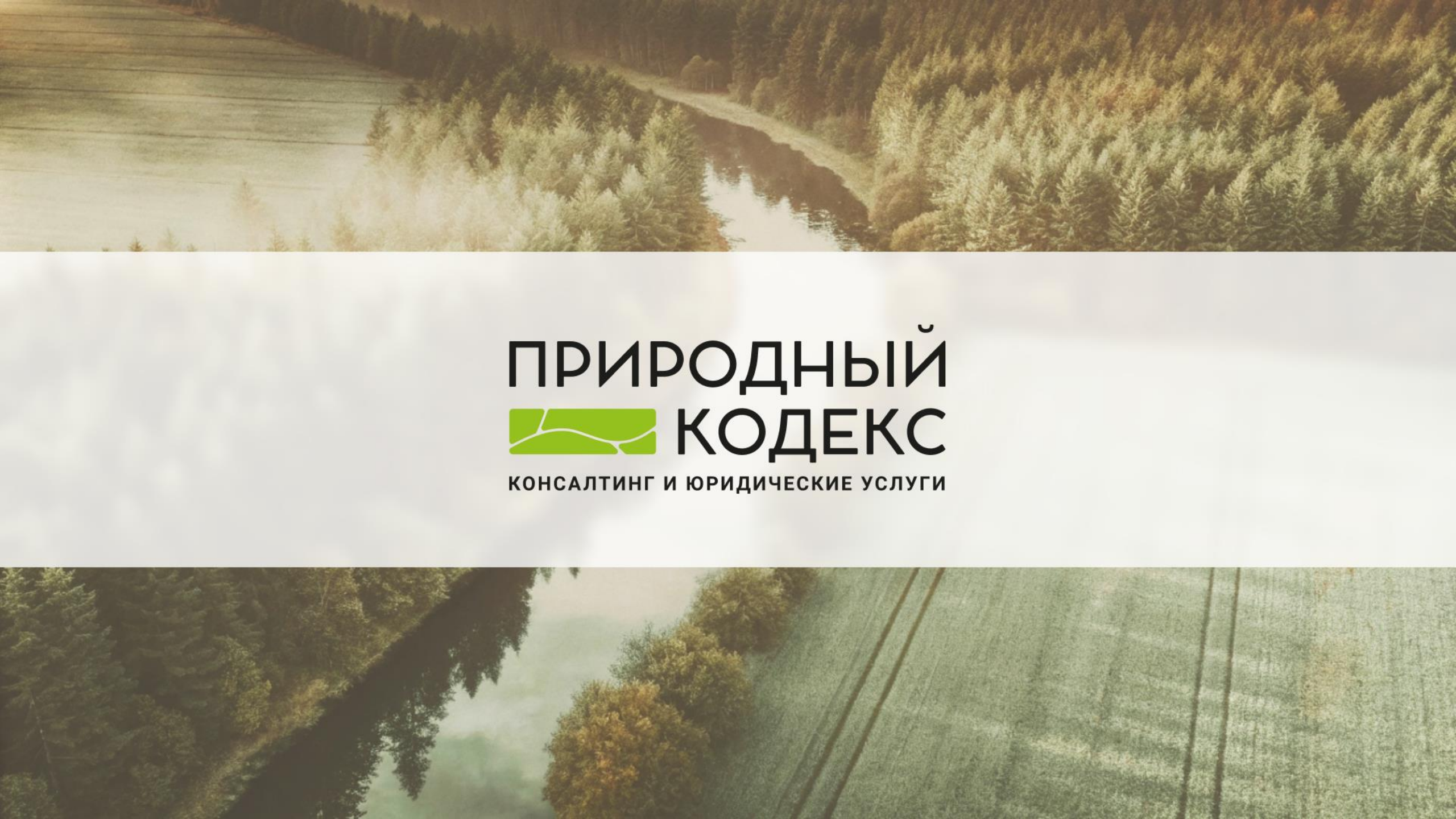


The background of the entire image is an aerial photograph. The top half shows a river winding through a dense forest of evergreen trees. The bottom half shows a green agricultural field with visible furrows, bordered by a line of trees. A white horizontal band across the center contains the company logo and name.

ПРИРОДНЫЙ КОДЕКС

КОНСАЛТИНГ И ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

НЕНАРОКОВА МАРИНА

Генеральный директор компании «Природный кодекс»
Вице-президент Общенационального Союза Индустрии
Гостеприимства (ОСИГ)



Экспертные темы:

Загородная коммерческая недвижимость: правовые аспекты создания инфраструктуры (в том числе марин и горнолыжных курортов), землепользования, строительства и реконструкции

Земельное и градостроительное право, лесное право, экология и природопользование, территориальное планирование, строительство гостиниц, создание инфраструктуры туризма и санаторно-курортной деятельности, сельский туризм и др.

- Член рабочих групп при Аналитическом центре при Правительстве РФ, Минэкономразвития РФ, экспертного совета Госдумы РФ по туризму
- Спикер международных и российских форумов

ЗАНЯТИЕ 3

О ЧЁМ ПОГОВОРИМ?

1. Общественные обсуждения и публичные слушания как инструмент решения практического характера
2. Использование сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы) и участков, не относящихся к угодьям
3. Особо ценные с.х. угодья: установление, изменение, исключение из границ с.х. угодий и вывод продуктивных земель
4. Перевод ЗСХН: усложнение порядка, варианты перевода под разные цели, явные и скрытые основания для отказа в переводе
5. ППТ и ПМТ, изменение документов территориального планирования
6. Земли под сельский туризм: изменения в законодательстве, зонирование территорий



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ И ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Обе формы — участие населения в решении вопросов местного значения; проводятся по одним проектам (генплан, ПЗЗ, планировка территории, правила благоустройства, разрешения на условно ВРИ)

+

Различия:

Критерий	Публичные слушания	Общественные обсуждения
Формат	Очное собрание	Дистанционно, в т. ч. онлайн
Где	В помещении	На сайте, в информационных системах
Итог	Протокол + заключение	Протокол + заключение

Нормативная база:

- » ст. 28 ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ — общие рамки
- » ст. 5.1 ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ — детальная процедура
- » ФЗ от 29.12.2020 № 468-ФЗ — уточнение сроков и порядка
- » с 01.01.2028 — ст. 27 ФЗ от 20.03.2025 № 33-ФЗ

Важно:

выбор формата
определяют устав МО и
акт представительного
органа



ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Статья 5.1

Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам...

По каким проектам проводятся?

генеральные планы

правила землепользования и застройки

проекты планировки и межевания территории

разрешения на условно разрешённый вид использования ЗУ/ОКС

разрешения на отклонение от предельных параметров строительства



Кто может участвовать?

- граждане, постоянно проживающие на соответствующей территории
- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС)
- правообладатели помещений в составе ОКС
- в отдельных случаях — лица, подверженные риску негативного воздействия от реализации проекта

КАК ПРОВОДЯТСЯ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ПЗЗ?

1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА



- Порядок их проведения устанавливается уставом муниципального образования и (или)
- нормативным правовым актом его представительного органа.



Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся по правилам, установленным в ст. ст. 5.1 и 28 ГрК РФ (ч. 12 ст. 31 ГрК РФ)

2. ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ



Их продолжительность не может быть более одного месяца со дня опубликования проекта изменений в ПЗЗ (ч. 13 ст. 31, ч. 1 ст. 33 ГрК РФ)

3. ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ



После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний комиссия, с учетом их результатов, обеспечивает внесение изменений в проект.



Далее новая его редакция с обязательным приложением протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения об их результатах направляется главе местной администрации (ч. 15 ст. 31, ч. 1 ст. 33 ГрК РФ)



Протокол



Заключение



ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ И ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Организатор ОО или ПС заблаговременно обнародует информацию о вопросе, вынесенном на общественные (публичные) слушания, а также о дате, времени, месте и порядке их проведения и определения их результатов

При этом организатор общественных (публичных) слушаний обеспечивает всем их участникам свободный доступ к имеющимся в его распоряжении материалам, касающимся вопроса, вынесенного на общественные (публичные) слушания – сайт, СМИ



ВНИМАНИЕ: ВАЖНО ЗНАТЬ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ!

Права и обязанности государственных органов и органов местного самоуправления, связанные с обеспечением доступа граждан и организаций к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, определены:

Федеральным законом от 21 января 2009 г. №8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления»



ДИАЛОГ С ВЛАСТЬЮ



Обоснованно и по форме

С ссылками на конкретные федеральные и региональные нормы
По установленным формам



По существу, уполномоченным лицам

Логично, последовательно. Не Президенту или в Спортлото



Проверяем тексты законов

Актуально, объективно, с конкретными просьбами/инициативами



Расчет в цифрах

Календарные планы: расчеты в цифрах, планирование, реалистичность



Судебная и правоприменительная практика

Ссылки на практику правоприменения, позиции Верховного суда



НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Земельный кодекс, Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения

+

Для ведения сельскохозяйственного производства, создания мелиоративных защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства)

Хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями

КФХ для осуществления их деятельности

Гражданами для ЛПХ, животноводства, садоводства или огородничества для собственных нужд

Некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ С/Х ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ТУРИЗМА НЕ РАЗРЕШЕНО – ПРИЗНАЕТСЯ НЕЦЕЛЕВЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ



НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ВАЖНО ПОМНИТЬ: СРОК ОСВОЕНИЯ

+

С 1 марта 2025 года вступил в силу **Федеральный закон от 08.08.2024 №307-ФЗ**, которым устанавливается **трехлетний срок для освоения земельных участков**, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков



Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть изъят у его собственника по решению суда в случае, если: выявлен факт неиспользования такого земельного участка по целевому назначению **в течение трех и более лет**



ОСОБО ЦЕННЫЕ СЕЛЬХОЗУГОДЬЯ

К ОСОБО ЦЕННЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ

(п.4, ст.79 ЗК РФ)

1



сельхозугодья опытно-производственных подразделений научных организаций

Сельхозугодья опытно-производственных подразделений образовательных организаций районов (округу)

2



сельхозугодья учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования

Сельхозугодья учебно-опытных подразделений образовательных высшего образования

3



сельхозугодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (округу)

Сельхозугодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (округу)



+ КРИТЕРИИ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ЗАКОНАМИ СУБЪЕКТОВ

ОСОБО ЦЕННЫЕ СЕЛЬХОЗУГОДЬЯ: ЧТО НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ

1



Использовать не по целевому назначению.

Угодья, включённые в перечень, не могут использоваться для целей, отличных от ведения сельского хозяйства (п. 4 ст. 79 ЗК РФ).

2



Переводить в другую категорию земель.

С 01.01.2027 действует прямой запрет: перевод сельхозугодий, включённых в перечень особо ценных, в другую категорию не допускается вообще (ч. 2 ст. 7 ФЗ № 172-ФЗ в ред. ФЗ № 52-ФЗ от 01.04.2025).

3



Неиспользование или ухудшение плодородия.

Участок, не используемый по целевому назначению более года или с существенным снижением плодородия, может быть изъят через суд (ст. 6 ФЗ № 101-ФЗ).



Перевод ЗСХН

Федеральный закон от 01.04.2025 №52-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

ВСТУПИЛ В СИЛУ 1 МАРТА 2026

Основные изменения:



Обязательные приложения к решениям об установлении и изменении границ сельскохозяйственных угодий

К таким решениям теперь обязательно прилагаются сведения о границах земель, включающие графическое описание местоположения границ и перечень координат для ЕГРН



Установление формы графического описания и требований к формату электронного документа

Это требуется для внесения границ сельскохозяйственных угодий в ЕГРН



Установление порядка изменения границ сельскохозяйственных угодий

Этот порядок теперь определяется Правительством Российской Федерации



Перевод ЗСХН

Федеральный закон от 01.04.2025 №52-ФЗ

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

ВСТУПИЛ В СИЛУ 1 МАРТА 2026

Статья 2

Вносит изменения в Федеральный закон от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ
«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»



**ПЕРЕВОД ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В ИНЫЕ КАТЕГОРИИ
РЕГИОН СОГЛАСОВЫВАЕТ С МИНСЕЛЬХОЗОМ РФ**



СИСТЕМА ДВА КЛЮЧА



СОКРАЩЕНИЕ ОСНОВАНИЙ ПЕРЕВОДА УГОДИЙ

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ: ПЕРЕВОД СЕЛЬХОЗУГОДИЙ

С 01.01.2027 перевод сельхозугодий в другую категорию — только в исключительных случаях:

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ СЛУЧАИ ДЛЯ ПЕРЕВОДА:



1. Непригодность для сельхозпроизводства



2. Создание особо охраняемых природных территорий



3. Установление или изменение границ населённых пунктов



4. Строительство/реконструкция объектов государственного или местного значения (ст. 49 ЗК РФ)



5. Добыча полезных ископаемых (запрет на общераспространённые с 01.03.2026, кроме приоритетных проектов до 31.12.2033)

ИСКЛЮЧЕНО ИЗ ПЕРЕЧНЯ:



Консервация земель



Размещение промышленных объектов



Размещение объектов социального/коммунально-бытового назначения



ППТ и ПМТ

ППТ

Проект планировки территории

ППТ разрабатывается на крупные элементы (микрорайоны, кварталы) и задает общую структуру развития пространства

- Устанавливает «красные линии», которые отделяют территории общего пользования от земель под частную застройку
- Определяет зоны для будущих объектов социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники)
- Обозначает коридоры планируемого размещения крупных линейных объектов (автодороги, магистральные трубопроводы)

ПМТ

Проект межевания территории

ПМТ разрабатывается на основе ППТ (или одновременно с ним) и работает на микроуровне. Это ключевой документ непосредственно для оформления земли

- Определяет точные границы и площадь образуемых или изменяемых земельных участков
- Устанавливает границы участков под многоквартирными домами
- Фиксирует границы зон действия публичных сервитутов (например, для обеспечения прохода местных жителей к озеру)

ПМТ является прямым юридическим основанием для работы кадастрового инженера (подготовки межевого плана)

Без него невозможно законно «нарезать» землю в сложных градостроительных ситуациях

ФЗ №320: КЛЮЧЕВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

О внесении изменений в Федеральный закон «О развитии сельского хозяйства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации



установление возможности упрощенного изменения целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения, необходимых для развития сельского туризма

1. Под какие цели?

Размещение объектов сельского туризма, соответствующих требованиям Правительства РФ.

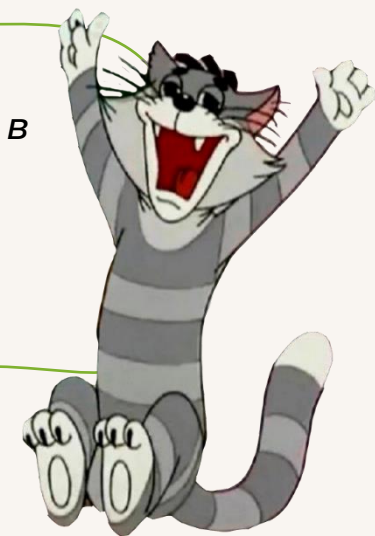
2. Какие земли?

Земли с/х назначения, не занятые сельскохозяйственными угодьями.

3. Основание для перевода

Утверждённая документация по планировке территории (Минсельхоз России наделяется полномочиями по согласованию)

Уррра! Теперь мы в два раза быстрее переводить начнем!!



УСЛОВИЯ СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ПРАВА НА УЧАСТОК



Участок принадлежит
СХТП на праве
собственности или
ином законном
основании

РАЗМЕР УЧАСТКА



Максимальный
размер участка —
не более 50 000 кв. м
(5 га)

РАССТОЯНИЕ



Расстояние от
объектов до иных
объектов
сельхозпроизводства —
не более 5 км

ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ



Максимальная
совокупная площадь
застройки —
не более 2500 кв. м

ЗАПРЕТ ОТЧУЖДЕНИЯ



Запрет отчуждения
объектов
инфраструктуры
от земельного участка
и от производственных
объектов

ИСКЛЮЧЕНИЕ



ОГРАНИЧЕНИЯ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ
на объекты сельского туризма
на землях виноделов

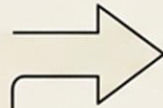
ФЗ №320: РОЛЬ ППТ И УПРОЩЁННЫЙ ПЕРЕВОД



**ОБРАЗОВАНИЕ УЧАСТКОВ
ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ
(НЕ УГОДИЙ) ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ АГРОТУРИЗМА**



**НА ОСНОВАНИИ
УТВЕРЖДЁННОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ППТ И/ИЛИ ПМТ)**



**ПЕРЕВОД УЧАСТКА
ИЗ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ (НЕ УГОДИЙ)
В ЗЕМЛИ РЕКРЕАЦИОННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

**НА ОСНОВАНИИ УТВЕРЖДЁННОЙ ППТ
БЕЗ ПРИНЯТИЯ АКТА
ПРИНЯТИЯ АКТА О ПЕРЕВОДЕ
(ч. 5 ст. 10 ФЗ №172)**



**СОГЛАСОВАНИЕ ППТ
С МИНСЕЛЬХОЗОМ**



**НЕ БОЛЕЕ
10 РАБОЧИХ ДНЕЙ**



**ЕСЛИ ППТ
ПОДГОТАВЛИВАЕТ
НЕ СОБСТВЕННИК
(порядок Правительства РФ
— пока не утверждён)**

**СОГЛАСОВАНИЕ ППТ
С СОБСТВЕННИКОМ
УЧАСТКА**



**ЕСЛИ ППТ
ПОДГОТАВЛИВАЕТ
УЧАСТКА**



**ВЫВОД: ППТ СТАНОВИТСЯ ГЛАВНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ,
НО БЕЗ ПОДЗАКОННЫХ АКТОВ — МЕХАНИЗМ НЕ ЗАПУЩЕН**



ФЗ №320: РИСКИ И НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ

1

Отсутствие утверждённого Правительством порядка согласования ППТ с собственником. Форма согласия (письменная или нотариальная) — не определена.

Рекомендация: до издания ПП РФ — использовать нотариальную форму для физических лиц

2

Проект перечня объектов Правительства РФ не опубликован. Методика расчёта «площади застройки» (включение террас, навесов) — не определена. Методика расчёта 5 км для крупных участков — отсутствует

3

Срок 10 рабочих дней — только для согласования Минсельхозом. Общий срок с иными ведомствами (Минобороны, Минкульт) — кратно больше. Разработка ППТ — до 1 млн руб. за 5 га

4

Запрет отчуждения — только для лиц со статусом «сельхозтоваропроизводитель». Утрата статуса (банкротство, наследование) — не урегулирована. Риск «серого» девелопмента

5

Разрыв правовой цепочки — ППТ утверждена, но порядок внесения изменений в ПЗЗ и генплан ОМСУ — не регламентирован. Рост цен на неудобья, активизация спекулянтов



ЭКСПРЕСС-АУДИТ НЕДВИЖИМОСТИ: ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ СОБСТВЕННИКА

ЧЕК-ЛИСТ по земельному праву и правовым основам сельского туризма

Рекомендации по выбору проверке документов, взаимодействию с государством и «красные флаги»



1. Выбирайте безопасные правовые модели бизнеса:

«Буферная зона» Если вам нужна гостиница, объект питания или несколько домов для сдачи в найм - приобретайте или арендуйте участки на окраине сельских поселений с категорией «земли населённых пунктов» и подходящим видом разрешённого использования (ВРИ).

«Законный фермерский дом» Стройте один жилой дом на сельхозземлях в рамках норм для КФХ: не более 0,25% от площади участка, до 3 этажей, площадью не более 500 м². Помните, что такое строительство возможно не в каждом субъекте РФ или муниципалитете, проверяйте наличие запрета на официальных сайтах.

«Лесная рекреация» Используйте механизм Постановления Правительства РФ №1509 для временного присвоения статуса лесного участка заросшим сельхозземлям без смены категории – если залесенность участка соответствует признакам, указанным в Постановлении, а в регионе сложилась практика применения данного постановления и органы лесного хозяйства примут его во внесудебном порядке к применению. Оформите проект освоения лесов под рекреацию, пройдите экологическую экспертизу.

«СХТП — Агротуризм» Формируйте туристический продукт как дополнение к основной аграрной деятельности: дневное посещение, дегустации, участие в работах, использование модульного некапитального размещения на ограниченной территории в небольшом количестве.



ЭКСПРЕСС-АУДИТ НЕДВИЖИМОСТИ: ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ СОБСТВЕННИКА

ЧЕК-ЛИСТ по земельному праву и правовым основам сельского туризма
Рекомендации по выбору проверке документов, взаимодействию с государством и «красные флаги»

+



2. Проводите градостроительную проверку вашей недвижимости:

- Проверяйте всю цепочку градостроительной документации: Генпланы, ПЗЗ
- Проверяйте законодательство на момент формирования участка
- Убедитесь в соответствии ВРИ категории земли и территориальной зоне, и соответствии территориальной зоны в ПЗЗ - функциональной
- Проверяйте наличие легитимного подъезда к земельным участкам
- Документируйте все изменения в использовании земли и оформляйте необходимые разрешения – порубочный билет, ордер на земляные работы, оформление прудов, улучшение почв, проекты рекультивации, мелиорации (где требуется)
- До начала освоения делайте анализ почв, чтобы можно было доказать отсутствие причинения вреда, деградации
- Изучайте зоны с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ)



ЭКСПРЕСС-АУДИТ НЕДВИЖИМОСТИ: ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ СОБСТВЕННИКА

ЧЕК-ЛИСТ по земельному праву и правовым основам сельского туризма

Рекомендации по выбору проверке документов, взаимодействию с государством и «красные флаги»

+



3. Иницилируйте корректировку ПЗЗ, Генерального плана

- Помните о сочетаемости ВРИ и категории, целей использования и право ОМСУ/органа по градостроительной деятельности принимать окончательное решение
- Иницилируйте публичные слушания. Участвуйте в общественных обсуждениях и изучайте комплексный план развития территории
- Вносите изменения в ПЗЗ, добавляя туристический ВРИ в соответствующих рекреационных зонах
- Получайте градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), но проверяйте его



4. Учитывайте изменения в законодательстве:

- С 1 марта 2026 года действует Федеральный закон №52-ФЗ, который ввёл многоступенчатый порядок перевода земель сельскохозяйственного назначения в другие категории. Теперь требуется согласие высшего должностного лица субъекта РФ и заключение Минсельхоза России. Разделены процедуры для угодий (высоко защищены), и не угодий (возможно с условиями).
- Перевод сельскохозяйственных угодий возможен только в исключительных случаях (например, при доказанной непригодности земель для сельхозпроизводства, создании особо охраняемых природных территорий, изменении границ населённых пунктов).
- До 2028 года идет процедура учета угодий



ЭКСПРЕСС-АУДИТ НЕДВИЖИМОСТИ: ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ СОБСТВЕННИКА

ЧЕК-ЛИСТ по земельному праву и правовым основам сельского туризма

Рекомендации по выбору проверке документов, взаимодействию с государством и «красные флаги»



5. Взаимодействуйте с государством и ОМСУ:

- Разрабатывайте бизнес-модели, которые создают дополнительные доходы без ущерба для основного агропроизводства
- Сохраняйте плодородие почв при организации инфраструктуры
- Зонируйте территорию для баланса между производством и туризмом
- Выделяйте отдельные земельные участки для размещения базовой инфраструктуры (санитарные зоны, туалеты) и заключайте договоры на вывоз отходов
- Используйте инструменты изменения кадастровой стоимости для оптимизации арендной и налоговой нагрузки
- Привлекайте экспертов по праву, землепользованию, развитию территорий сельскому хозяйству и туризму для коллаборации с региональными сообществами
- Обеспечьте создание рабочих мест для местного населения, старайтесь выстраивать здоровые отношения
- Изучайте Генпланы, ПЗЗ, ДПТ, документы о КРТ

ЭКСПРЕСС-АУДИТ НЕДВИЖИМОСТИ: ГИГИЕНИЧЕСКИЙ МИНИМУМ СОБСТВЕННИКА

ЧЕК-ЛИСТ по земельному праву и правовым основам сельского туризма

Рекомендации по выбору проверке документов, взаимодействию с государством и «красные флаги»

+

6. Делайте анализ почв перед началом деятельности и далее - регулярно

Критерии снижения плодородия почв:

- Повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более
- Снижение содержания обменного калия на 25% или более
- Снижение содержания подвижного фосфора на 25% или более
- Снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более
- Снижение кислотности в кислых почвах на 10% или более



ЗАЩИТА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО ОБМАНА: КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ МОШЕННИКАМ



1. Не стройте на особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях. Пашни, мелиорируемые земли, виноградники нельзя вовлекать в туризм. Перевод таких земель прямо запрещён п. 4 ст. 79 ЗК РФ.



2. Не маскируйте базы отдыха под фермерство. Несовпадение фактической деятельности с ВРИ приведёт к обвинениям в нецелевом использовании.



3. Не полагайтесь исключительно на гранты без соблюдения норм права. Финансирование от государства не освобождает от соблюдения Земельного кодекса.



4. Не игнорируйте признаки «капитальности» для глэмпингов. Размещение некапитальных объектов с заливным фундаментом и стационарными коммуникациями может привести к признанию их судом объектами капитального строительства (ОКС) и сносу, если на участке запрещено капитальное строительство.



5. Не размещайте некапитальные объекты на сельхозземлях без учёта рисков. Их статус на таких территориях остаётся зоной правового риска из-за субъективизма в трактовке нормативных актов.



ЗАЩИТА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО ОБМАНА: КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ МОШЕННИКАМ



6. Не ведите туризм на базе ЛПХ. Личное подсобное хозяйство не признаётся экономической деятельностью в контексте легального агротуризма. Не путайте ЛПХ с правом строительства (приусадебный) и полевой – без права строительства.



7. Не используйте земли лесного и водного фонда без согласований. Размещение инфраструктуры на береговых полосах и землях лесфонда требует сложных процедур и доступно только объектам рекреации, портовым, иным, легально использующим данные территории.



8. Не принимайте решения на основе недостоверных источников. Опирайтесь только на официальные документы и консультации специалистов.



9. Не подавайте ходатайство о переводе при противоречиях в документах. Запрещён перевод земель, если целевое назначение не соответствует утверждённым документам территориального планирования.



ЗАЩИТА ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО ОБМАНА: КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ МОШЕННИКАМ



10. Не нарушайте режим особо охраняемых природных территорий (ООПТ). На землях сельхозназначения внутри ООПТ действует приоритет охраны природы — запрещена распашка земель и нарушение почвенного слоя.



11. Не игнорируйте экологическую экспертизу. Наличие отрицательного заключения государственной экологической экспертизы является прямым запретом на перевод земель.



12. Помните, что возможно размещение на официальных ресурсах устаревшей, неполной или отсутствующей информации (неактуальные карты, планы, градостроительные регламенты).



13. Внутренние противоречия в утвержденных документах, чаще всего — рассинхронизация данных между Генеральным планом и ПЗЗ – частый источник неверных решений.



РЕЗЮМЕ: ЗАЛОГ УСПЕШНОГО ВЛАДЕНИЯ



Внимание! «Земельные» ошибки — это якорь.

Они не позволят вам сделать объект привлекательным для продажи, передать его детям, получить господдержку или создать кооперацию.

Объект с нарушениями — это мишень для проверок

ВАШИ 5 ШАГОВ К БЕЗОПАСНОСТИ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ:

- 1 АУДИТ ИСХОДНЫХ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ (ЕГРН, КООРДИНАТЫ, НАЛОЖЕНИЯ, УЧЕТ СТРОЕНИЙ)
- 2 АГРОХИМИЧЕСКИЙ АУДИТ (ФИКСАЦИЯ СОСТОЯНИЯ ПЛОДОРОДИЯ НА ВХОДЕ В ПРОЕКТ)
- 3 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ ОБЪЕКТА И ТЕРРИТОРИИ (ПЗЗ, ГЕНПЛАН, ВРИ, ЗОУИТ, ДОРОГИ)
- 4 УПАКОВКА ПРОЦЕССОВ: ЛЕГАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА УСЛУГ
- 5 ПОСТРОЕНИЕ ПРАВОВОГО ДИАЛОГА С НАДЗОРОМ, ОРГАНАМИ ВЛАСТИ И АДМИНИСТРАЦИЕЙ





Ненарокова Марина

Руководитель консалтинговой юридической компании «Природный кодекс».
Вице-президент Общенационального Союза Индустрии Гостеприимства (ОСИГ)



priroda-kodeks.ru



+7 (925) 707-30-70



<https://rutube.ru/channel/34808023/>



Канал «Непаханое поле»
https://t.me/ne_pole

