённых залежных земель. В-пятых, мониторинг соблюдения признаков неиспользования земель (постановление Правительства РФ № 1482) и, при необходимости, применение механизмов принудительного изъятия земель, не используемых по целевому назначению; экономическая оценка вовлечения неиспользуемых земель должна предшествовать инвестиционным решениям. В-шестых, для деградированных и эродированных участков – обоснованная консервация и лесовосстановление как способ предотвращения дальнейшей деградации [10, 12].

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.09.2026).
2. О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ: постановление Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482 (ред. от 07.03.2026) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 24.09.2026).

3. Об утверждении Порядка использования земель сельскохозяйственного назначения на территории Пензенской области: постановление Правительства Пензенской области от 27.07.2021 № 420-пп // Официальный сайт Правительства Пензенской области. – URL: <http://www.pnzreg.ru/law/420-pp/> (дата обращения: 05.09.2026).

4. Басевич В.Ф., Куликова Н.А., Фисенко В.В. Залежные земли: историческая справка и современные аспекты (обзор) // Вестник Московского университета. Серия 17: Почвоведение. – 2025. – Т. 8. – № 2. – С. 5–21.

5. Бедарева О.М., Троян Т.Н., Мурачёва Л.С., Анциферова О.А., Федюнина О.П., Горшнина Г.В. Освоение залежей под луговые и пастбищные угодья // Известия КГТУ. – 2017. – № 46. – С. 109–120.

6. Беляк В.Б., Бражникова О.Ф. Опыт формирования долголетней залежи в Пензенской области // Новые и нетрадиционные растения и перспективы их использования. – 2001. – С. 43–45.

7. Блинов Ф.Л., Берней В.И., Белякова Е.С., Туманов И.В. Предпосевная обработка залежных земель // Вестник НГИЭИ. – 2020. – № 11 (114). – С. 17–26.

8. Бурякова О.А. Актуальные вопросы вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель и недвижимости // Актуальные исследования. – 2025. – № 18 (253). – Ч. II. – С. 7–11.

9. Генеральный план территории Воскресеновского сельсовета Пензенского района Пензенской области, утверждённый решением Комитета местного самоуправления Воскресеновского сельсовета от 01.10.2021 № 129/37-7 (в ред. приказа Министерства градостроительства и архитектуры Пензенской области от 03.10.2024 № 23-395).

10. Гришенкова Ю.А., Мишалкина Д.А. Агроэкологическая оценка облесённых залежных земель при переводе их в культурные посевные площади с применением СППР в Пензенской области // Аграрная наука-2022. – 2022. – С. 389–392.

11. Ефремова Е.В., Ткачук О.А., Богомазов С.В., Лянденбургская А.В., Солодков Н.Н. Оценка состояния и эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения // Геология, география и глобальная энергия. – 2023. – № 4 (91). – С. 63–67.

12. Носов А.В., Тагирова О.А. Экономическая оценка вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. – 2025. – № 9. – С. 228–237.