



Новосибирская
область

**Проблемные вопросы практического применения
законодательства в связи с изменениями,
касающимися категорий и видов разрешённого
использования земельных участков сельскохозяйственного
назначения**



**СИБИРЬ
ЗДЕСЬ**



**Спикер: Шиловостов Роман Геннадьевич-руководитель департамента
имущества и земельных отношений Новосибирской области**





Новосибирская область

Новосибирская область: ключевой регион Сибири

Экономика и транспорт

- Диверсифицированная экономика и значительный инновационный потенциал
- Локомотивы роста: высокотехнологичная промышленность, строительство и рынок недвижимости, наука, транспорт, связь и ИТ, торговля
- Крупнейший транспортный узел восточной части России — связывает Сибирь, Дальний Восток и Среднюю Азию с европейскими регионами страны
- Аэропорт Толмачёво — крупнейший за Уралом транзитный авиаузел на направлениях между Европой и Азией
- 4-е место по площади территории среди регионов Сибирского федерального округа (4% площади округа)

СИБИРЬ
ЗДЕСЬ

СКИФ — проект класса «мегасайенс»



- В наукограде Кольцово строится Центр коллективного пользования «Сибирский кольцевой источник фотонов» (СКИФ)
- Имеет огромное значение для развития науки и технологий
- **Открытие СКИФ планируется в рамках форума «Технопром» в августе 2026 года при участии президента Российской Федерации Путина В.В.**

Новосибирская область: ключевой регион Сибири



Новосибирская область

Примеры строительства пром объектов на земельных участках переведенных из земель с/х назначения в земли промышленности.



- Завод ООО «Маслов» - крупнейший в Сибири маслоэкстракционный завод по переработке масличных культур (преимущественно рапса и льна)
- АО «Промышленно – логистический парк» - крупнейший индустриальный парк в Сибири

Точки роста региона и актуальность темы



Новосибирская область

17 775,6 тыс. га

общая площадь земель Новосибирской области

**11 086,8
тыс. га**

земли сельскохозяйственного
назначения — **62,4%** площади
региона

**7 605,5
тыс. га**

сельхозугодья (пашня, сенокосы, пастбища,
залежь, многолетние насаждения) — **68,9%**
земель с/х назначения

3 447 тыс. га (31,1%)

несельскохозяйственные земли в составе земель с/х
назначения: леса, лесные насаждения, вода, здания и
сооружения, внутрихозяйственные дороги, болота, прочие
земли



- Также в НСО активно развивается туристическое направление.
- Развитие региона требует вовлечения земель в оборот с соответствующим правовым режимом — наибольшая востребованность отмечается на территориях, смежных с Новосибирском.
- **Вопрос изменения категории земель сельскохозяйственного назначения — актуален и востребован для региона.**

Принцип «двух ключей» в переводе земель



Новосибирская область

- С 1 марта 2026 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», внесенные Федеральным законом от 01.04.2025 № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Изменилась процедура принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в иные категории

1

Ключ № 1

Решение о переводе принимает законодательный орган субъекта Российской Федерации

2

Ключ № 2

При наличии заключения Минсельхоза России

3

Акт о переводе

Уполномоченный орган принимает акт о переводе земельного участка

4

Росреестр

Акт о переводе земельного участка направляется в Росреестр

Реализация нового порядка в регионе

ПРАКТИКА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ



Новосибирская область

- Налажено конструктивное взаимодействие с Законодательным Собранием Новосибирской области, внесены необходимые изменения в нормативные правовые акты
- Регламент работы Законодательного Собрания изменён: законопроекты о переводе земель сельхозназначения могут рассматриваться на внеочередных сессиях, проводимых в дистанционном формате
- Получены заключения Минсельхоза России — позиция о целесообразности перевода положительна для: размещения кладбища, гидротехнических сооружений, автомобильной дороги, недропользования

ПРОБЛЕМА

Идея многофакторной тщательной проверки на практике превратилась в «гонку» за сроками — минимум времени на каждом этапе

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Увеличить срок рассмотрения ходатайств о переводе земель сельхозназначения до 4 месяцев

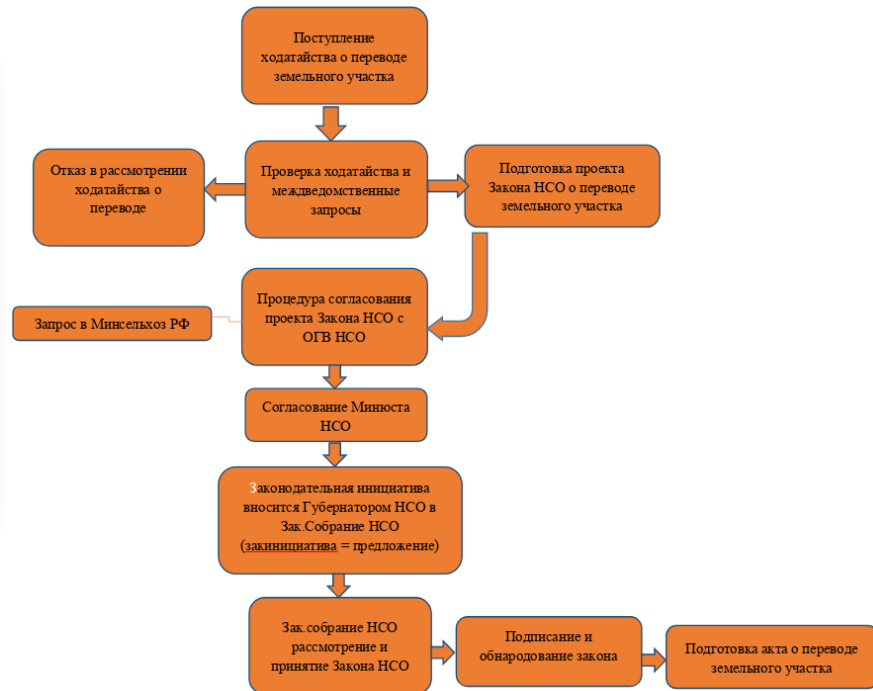


Схема: «Порядок рассмотрения ходатайств о переводе земельных участков»

14 законов

Новосибирской области принято о переводе земельных участков



Новосибирская область

Запрет перевода земель для добычи ОПИ

Что запрещено с 01.03.2026 (ФЗ № 52-ФЗ)

- Изъятие земель сельхозугодий для государственных или муниципальных нужд
 - Перевод земель сельхозугодий из категории с/х назначения в другую категорию для добычи общераспространённых полезных ископаемых (ОПИ)
- ОПИ востребованы при строительстве автомобильных и железных дорог, объектов социальной инфраструктуры, жилых домов, промышленных объектов
 - Площадь территорий, занимаемых добычей ОПИ, составляет крайне незначительную часть региона

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Установить запрет на добычу ОПИ только для особо ценных сельскохозяйственных земель



Позиция Минприроды Новосибирской области

- Запрет не приведёт к немедленному кризису
- Но последствия станут критическими по мере истощения действующих карьеров
- Рост незаконной добычи: легальные источники сократятся, спрос сохранится — потребители обратятся к нелегальной добыче ОПИ



Новосибирская область

Статья 7 ФЗ № 172-ФЗ: что меняется с 01.01.2027

Федеральный закон № 52-ФЗ уточняет исключительные случаи перевода земель селхозугодий в другую категорию

Действующая редакция — 9 оснований

- Консервация земель
- Создание ООПТ или отнесение к природоохранным, историко-культурным, рекреационным и иным особо ценным землям
- Установление/изменение черты населённых пунктов
- Промобъекты на землях с кадастровой стоимостью не выше средней по району + иные несельхознужды при отсутствии альтернатив
- Включение непригодных земель в лесной фонд, водный фонд или земли запаса
- Строительство линейных объектов (дороги, ЛЭП, связь, нефте- и газопроводы, ж/д) с проектом рекультивации
- Международные обязательства РФ, оборона и безопасность страны при отсутствии альтернатив
- Добыча полезных ископаемых при наличии проекта рекультивации земель
- Соцобъекты, ЖКХ, здравоохранение, образование при отсутствии альтернатив

С 01.01.2027 — 5 оснований

- Непригодность земель для сельхозпроизводства (п. 7 ст. 13 и ст. 14 Земельного кодекса РФ) (земельные участки зараженные химическими и радиоактивными веществами, а также деградированные земли подлежащие консервации, рекультивация которых невозможна)
- Создание особо охраняемых природных территорий
- Установление/изменение границ населённых пунктов
- Строительство, реконструкция объектов государственного или местного значения (пп. 1, 2 ст. 49 Земельного кодекса РФ)
- Добыча полезных ископаемых, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 7 172-ФЗ (в части добычи ОПИ)



Новосибирская область

Чем грозит сокращение оснований перевода

Линейные объекты исключены

Невозможен перевод земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и др. для строительства дорог, ЛЭП, трубопроводов в интересах частных лиц — например, строительство частных железных дорог

Соцобъекты и ЖКХ исключены

Невозможно размещение объектов по сбору, накоплению, обработке, утилизации и размещению отходов

Невозможность перевода кладбищ и туризма

Работа по землям кладбищ в НСО не завершена (нужны изменения в документы терр. планирования); после 01.01.2027 это будет невозможно — заблокировано и развитие туризма

Промобъекты исключены

Невозможны размещение заводов, фабрик, торговых объектов, АЗС, объектов дорожного сервиса, транспортно-логистических объектов

Лесной и водный фонд

Не предусмотрена возможность перевода земель с/х назначения в категории лесного и водного фонда

Существующая практика

Сегодня есть практика положительных заключений Минсельхоза России для кладбищ, недропользования и промобъектов — инфраструктуры недропользования

Переводы земель с/х назначения в РФ



Новосибирская область

В НСО имеется практика получения положительных заключений минсельхоза России о переводе земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий для размещения кладбищ, недропользования, размещения промышленных объектов, составляющих инфраструктуру для недропользования, автомобильных дорог.

- Постановлением Правительства РФ от 28.11.2025 № 1943 предусмотрены основания и процедура изменения границ сельскохозяйственных угодий.
- Предусмотрена возможность исключения земельных участков из границ сельскохозяйственных угодий, в том числе в случае подготовки специального заключения учреждением, подведомственным минсельхозу России.

ПРОБЛЕМА

Признанные непригодными для сельскохозяйственного использования земельные участки невозможно будет перевести в иные категории земель, и соответственно вовлечь в экономический и хозяйственный оборот

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Внесение изменений в положения Федерального закона № 172-ФЗ, предусматривающие сохранение оснований для перевода земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в иные категории



Новосибирская область

На территории Новосибирской агломерации (в радиусе 70 км) исчерпан ресурс свободных земель из-за активного развития и газификации. Потенциал территории — **всего 200–300 новых участков**. Это не покрывает потребности льготников, так как ежегодно в очередь встает **400–500 человек**.

Обеспечение земельными участками льготных категорий граждан

- Для Новосибирской области актуальна проблема обеспечения земельными участками льготных категорий граждан
- **Особо остро вопрос стоит в связи с необходимостью обеспечения землёй участников специальной военной операции (СВО)**

19 429

граждан льготных категорий
состоят на учёте для бесплатного
предоставления земли
(садоводство/огородничество)

18 141

из них — для ведения
садоводства

1 288

из них — для ведения
огородничества

ПРОБЛЕМА

Формирование участков для садоводства возможно на землях с/х назначения или землях населённых пунктов (ч. 2 ст. 4.1 ФЗ № 217-ФЗ от 29.07.2017) — территории в границах населённых пунктов ограничены. Статья 79 Земельного кодекса РФ: сельхозугодья не могут включаться в границы территории садоводства и использоваться для строительства садовых, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предусмотреть в ст. 79 ЗК РФ исключение — возможность образования участков для садоводства/огородничества в целях предоставления льготным категориям граждан



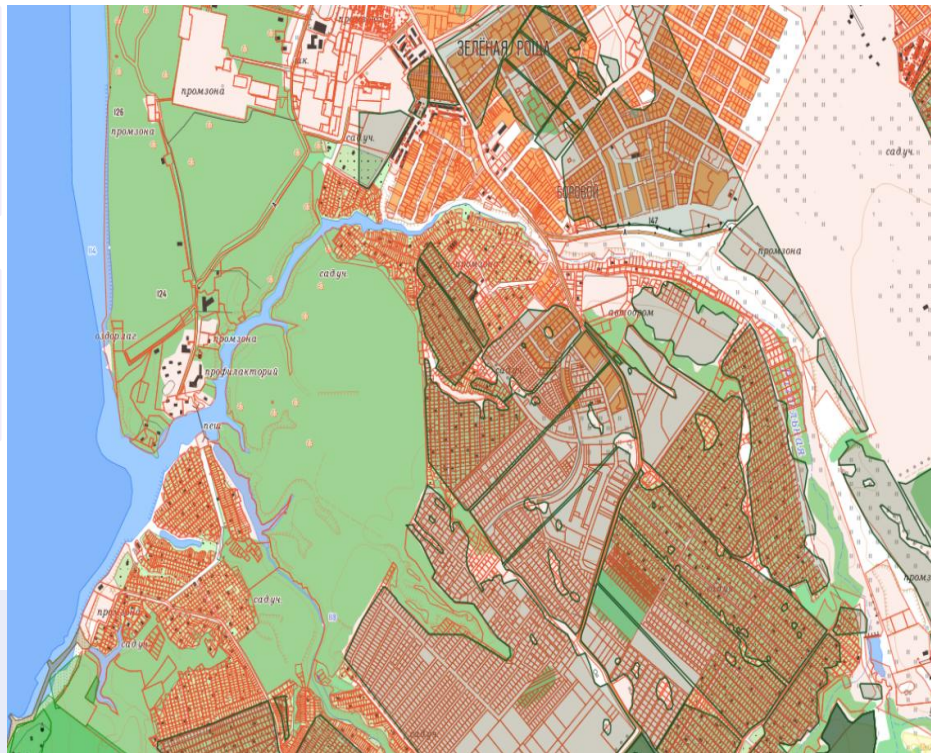
Установление границ сельскохозяйственных угодий

Отнесение фактически застроенных или неиспользуемых земель к сельхозугодьям создает непреодолимые препятствия для их вовлечения в оборот: невозможно изменить зонирование и сформировать более 1200 земельных участков для предоставления льготным категориям граждан.

Проведенный анализ данных ЕФИС ЗСН и НСПД показал, что к угожьям отнесены участки, которые таковыми не являются по факту длительного неиспользования.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Привлечь региональные минсельхозы к работе по описанию границ угодий и создать согласительные комиссии с участием представителей Минсельхоза РФ, субъектов РФ и Росреестра для разрешения спорных вопросов.





Новосибирская область

Соотнесение границ земельных участков с правовым режимом с/х угодий

Границы сельхозугодий

- Постановление Правительства РФ от 28.11.2025 № 1943, п. 3: Минсельхозу России — до 01.01.2028 установить границы сельхозугодий в составе земель с/х назначения
- Границы будут внесены в ЕГРН как зона с особыми условиями использования; запрет на пересечение границ угодий с границами участков не предусмотрен
- Участок может находиться в границах угодий частично — режим угодий не соотносится с режимом ограничений участка



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Урегулировать соотношение границ угодий и участков, ввести запрет на пересечение (по аналогии с территориальными зонами)



Новосибирская область

Изменение вида разрешённого использования земельных участков в части с/х угодий

Изменение ВРИ для садоводства

- ФЗ от 31.07.2025 № 295-ФЗ: ВРИ земель с/х назначения устанавливается и изменяется в соответствии с федеральным законом (кроме садовых участков в границах территории садоводства, где ВРИ выбирается самостоятельно)
- На практике множество участков фактически используются для садоводства (раздел из частной собственности, зона садоводства по генплану, создано товарищество), но проект межевания территории не разработан и не утверждён
- **Изменить ВРИ на «ведение садоводства» не представляется возможным — гражданам направляются отказы, что создаёт социальную напряжённость. Проблема затронет тысячи граждан**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Разработать федеральный порядок приведения характеристик участков в соответствие с законодательством — по аналогии с «лесной амнистией»





Новосибирская область

Ключевые предложения по совершенствованию законодательства

1

Увеличить срок рассмотрения ходатайств о переводе земель сельхозназначения до 4 месяцев (изменения в ФЗ № 172-ФЗ)

2

Установить запрет на добычу ОПИ только для особо ценных сельскохозяйственных земель

3

Сохранить основания для перевода земель сельхозназначения в иные категории (ст. 7 ФЗ № 172-ФЗ) в действующей редакции, в соответствии с установленными Федеральным законом № 52-ФЗ процедурами

4

Предусмотреть в ст. 79 Земельного кодекса РФ исключение для образования участков садоводства/огородничества льготным категориям граждан

5

Урегулировать соотношение границ сельхозугодий и земельных участков, ввести запрет на их пересечение

6

Разработать федеральный порядок приведения характеристик земельных участков в соответствие с законодательством — по аналогии с «лесной амнистией»

7

Создания согласительных комиссий, к полномочиям которых будут отнесено разрешение спорных вопросов в части включения земельных участков в границы сельскохозяйственных угодий



Новосибирская область



Благодарю
за внимание!

Руководитель
департамента имущества
и земельных отношений
Новосибирской области