Сложности законодательства

Звучит все это прекрасно, но есть несколько «жирных» минусов. Агротуризм — молодое направление, поэтому законодательство, связанное с ним, еще «сырое».

По закону фермерское хозяйство, которое претендует на звание агротуристического объекта, должно иметь статус сельхозтоваропроизводителя, вести целевую деятельность на 70%, а доходы от приема и организации досуга туристов не могут превышать 30%. Мотивацию властей можно понять, но для фермеров это проблема. Зачастую им приходится специально принижать туристический поток, чтобы не нарушить этот баланс и не лишиться господдержки, не потерять льготы, иметь возможность пользоваться землей.

Самый большой пробел законодательства — на с/х земле нельзя размещать гостиницы, отели, глэмпинги. 22 июня 2024 года был принят [закон](https://rg.ru/documents/2024/06/25/160fz.html), по которому сельхозпроизводители смогут оказывать услуги размещения туристов в жилых гостевых домах фермера. Представители профсообщества очень ждали документ, но по факту он оказался сильно «шероховатым». Некоторые регионы вообще наложили на него запрет. В итоге проблема с размещением туристов сохраняется.

Где можно и нельзя размещать туристов?

Чтобы селить гостей, в агротуристических объектах чаще всего используют классические капитальные гостиницы, глэмпинги и с 1 июля 2024 года жилые дома фермера. Для каждой из этих построек разные условия.

Категории земли

Вся земля в РФ разделена на 7 категорий. Гостиницы можно размещать на землях, относящихся к категории земель населенных пунктов. Для кемпингов и баз отдыха можно использовать:

* земли населенных пунктов;
* земли особо охраняемых территорий и объектов;
* земли лесного фонда.

Виды разрешенного использования

Для разного рода гостиниц подходят следующие виды разрешенного использования (ВРИ) для вышеперечисленных категорий земель.

1. Гостиницы в классическом понимании разрешено строить на участках категории «Земли населенного пункта» с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» — код 4.7.
2. ВРИ «Туристическое обслуживание» предполагает размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, детских лагерей — код 5.2.1. Этот вид может быть как на землях населенных пунктов, так и на землях лесного фонда. Подходит для капитальных и некапитальных гостиниц.
3. Для строительства придорожных мотелей, магазинов, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса подходит ВРИ «Обеспечение дорожного отдыха» — код 4.9.1.2.
4. «Отдых рекреация», код 5.0 — обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности, создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Коды 5.1 — 5.5, как правило, на землях лесного фонда, землях сельскохозяйственного назначения подходят для возведения некапитальных объектов.

Концепция проекта, категория земли и ВРИ должны сложиться в один пазл. Однако есть еще один кусочек этого пазла — вести сельскохозяйственную деятельность можно только на землях сельскохозяйственного назначения. Какие есть компромиссные варианты, если вы хотите иметь ферму и принимать туристов на ней?

Какие варианты размещения гостиниц для агротуристических объектов есть?

1. Беспроигрышный вариант — подбирать участки с подходящей категорией и ВРИ рядом. Например, разместить туристов в гостинице, построенной на землях населенного пункта, и организовать выходы на ферму. Из плюсов: есть коммуникации, интернет, дороги.

2. Поселить туристов в доме фермера. Его можно построить на земле сельхозназначения, но с соблюдением правил:

* дом должен иметь не более 3 этажей;
* его площадь не превышает 500 кв. м;
* площадь застройки под домом не более 0,25% от всего участка;
* разрешено строительство одного дома для одного фермерского хозяйства.

Плохая новость: многие регионы запретили постройку дома фермера, например Ленинградская, Московская, Самарская, Тульская области и др.

3. Сменить категорию или/и ВРИ на пригодные для возведения объектов размещения туристов. Сделать это может только собственник. Если участок находится в аренде у государства, изменить категорию и ВРИ не получится. В целом способ не самый простой, но если вы хотите работать долго и «в белую» — самый надежный.

Что можно поменять?

Вид разрешенного использования

Смена ВРИ с одного «основного» на другой «основной» — наиболее простая процедура — достаточно написать заявление в МФЦ. Срок оказания услуги — 7 дней. Отказы здесь маловероятны.

Поменять вид разрешенного использования с «основного» на «условно-разрешенный» получится только через процедуру публичных слушаний. Сроки зависят от действий администрации, не всегда их можно точно предугадать. Отказы тоже редкий случай для такой процедуры.

Территориальную зону

Это более длительный процесс, который требует внесения изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Подается заявление в территориальный уполномоченный госорган, где по результатам заседания комиссии готовится проект внесения изменений в ПЗЗ. Далее проводят публичные слушания, по их результатам проект либо дорабатывают, либо принимают в первоначальном виде. После того как внесли изменения в ПЗЗ, изменяется территориальная зона, на которой расположен участок. Далее идет заявление по смене ВРИ на необходимый. Отказы встречаются, но с ними можно работать: исправлять причины отказа или обжаловать в судебном порядке.

Категорию земельного участка

Самый долгий и сложный процесс. По его результатам вносят изменения в Генеральный план. Не во всех случаях есть возможность изменить категорию. Смена должна быть обоснованной и иметь необходимые для этого предпосылки — в чем вам придется убедить власти. Пример обоснования: земли сельскохозяйственного назначения уже невозможно использовать, так как снижена плодородность почв, плюс участок расположен рядом с населенным пунктом. Такой участок можно перевести в категорию «Земли населенных пунктов».

Отказы — частая ситуация для заявлений на смену категории. Как правило, они связаны с недостаточным обоснованием. Чтобы снизить вероятность отказа можно предоставить в уполномоченный орган отчеты экспертов, заключения специалистов о целесообразности изменения категории земли и другие доказательства того, что участок после смены категории может использоваться с большей продуктивностью, чем в настоящий момент.

Какой вариант выбрать?

Перевод земли в другую категорию для постройки гостиниц подходит для тех предпринимателей, у которых уже есть действующий бизнес и запас времени. Нужно серьезно подумать и взвесить риски. Государство сейчас борется за каждый участок с/х земель, очень вероятно, что вы получите отказ и просто потеряете время.

Для организации туристических мест проживания, как капитальных, так и некапитальных, лучше пользоваться «быстрыми» методами — смена основного и условно-разрешенного ВРИ. Имеет смысл выделить небольшую часть участка под туристический бизнес и сменить ВРИ именно для него.

В профессиональной среде последнее время появилась информация, что осенью на рассмотрение внесут закон о возможности возводить глэмпинги на с/х земле, но пока официального подтверждения этим сведениям нет.

Для того чтобы точно понимать, можно ли ставить на конкретном земельном участке какие-либо объекты, в том числе для размещения туристов, необходимо заказать на портале «Госуслуги» Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) и внимательно изучить градостроительные регламенты Правил застройки и землепользования. Эти два действия помогут узнать свои возможности на конкретном участке, понять, в каких местах участка строить нельзя из-за возможных ограничений, на какие ВРИ можно изменить существующий вид разрешенного использования, а также не ошибиться в дальнейшем стратегическом планировании и не попасть под штраф.