

Малышев Василий Сергеевич

**Руководитель
Центра оформления
земли и недвижимости**

**Руководитель Комитета по
недвижимости и земельно-
правовым отношениям
Оренбургского
регионального отделения
«Опора России»**

**«Правовой режим
использование земель с/х
назначения и особенности
использования объектов
недвижимости на землях с/х
назначения»**



**НЕ надо играть с государством в
рулетку!!!!!!**



НЕ ПУТАТЬ ПОНЯТИЯ!!!!

- ▣ **Земли с/х назначения – как категория земель**
- ▣ **Территориальная зона – зона с/х использования**
- ▣ **Разрешенный вид использования земельного участка - для сельскохозяйственного использования (код 1.0 Классификатора)**

ЗЕМЛЯ С/Х – ОСОБЫЙ СТАТУС

- ▣ **Статья 79** Земельного кодекса РФ устанавливает особый правовой режим земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)), а именно приоритет их использования и особую охрану.
- ▣ Конкретный вид разрешенного использования устанавливается градостроительным регламентом, который, в свою очередь, не применяется для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются и не могут быть изменены. Отсутствие градостроительного регламента для таких земель в целом исключает возможность их использования для застройки и последующей эксплуатации. ([Обзор](#) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014).)
- ▣ **Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с нуждами сельского хозяйства и сельскохозяйственным производством**

Правовые исключения

- В соответствии с [п. 2 ст. 77](#) ЗК РФ на землях сельскохозяйственного назначения возможно размещение:
 - - внутрихозяйственных дорог;
 - - коммуникаций;
 - - агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений;
 - - водных объектов (в том числе прудов, образованных водоподпорными сооружениями на водотоках и используемых в целях осуществления прудовой аквакультуры);
 - - объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами;
 - - нестационарных торговых объектов;
 - - жилых домов, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Легализация жилых домов

- ▣ **Требования к жилому дому ([п. 4 ст. 11](#) Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве«)**
- ▣ **Возможно строительство и на сельхоз угодьях!!!**
- ▣ **Легализация в упрощенном порядке (на основании технического плана – Росреестр проверяет фактический построенный объект)**
- ▣ **Возможна легализация земли не только в частной собственности, но и в аренде (не действует правило выкупа земли, предусмотренное статьей 39.20 ЗК РФ)**
- ▣ **Судебная практика на стороне КФХ**

КАК ВЫБРАТЬ ЗЕМЛЮ для размещения и строительства

- ▣ **1. Определить категорию земли (заказать выписку ЕГРН)**
- ▣ **2. Определить вид разрешенного использования земли (заказать выписку ЕГРН)**
- ▣ **3. Определить территориальную зону (для с/х угодий градостроительное зонирование не предусмотрено!!!») – скачать Правила застройки и землепользования**
- ▣ **4. Определить виды разрешенного использования земли**

Территориальные зоны и градостроительные регламенты



ЖИЛЫЕ ЗОНЫ "Ж"

- Ж.1** ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (1 – 3 ЭТАЖА) И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (1 – 3 ЭТАЖА)
- Ж.2** МАЛОЭТАЖНОЙ (ДО 4 ЭТАЖЕЙ) И БЛОКИРОВАННОЙ (ДО 3 ЭТАЖЕЙ) ЗАСТРОЙКИ
- Ж.3** СРЕДНЕЭТАЖНОЙ (5-8 ЭТАЖЕЙ) И МНОГОЭТАЖНОЙ (9 ЭТАЖЕЙ И ВЫШЕ) ЗАСТРОЙКИ ДОМАМИ МНОГOKВАРТИРНЫМИ
- Ж.4** ЗАСТРОЙКИ ДОМАМИ СМЕШАННОЙ ЭТАЖНОСТИ В ЗОНЕ ВЫБОРОЧНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ;
- Ж.5** САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ "ОД"

- ОД.1** МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ
- ОД.2** ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ВДОЛЬ ГОРОДСКИХ МАГИСТРАЛЕЙ

ГДЕ МОЖНО 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.
- Гостиницы в классическом понимании разрешено строить на участках категории «Земли населенного пункта» с видом разрешенного использования **«Гостиничное обслуживание» — код 4.7.**
- **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.
- **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.**
- **«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.

□

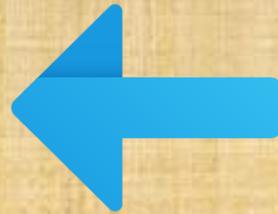
КАПИТАЛЬНЫЕ И НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- **Капитальные объекты** (объект недвижимого имущества) - **!!!!** Право собственности на данный объект **возникает только после государственной регистрации в ЕГРН** (государством регламентирована процедура получения разрешения на строительство и сдачи объекта в эксплуатацию)
- **Главный признак (статья 130 ГК РФ): НЕДВИЖИМОСТЬ** – это объекты, которые прочно связаны с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (определяется экспертизой!!!!).

Свяжитесь с нами



c-of@mail.ru



Telegram

WhatsApp, тел.



+79878470975

+79878476975