



ARIZAL
PRAEVIDERE ET SUPERARE

ЗЕМЛЯ ЕСТЬ ПРАВА НЕТ

Невостребованные земельные доли:
от правовой неопределенности
к вовлечению земель в оборот



Михаил Белалов
ARIZAL

Конференция «Совершенствование
правового регулирования оборота земель
сельскохозяйственного назначения»

Сочи, 2026



ПРОБЛЕМА ПРИЗНАНА НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ

49 645

НЕВОСТРЕБОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

На парламентских слушаниях комитета по аграрным вопросам Государственной Думы РФ была озвучена нижеприведенная цифра. Считаем ее в значительной степени заниженной. Число невостребованных долей представляется гораздо большим.



964 059

земельных долей
зарегистрировано в России



на 01.01.2025



ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО



Невостребованные земельные доли — это системная проблема, затрагивающая всех участников земельных отношений



ПРАВОВАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ



Главный барьер для эффективного использования земли



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНТЕРЕС



- Неуправляемый земельный ресурс
- Сложность планирования и контроля
- Потеря налоговых и экономических возможностей



АГРОБИЗНЕС



- Ограничение доступа к земельным ресурсам
- Юридические риски при осуществлении землепользования
- Сложности при расширении производства

Без решения этой проблемы земля остается в тени, а ее потенциал — нереализованным.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ СОЗДАВАЛИСЬ КАК ВРЕМЕННОЕ РЕШЕНИЕ

1992

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА

Начало формирования института земельных долей

2–3
года

ПЛАНИРУЕМЫЙ СРОК СУЩЕСТВОВАНИЯ МЕХАНИЗМА

Инструмент перераспределения земли в процессе приватизации

2026

ПРОБЛЕМА ОСТАЕТСЯ НЕРЕШЕННОЙ

Механизм, рассчитанный на несколько лет, существует уже более 30 лет



БОЛЕЕ 30 ЛЕТ
временного решения

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ
ПО РЕФОРМИРОВАНИЮ АГРАРНЫХ ОТНОШЕНИЙ
И РАЗВИТИЮ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

27 октября 1992 г.
№ 1280

г. Москва

Правительством Российской Федерации, в целях
реформирования аграрных отношений, развития
сельскохозяйственных предприятий, в соответствии
с Конституцией Российской Федерации, настоящим
Указом устанавливаю:

СПИСОК ЧЛЕНОВ КОЛХОЗА

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Коэффициент трудового участия
1.	Иванов И. И.	1947	1,45
2.	Григорьев И. И.	1950	1,62
3.	Григорьев И. И.	1953	1,38
5.	Григорьев И. И.	1949	1,21
5.	Григорьев И. И.	1962	1,03
5.	Григорьев И. И.	1962	1,05
8.	Григорьев И. И.	1968	1,18
8.	Григорьев И. И.	1958	1,3
8.	Григорьев И. И.	1958	1,3
8.	Григорьев И. И.	1953	1,1

УТРАЧЕНА НЕ ЗЕМЛЯ, ПОТЕРЯН СОБСТВЕННИК

Невостребованные земельные доли – это доли собственники которых безразличны к их фактической и правовой судьбе.



АРХИВЫ

Документы 90-х годов хранятся в архивах, в похозяйственных книгах, на бумажных носителях



КАРТЫ И ПЛАНЫ

Старые планы и схемы не совпадают с современным кадастром, границы утрачены



ЕГРН

в ЕГРН отсутствуют сведения о земельных долях и сделках с ними, как следствие некорректного заполнения реестра



СПЕЦИФИКА РАБОТЫ МО

Высокая загруженность иными задачами, низкое вовлечение в тему



Без восстановления информации о правах невозможно вернуть землю в хозяйственный оборот.



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Кадастровый номер	50:12:0030201:128
Площадь	150 000 кв. м
Правообладатель	сведения отсутствуют



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

от 27.12.1991 № 1222-1
г. Москва

О неотложных мерах по реформированию
аграрных отношений в РСФСР

МАСШТАБ ПОТЕРЬ ДЛЯ СТРАНЫ

Невостребованные земельные доли — это не только правовая, но и экономическая проблема национального масштаба

ПРОБЛЕМА



Отсутствие прав на миллионы гектаров

невозможно оформить,
использовать, развивать



Замороженный земельный потенциал

земля есть,
но она вне оборота



Недоиспользование ресурсов

снижение продуктивности,
конкурентоспособности
и налоговой базы



ПОСЛЕДСТВИЯ



Снижение бюджетных доходов

потери для регионов
и муниципалитетов



Сдерживание развития АПК

ограниченный доступ
к земельным ресурсам



Торможение развития сельских территорий

отток населения, снижение
качества жизни

ПОТЕНЦИАЛ, КОТОРЫЙ МЫ ТЕРЯЕМ

Вовлечение невостребованных долей
в оборот — это возможность для:



роста производства
и экспорта



увеличения налоговых
поступлений



создания рабочих мест
и развития села



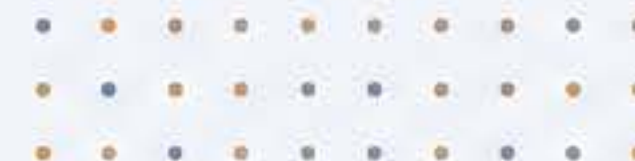
повышения продовольственной
безопасности страны

* Оценка экспертная



Невостребованные земельные доли — это упущенные возможности для страны.

Решение этой проблемы даст мощный импульс для экономики, регионов и будущих поколений.



НАШЕ РЕШЕНИЕ

Системный подход к восстановлению информации о правах на не востребоваанные земельные доли

1. СБОР ДАННЫХ

Поиск и оцифровка архивных документов, планов, решений и сведений из разных источников



- Архивы и похозяйственные книги
- Старые планы и схемы
- Решения органов власти
- Кадастровые и реестровые данные

2. АНАЛИЗ И СОПОСТАВЛЕНИЕ

Сопоставление данных из разных источников, выявление расхождений и восстановление связей



- Геоинформационный анализ
- Сопоставление границ и характеристик
- Выявление правопреемников и цепочек решений

3. ВОССТАНОВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ

Формирование достоверной информации о правах на земельные доли



Уточнение границ и параметров участков



Установление правообладателей и правопреемников



Формирование юридически значимых сведений



Снижение рисков споров и правовой неопределенности

4. ПРИМЕНЕНИЕ РЕШЕНИЙ

Передача проверенной информации для принятия управленческих решений и вовлечения в оборот



- Для государства — управление землями
- Для бизнеса — инвестиции и развитие
- Для муниципалитетов — рост доходов и развитие территорий
- Для граждан — реализация прав и справедливость

5. РЕЗУЛЬТАТ



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ

Рост налоговых поступлений, инвестиций и экспорта



ПРАВОВАЯ ОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

Снижение споров и судебных издержек



СОЦИАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ

Восстановление справедливости, доверия и стабильности



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

Эффективное использование земельного потенциала страны

Потерянная информация — найдена.

Земля — работает.

Страна — развивается.

ДОРОЖНАЯ КАРТА РЕАЛИЗАЦИИ

Комплексный подход требует поэтапной реализации и последовательного достижения результатов.



Гибкость и адаптивность на каждом этапе позволяют учитывать изменения и обеспечивать достижение максимального эффекта.

ФАКТОРЫ УСПЕХА



ЧТО МЫ ПОЛУЧИМ



ВОССТАНОВЛЕННЫЕ ПРАВА

Выявление актуальных правообладателей.



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ

Рост инвестиций, налоговых поступлений и экспортного потенциала.



ПРАВОВАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ

Снижение судебных споров, административных барьеров и коррупционных рисков.



СОЦИАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ

Создание рабочих мест, развитие сельских территорий и повышение качества жизни.



УСТОЙЧИВОЕ БУДУЩЕЕ

Рациональное использование земельных ресурсов и сохранение потенциала для будущих поколений.



**ВОССТАНОВИМ СПРАВЕДЛИВОСТЬ.
РАСКРОЕМ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЛИ.
СОЗДАДИМ БУДУЩЕЕ.**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОоды

Системный подход к восстановлению прав на невостребованные земельные доли — это инвестиция в устойчивое развитие страны и благополучие будущих поколений.

ЧТО МЫ ДОСТИГАЕМ



ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПРАВ

Справедливость
для граждан
и правообладателей



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ

Увеличение инвестиций,
налоговых поступлений
и экспорта



ПРАВОВАЯ СТАБИЛЬНОСТЬ

Снижение споров
и укрепление доверия
к институтам



СОЦИАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ

Создание рабочих мест
и повышение качества
жизни населения



УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

Эффективное использование
земельных ресурсов
и сохранение потенциала



УКРЕПЛЕНИЕ ПОЗИЦИЙ СТРАНЫ

Повышение продовольственной
безопасности и конкурентоспособности
на мировом рынке

КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОоды

- ✓ Проблема невостребованных земельных долей имеет **системный характер** и требует комплексного решения.
- ✓ Единая информационная система, правовые механизмы и современные технологии — **основа успешного восстановления прав**.
- ✓ Реализация предложенных мер обеспечит значительный **экономический, социальный и экологический эффект**.
- ✓ Сотрудничество государства, бизнеса и общества — **ключ к долгосрочному и устойчивому результату**.



СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД. ДОСТОВЕРНЫЕ ДАННЫЕ. РЕАЛЬНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ.
ВОССТАНОВИМ ПРАВА. РАСКРОЕМ ПОТЕНЦИАЛ ЗЕМЛИ. СОЗДАДИМ БУДУЩЕЕ.

ВМЕСТЕ МЫ СОЗДАЁМ БУДУЩЕЕ



Объединим усилия
для решения важной задачи



Сфокусируемся на результате
и практической реализации



Будем действовать последовательно
и эффективно



Обеспечим диалог и прозрачность
на всех этапах



Достижение цели — процветание
страны и благополучие людей



ЗЕМЛЯ — НАШ ГЛАВНЫЙ РЕСУРС.
ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ — НАШЕ ОБЩЕЕ БУДУЩЕЕ.

КЕЙС

ВОЗВРАЩАЕМ ЗЕМЛЮ В ОБОРОТ

📍 Белгородская область



БЫЛО

- Работа была начата более чем в 50% муниципальных образований области.
- В границах 76 бывших колхозов и совхозов.



ЧТО СДЕЛАЛИ

- Подняли архивные документы
- Сверили данные с ЕГРН
- Через запросы в МВД выявили место жительства\смерти собственников.
- Судебная работа



РЕЗУЛЬТАТ

- Регистрация за муниципальными образованиями области более **4000 га.**



МЫ ВОССТАНАВЛИВАЕМ ИНФОРМАЦИЮ О ПРАВАХ НА ЗЕМЛЮ — И ВОЗВРАЩАЕМ ЕЕ К ЛЮДЯМ И ЭКОНОМИКЕ.

ЗЕМЛЯ НЕ ДОЛЖНА ОСТАВАТЬСЯ В АРХИВЕ ОНА ДОЛЖНА РАБОТАТЬ

МИХАИЛ БЕЛАЛОВ



ARIZAL

PRAEVIDERE ET SUPERARE

ARIZAL.RU