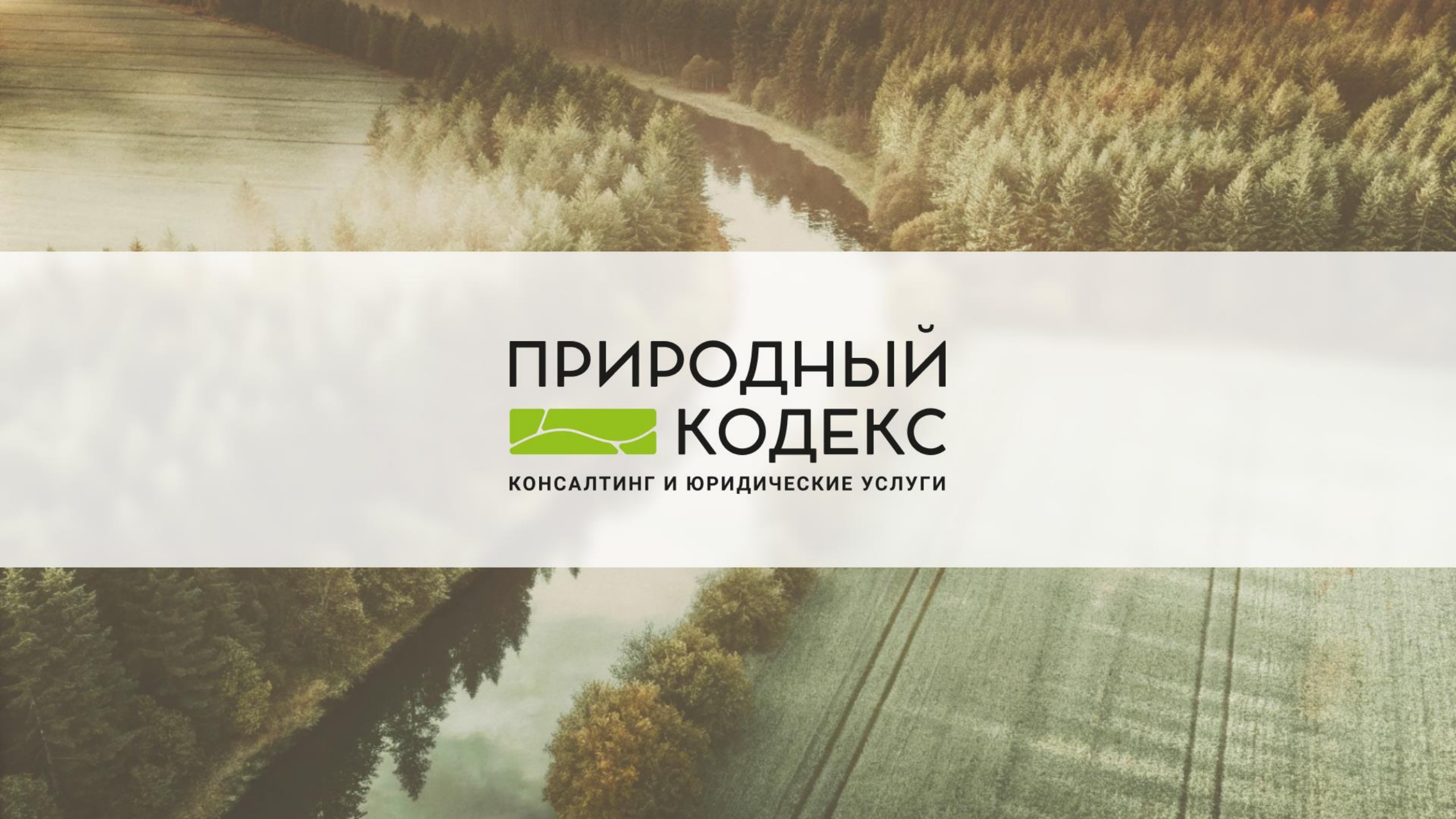




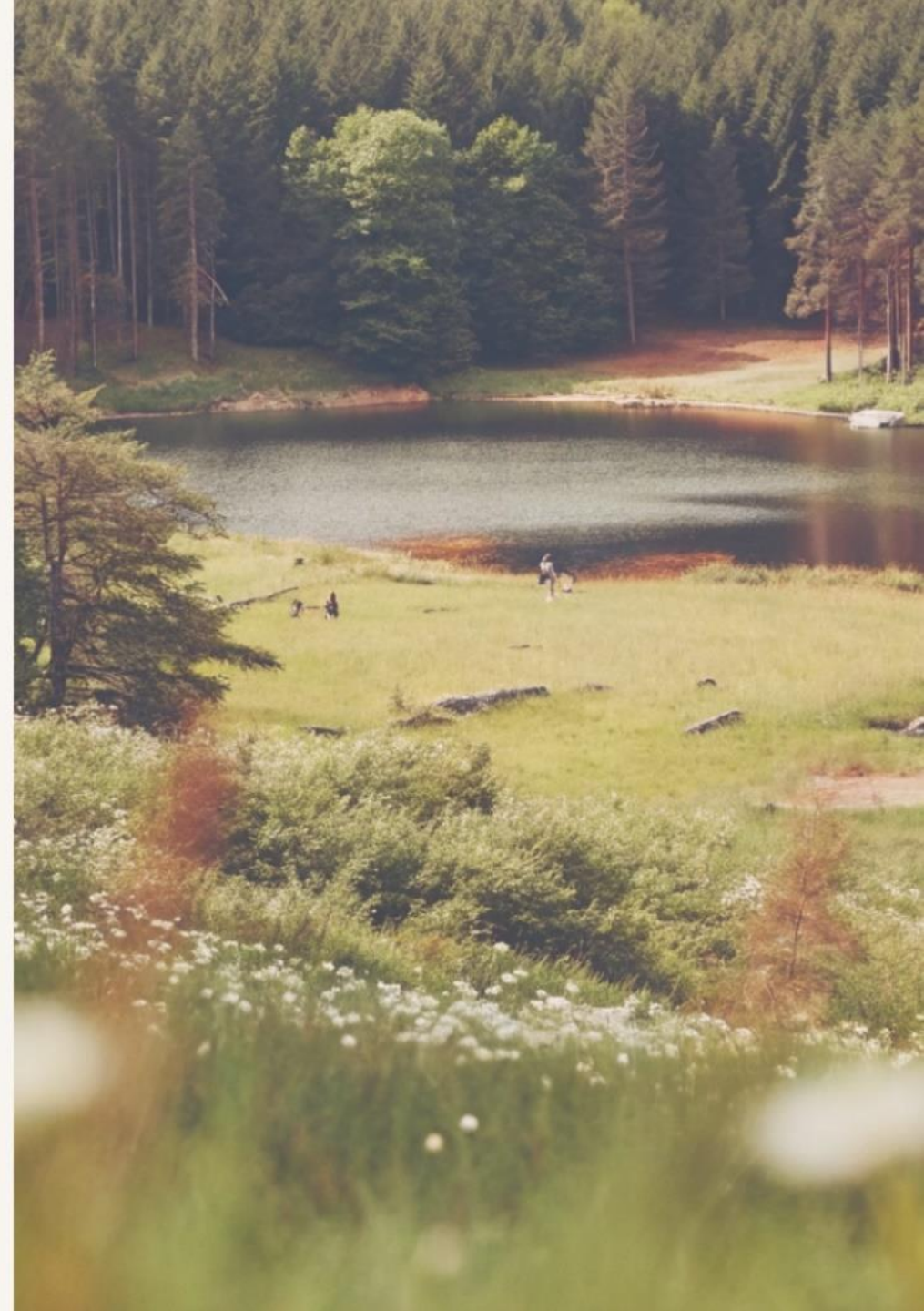
ПРИРОДНЫЙ КОДЕКС

КОНСАЛТИНГ И ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

**КАТЕГОРИИ И ВРИ ЗЕМЕЛЬ
С/Х НАЗНАЧЕНИЯ**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ
УГОДЬЯ**

**ОБЪЕКТЫ НА ЗЕМЛЯХ С/Х
НАЗНАЧЕНИЯ**



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



О ЧЁМ ПОГОВОРИМ?

1. Допустимые ВРИ на разные ЗУ ЗСХН и их практические различия.
- + 2. Соотношение ВРИ ЗУ ЗСХН с действующим Классификатором ВРИ ЗУ, а также ВРИ, установленные до 2015 года.
3. На каких участках с каким разрешенным ВРИ можно возводить объекты с/х назначения и дом фермера, как отличать капитальное и некапитальное.
4. Последствия возведения самостроев и порядок узаканивания
5. Работа с ПЗЗ и Генпланами, структура полномочий и порядок взаимодействия с органами власти и местного самоуправления.
6. Ограничения водоохранных зон, береговых полос и лесов.



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ И ВРИ

ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (СТ. 35 ГРК РФ)



Жилые зоны

Индивидуальные жилые дома, дома блокированной застройки, среднеэтажные и многоэтажные многоквартирные дома



Общественно-деловые зоны

Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности



Производственные и инфраструктуры

Коммунальные, производственные, складские объекты; инженерная и транспортная инфраструктура (железнодорожный, автомобильный, речной, морской, воздушный, трубопроводный транспорт, связь); санитарно-защитные зоны



Сельскохозяйственного использования

Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения (сады, виноградники); объекты для ведения сельского хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства



ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (СТ. 35 ГРК РФ)



Рекреационного назначения

Городские леса, скверы, парки, сады, пруды, озёра, водохранилища, пляжи, береговые полосы; территории для отдыха, туризма, физической культуры и спорта



Особо охраняемых территорий

Участки с особым природоохранным, научным, историко-культурным, эстетическим, рекреационным, оздоровительным значением



Специального назначения

Кладбища, крематории, скотомогильники, объекты захоронения твёрдых коммунальных отходов — размещение допустимо только в выделенных зонах



Военных объектов и иные

Зоны размещения военных объектов; иные виды зон, устанавливаемые органами местного самоуправления с учётом функциональных зон



КАТЕГОРИИ И ВРИ

Категория земель

земли сельскохозяйственного
назначения

земли населенных пунктов

земли промышленности,
энергетики, транспорта...

земли особо охраняемых
территорий и объектов

земли лесного фонда

земли водного фонда

п. 1 ст.7 Земельного кодекса РФ

Категория определяет



**набор видов разрешенного
использования**

(что можно строить, какую деятельность вести)

**Информация вносится в Единый
государственный реестр недвижимости
(ЕГРН), который объединяет реестр прав
на недвижимость и кадастр
недвижимости**

Глава 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»
от 13.07.2015 №218-ФЗ

КАТЕГОРИИ И ВРИ

Где посмотреть виды разрешенного использования?

**Приказ Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
от 10.11. 2020 года №П/0412**

**Вид разрешенного
использования (ВРИ)**

основной

условно-разрешенный

вспомогательный



ВРИ - цель использования участка



Приложение
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
от 10 ноября 2020 года N П/0412

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

(с изменениями на 18 декабря 2025 года)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка ¹	Описание вида разрешенного использования земельного участка ²	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка ³
1	2	3
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений,	1.0

ВРИ РАЗНЫХ ВИДОВ С/Х ПРОИЗВОДСТВА

ГРУППА 1.0 — СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Растениеводство – 1.1

Выращивание сельскохозяйственных культур

Садоводство – 1.5

Выращивание плодовых и ягодных культур, создание садовых участков и питомников

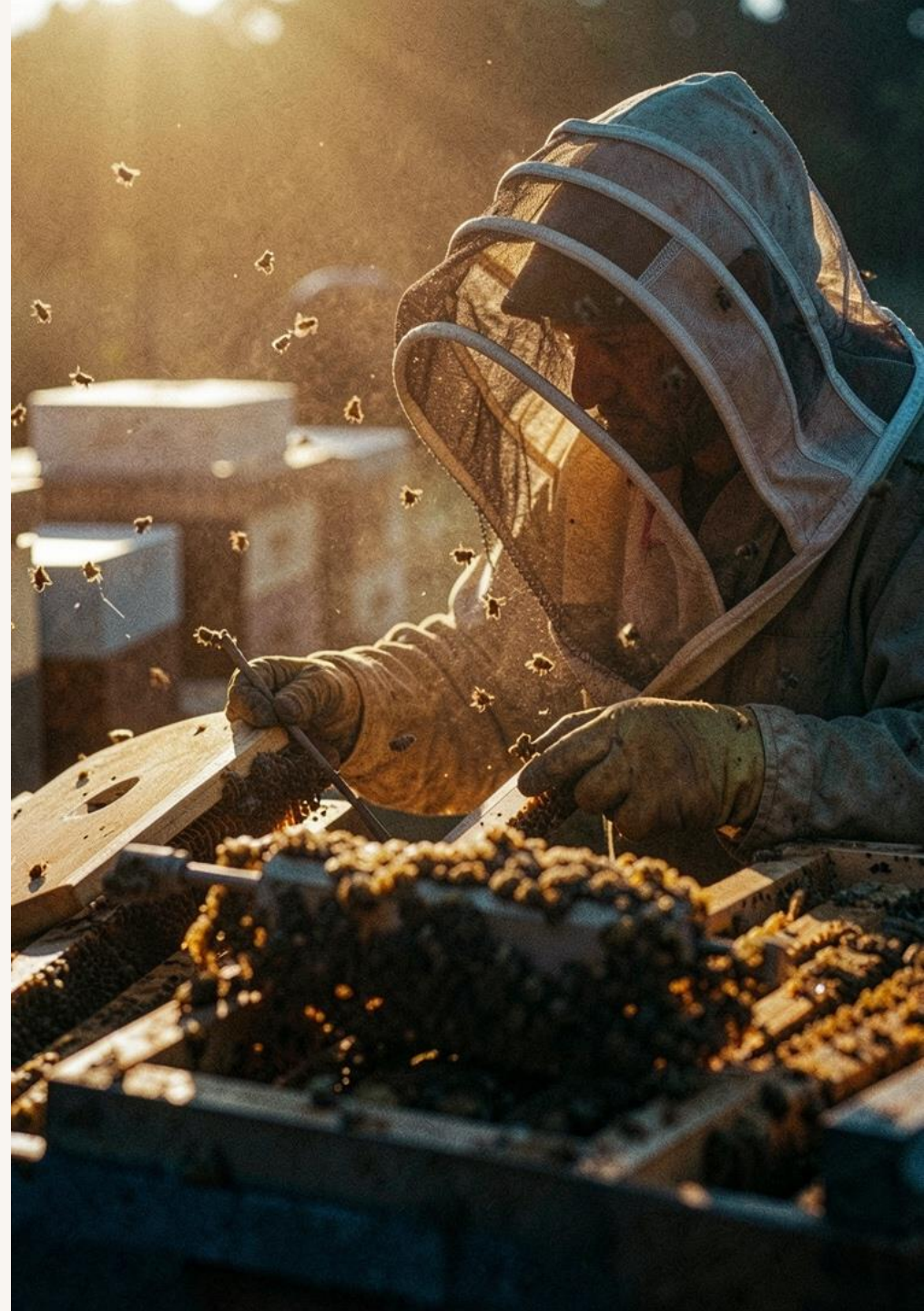
Пчеловодство – 1.12

Разведение пчёл, производство мёда и других продуктов пчеловодства

Рыбоводство – 1.13

Разведение и выращивание рыбы и других водных биоресурсов в искусственных водоёмах

И другие



ВРИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

Действительны ли старые ВРИ?

Да, действительны бессрочно

ТРИ УРОВНЯ НОРМ:



1. Ч. 11 СТ. 34 ФЗ № 171-ФЗ

ВРИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ
ДО УТВЕРЖДЕНИЯ
КЛАССИФИКАТОРА,
ПРИЗНАЮТСЯ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ
ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ
СООТВЕТСТВИЯ ЕМУ



2. П. 1 СТ. 16 ФЗ № 295-ФЗ (С 01.03.2026)

ВРИ, УСТАНОВЛЕННЫЕ
ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ
ЗАКОНА, ЯВЛЯЮТСЯ
ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ



3. П. 3 СТ. 14.3 ЗК РФ (С 01.03.2026)

УЧАСТКИ, ВРИ КОТОРЫХ
НЕ СООТВЕТСТВУЮТ
РЕГЛАМЕНТАМ, МОГУТ
ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ БЕЗ
УСТАНОВЛЕНИЯ СРОКА
ПРИВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИЕ,
ЕСЛИ ИНОЕ НЕ ПРЕДУСМОТРЕНО ФЗ



ДОПОЛНИТЕЛЬНО — П. 2 СТ. 16 ФЗ № 295-ФЗ:

ЕСЛИ В ЕГРН НЕТ СВЕДЕНИЙ О ВРИ, ВРИ СЧИТАЕТСЯ
УКАЗАННЫЙ В ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩЕМ ДОКУМЕНТЕ

ВЫВОД: СТАРЫЙ ВРИ НЕ НУЖНО МЕНЯТЬ ТОЛЬКО ПОТОМУ, ЧТО ЕГО НЕТ В КЛАССИФИКАТОРЕ. ОН ДЕЙСТВУЕТ БЕССРОЧНО. ОБЯЗАННОСТИ ПРИВОДИТЬ В СООТВЕТСТВИЕ ЗАКОН НЕ УСТАНОВЛИВАЕТ.



ВРИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

В каком случае и кому нужно приводить ВРИ в соответствие?

ПРИВЕДЕНИЕ В СООТВЕТСТВИЕ — ПРАВО, А НЕ ОБЯЗАННОСТЬ. НА ПРАКТИКЕ ОНО НЕОБХОДИМО, КОГДА:

НУЖНО ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ
НА СТРОИТЕЛЬСТВО



УЧАСТОК ВЫКУПАЕТСЯ
ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ/
МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ



ОСПАРИВАЕТСЯ
КАДАСТРОВАЯ
СТОИМОСТЬ



АРЕНДОДАТЕЛЬ
ПРЕДЪЯВЛЯЕТ ПРЕТЕНЗИИ
О НЕЦЕЛЕВОМ
ИСПОЛЬЗОВАНИИ



БАНК ТРЕБУЕТ
АКТУАЛЬНЫЙ ВРИ
ДЛЯ ЗАЛОГА



КТО ОБРАЩАЕТСЯ:
ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ — СОБСТВЕННИК
ИЛИ АРЕНДАТОР
(С СОГЛАСИЯ СОБСТВЕННИКА)



КУДА ОБРАЩАТЬСЯ:
В УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ОРГАН — АДМИНИСТ-
РАЦИЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
(ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ УЧАСТКА)

ВРИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

Что делать, если ВРИ не приведён в соответствие?

Ничего не делать, пока не возникнет необходимость
Старый ВРИ действителен бессрочно

Когда потребовалось — действовать по ч. 13 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ:



Подать заявление об установлении соответствия в уполномоченный орган (ОМСУ)



Орган в течение одного месяца принимает решение — выбирает из классификатора вид, описание которого максимально соответствует исходному



Решение органа направляется в Росреестр в рамках информационного взаимодействия — ВРИ в ЕГРН обновляется без отдельного заявления правообладателя



При отказе или бездействии — обжаловать в суд. Судебная практика однозначна: орган обязан принять решение (Определение ВС РФ от 24.12.2019 № 304-ЭС19-23653)



ВРИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

Если ВРИ нет в ПЗЗ, а участок образуют — по ФЗ № 295 это не повод для отказа

П. 5 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ устанавливает прямую норму: если ВРИ участка, предусмотренные градостроительным регламентом, не соответствуют ВРИ, указанному в заявлении о предоставлении (или предварительном согласовании) участка, **это не может быть основанием для отказа** собственнику расположенного на нём здания/сооружения — при условии, что испрашиваемый ВРИ соответствует виду, назначению и (или) наименованию здания, указанным в ЕГРН

Как действовать:

1

Запросить выписку из ЕГРН на здание/сооружение — подтвердить назначение и наименование

2

Подать заявление о предварительном согласовании или предоставлении участка с указанием ВРИ, соответствующего назначению здания

3

При отказе со ссылкой на несоответствие ПЗЗ — обжаловать, ссылаясь на п. 5 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ

Дополнительно — п. 7 ст. 16 ФЗ № 295-ФЗ: основной ВРИ образуемого участка, на котором расположено здание, устанавливается **независимо от регламента** — в соответствии с ВРИ, назначением и (или) наименованием здания из ЕГРН



ВРИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

Отличие процедуры приведения в соответствие от изменения ВРИ

+

**Приведение в соответствие
(ч. 13 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ)
Подбор из классификатора вида,
максимально соответствующего «исходному»
ВРИ**

Письмо Росреестра от
21.06.2022 № 14-5128-ТГ/22

при приведении в соответствие «не
изменяется вид разрешённого
использования, а из классификатора
выбирается вид, описание которого
максимально соответствует "исходному"»

**Изменение ВРИ
(ст. 14.4 ЗК РФ, с 01.03.2026)
Выбор нового ВРИ из числа установленных
регламентом (ПЗЗ) для данной
территориальной зоны**

Письмо Росреестра от
15.04.2026 № 14-4104-ЛЛ/26

при изменении ВРИ (ст. 14.4 ЗК РФ) внесение
в ЕГРН осуществляется в порядке кад. учёта
по заявлению правообладателя с уплатой
госпошлины. При приведении в
соответствие (ч. 13 ст. 34 ФЗ № 171-ФЗ) —
орган направляет решение в Росреестр,
госпошлина не взимается





СОСТАВ ЗЕМЕЛЬ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ

сельскохозяйственные угодья

Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).
В составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране

земли, занятые
внутрихозяйственными
дорогами, коммуникациями,
мелиоративными защитными
лесными насаждениями,
водными объектами, объектами
капитального строительства

земли, занятые
строениями, используемые для
с/х производства, нестационарными
торговыми объектами, а также
жилыми домами (на земельных
участках, используемых КФХ), либо
на земельных участках,
предназначенных для ведения
гражданами садоводства для
собственных нужд

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ

Что входит в состав

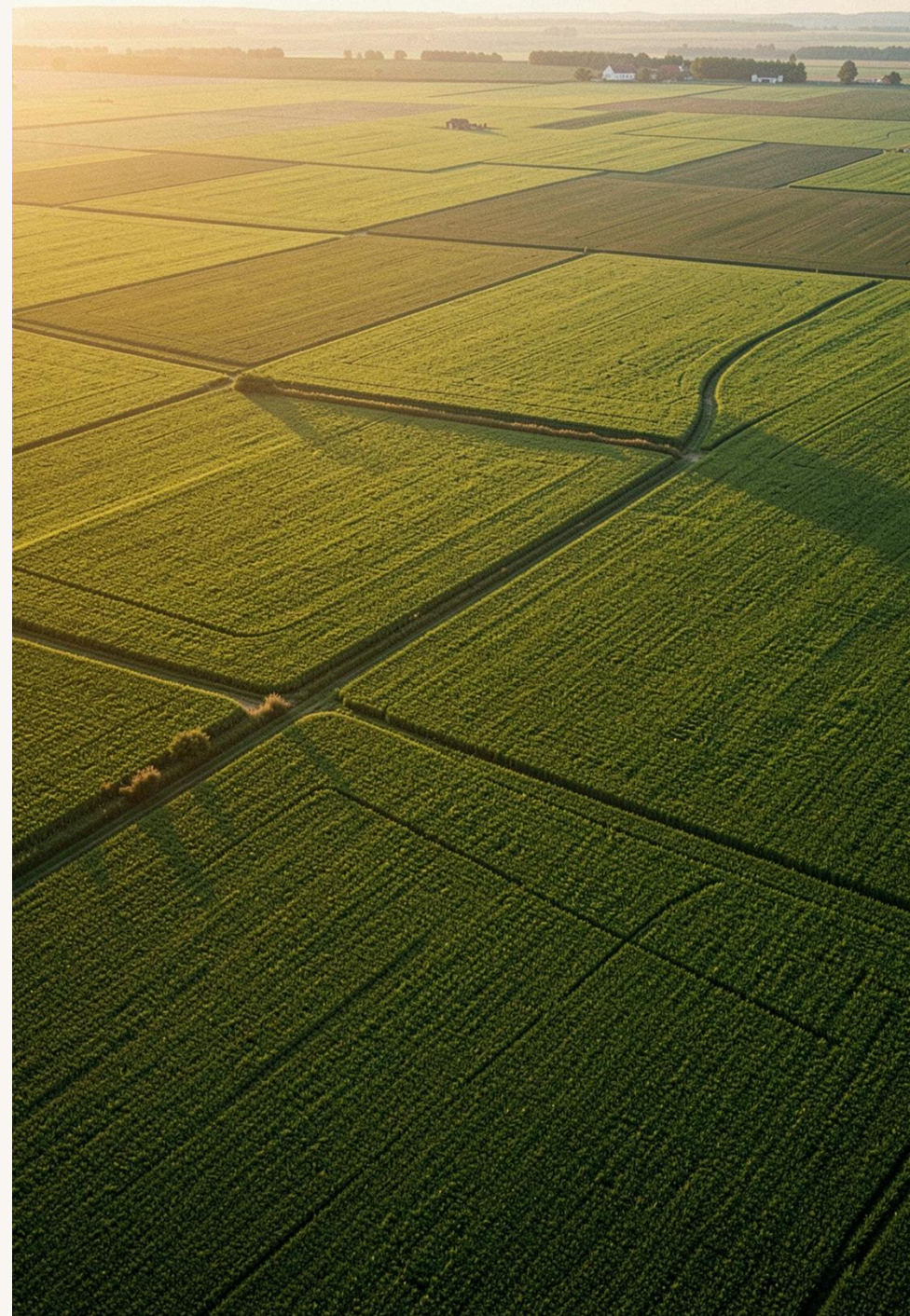
Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли с многолетними насаждениями (сады, виноградники и другие) — в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Правовой статус

Сельскохозяйственные угодья имеют **приоритет в использовании** и подлежат **особой охране**.

Особо ценные угодья

В том числе угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений вузов, а также угодья с кадастровой стоимостью, существенно превышающей средний уровень по муниципальному району (округу), — могут быть включены в перечень земель, **использование которых для других целей не допускается** (по законодательству субъектов РФ).



РЕГУЛИРОВАНИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

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



СИСТЕМА «ДВА КЛЮЧА» ДЛЯ УГОДИЙ

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



ЧТО НЕ ВКЛЮЧАЕТСЯ В ГРАНИЦЫ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ

Согласно п. 5 Положения (Постановление № 1943), в границы сельхозугодий **НЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ**:



**а) ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ,**
не относящиеся к
категории земель
сельхозназначения,
и (или) их части,
учтённые в ЕГРН



**б) ЗЕМЛИ, УЧАСТКИ
И (ИЛИ) ИХ ЧАСТИ,**
типы и подтипы почв
которых **НЕПРИГОДНЫ**
для использования в
качестве сельхозугодий
(по классификатору
Приказа № 78)



**в) САДОВЫЕ
ЗЕМЕЛЬНЫЕ
УЧАСТКИ** и участки
общего назначения в
границах территорий
ведения гражданами
садоводства



г) ЧАСТИ УЧАСТКОВ,
занятые объектами
недвижимости, права
на которые зарегистрированы в ЕГРН (за
исключением объектов, право на
которые возникло до вступления
силу ФЗ «О государственной ре-
гистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним»)



При установлении границ **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ** их пересечение с границами населённого пункта и границами участков иных категорий (п. 6 Положения)

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ (ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ) ГРАНИЦ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ

Важно: исключение из границ сельхозугодий **не означает** изменения категории земель. Участок остаётся в категории земель сельхозназначения, но перестаёт считаться сельхозугодьям (пашней, сенокосом и т. д.). Это снимает ограничения особой охраны, но не разрешает несельскохозяйственное использование без перевода категории.

+

№	Основание	Требуется ли почвенное заключение?
а)	Перевод участка из сельхозназначения в другую категорию (или обратно) — подтверждается сведениями ЕГРН	Нет
б)	Наличие на участке объекта недвижимости (права зарегистрированы в ЕГРН), кроме объектов, размещение которых допускается на сельхозугодьях	Нет
в)	Наличие типов и подтипов почв, непригодных для использования в качестве сельхозугодий	Да — заключение ФГБУ
г)	Наличие сильнодеградированных или очень сильнодеградированных (разрушенных) почв (за исключением деградации от антропогенных факторов)	Да — заключение ФГБУ



СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

1.

Использование независимо от ВРИ и категории (п. 4 ст. 14.3 ЗК РФ)

Это нормы прямого действия — **не требуется ни изменение ВРИ, ни перевод категории**. Применяются к любым участкам, включая сельхозугодья.

2.

Дороги, ЛЭП, трубопроводы (п. 2 ст. 78 ЗК РФ)

Земли сельхозназначения могут предоставляться **на период осуществления строительства** дорог, ЛЭП, линий связи, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов **без перевода в иную категорию** — при наличии утверждённого проекта рекультивации.

Также использование на основании **публичного сервитута** (ст. 39.37 ЗК РФ) — для проезда, прокладки линейных объектов — без перевода категории.

ВРИ внутрихозяйственных дорог — код 1.17 классификатора: «Размещение внутрихозяйственных дорог и коммуникаций». Включено в состав ВРИ 1.0 «Сельскохозяйственное использование».

СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

3.

Мелиорация

Классификатор ВРИ (Приказ Росреестра № П/0412) прямо предусматривает: содержание любого ВРИ **допускает без отдельного указания** размещение и эксплуатацию объектов мелиорации, защитных сооружений (насаждений), антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков — если федеральным законом не установлено иное.

Отдельный ВРИ **1.18 «Создание и уход за защитными лесополосами»** — размещение защитных лесных насаждений вдоль дорог, полей, оврагов.

ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и ФЗ от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О мелиорации» — мелиоративные объекты на сельхозземлях строятся без перевода категории, если они обслуживают сельхозпроизводство.



СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

4.

Водные объекты (пруды, обводнённые карьеры)

Правовая основа:

П. 40 ст. 41 ЗК РФ — правообладатель участка вправе использовать для собственных нужд имеющиеся на участке пруды, обводнённые карьеры, а также строить пруды в соответствии с экологическими, строительными, санитарными и иными требованиями.

Ст. 8 ВК РФ — пруд, расположенный в границах участка, принадлежит собственнику участка; отчуждение пруда отдельно от участка не допускается.

Если пруд полностью расположен на землях сельхозназначения — покрытые водой земли **не относятся к землям водного фонда** и не требуют перевода категории (ст. 102 ЗК РФ).

ВРИ для рыбоводства — код 1.2 «Сельскохозяйственное использование — Рыбоводство»: разведение и выращивание объектов аквакультуры; размещение зданий, сооружений, оборудования.



СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

4.

Водные объекты (пруды, обводнённые карьеры)

Старые (исторические) водоёмы — если пруд/озеро существовало исторически и отражено на топографических картах, оно может быть внесено в **Государственный водный реестр** (Правила внесения сведений утв. Постановлением Правительства от 15.07.2025). Срок внесения — 30 календарных дней.

Важно: пруд на участке **не является самостоятельным объектом недвижимости** — он не ставится на кадастровый учёт отдельно. Он учитывается как часть земельного участка.

Риск: если пруд имеет гидравлическую связь с водотоком (ручьём, рекой) или выходит за границы участка — он переходит в **федеральную собственность** (ст. 8 ВК РФ).



СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

5.

Личное подсобное хозяйство на полевых участках)

Правовая основа: п. 3 ст. 4 ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» — полевой земельный участок используется исключительно для производства сельхозпродукции **без права возведения зданий и строений**.

ВРИ — код 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок)»: производство сельхозпродукции без права возведения объектов капитального строительства.

Что можно на полевом участке ЛПХ без перевода категории:

Можно	Нельзя	Основание
Выращивать любые сельхозкультуры	Возводить капитальные здания и строения	П. 3 ст. 4 ФЗ № 112-ФЗ
Разводить сельхозживотных, птицу, пчёл	Строить жилой дом	То же
Ставить некапитальные постройки (бытовки, навесы, теплицы без фундамента)	—	П. 4 п. 4 ст. 14.3 ЗК РФ; классификатор не запрещает временные постройки
Устанавливать забор	—	Пп. 3 п. 4 ст. 14.3 ЗК РФ
Продавать излишки продукции без НДФЛ (до 0,5 га, без наёмных работников)	Использовать наёмный труд	Ст. 2, ст. 4 ФЗ № 112-ФЗ
Размещать геодезические пункты	—	Пп. 1 п. 4 ст. 14.3 ЗК РФ

СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

6.

Сельский туризм (агротуризм)

Действующее регулирование (на 16.09.2026)

П. 5 ст. 78 ЗК РФ + ФЗ от 22.06.2024 № 160-ФЗ — КФХ получили право заниматься сельским туризмом:

- Размещать туристов в **жилых домах** хозяйства (уже существующих, оформленных);
- Проводить экскурсии, дегустации, мастер-классы;
- Продавать продукцию собственного производства на ферме (в капитальных объектах и нестационарных торговых объектах на части участка, **не относящейся к сельхозугодьям**).

Для винодельческих хозяйств — ФЗ от 27.12.2019 № 468-ФЗ: на участках виноделов допускается строительство объектов для оказания услуг в сфере сельского туризма при наличии ОКС для производства виноделия, включающего первичное виноделие.



СЛУЧАИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ БЕЗ ПЕРЕВОДА КАТЕГОРИИ

7.

Охотничье хозяйство (п. 3 ст. 78 ЗК РФ)

Использование земель сельхозназначения допускается для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, если иное не предусмотрено ЗК РФ.

8.

Размещение объектов без предоставления участка

Распоряжение Правительства РФ от 03.12.2014 № 2446-р (в ред. от 13.02.2026) — утверждён перечень объектов, размещаемых на государственных/муниципальных землях **без предоставления участка и установления сервитута**, в том числе:

- Геодезические пункты;
- Подземные линейные сооружения без разрешения на строительство;
- Линейные сооружения канализации и водоотведения;
- Сезонные аттракционы, палатки и лотки для ярмарок (в том числе для реализации сельхозпродукции) — **кроме земель лесного фонда и сельхозназначения**;
- Палаточные туристско-оздоровительные лагеря — **кроме земель лесного фонда и сельхозназначения**.

ГОСЗЕМНАДЗОР И ПРИВЛЕЧЕНИЕ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Связь норм, ВРИ и индикаторов риска

Вид разрешённого использования (ВРИ) и категория угодий напрямую влияют на то, какие правила действуют для участка и какие риски видят надзорные органы

Если ВРИ предполагает интенсивное земледелие (пашня, многолетние насаждения), надзор будет строже следить за плодородием и применением агрохимикатов.

Для участков с ВРИ «садоводство» или «ЛПХ» требования могут быть мягче, и некоторые индикаторы (например, зарастание) не всегда трактуются как нарушение.

Смена ВРИ или изменение границ угодий — повод для проверки: органы сверяют, не нарушены ли процедуры, не утрачено ли плодородие.



ГОСЗЕМНАДЗОР И ПРИВЛЕЧЕНИЕ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Индикаторы риска — это сигналы, которые запускают проверку. Их перечень утверждён (Приказ Минсельхоза № 402 с изменениями, в т.ч. приказом № 756 от 20.12.2024).

1. ЗАРАСТАНИЕ УЧАСТКА



Сорняками, деревьями или кустарниками на площади не менее 25% (в период без снега).

2. ТЕХНИКА ДЛЯ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ПОЧВЫ



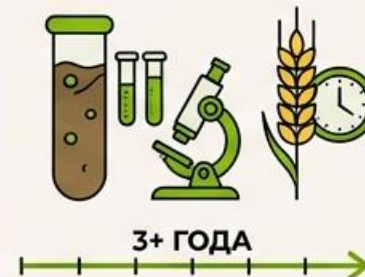
Наличие специализированной техники для снятия или перемещения плодородного слоя.

3. ПРИЗНАКИ НЕГАТИВНЫХ ПРОЦЕССОВ



Эрозия, подтопление, загрязнение химическими веществами или отходами.

4. ОТКЛОНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПЛОДОРОДИЯ



Снижение содержания гумуса, подвижного фосфора, обменного калия. При выращивании зерновых 3 и более лет подряд (данные сверяют с ФГИС «Зерно»).

5. СМЕНА СОБСТВЕННИКА УЧАСТКА



Более одного раза за календарный год (по данным госреестра земель сельхозназначения).

ГДЕ СМОТРЕТЬ ИНДИКАТОРЫ?

В ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКАХ:

1. Сайты Теруправлений Россельхознадзора



2. Справочные Правовые Системы



КТО ВЫЯВЛЯЕТ И КАК ВЗАИМОДЕЙСТВУЮТ ОРГАНЫ



Россельхознадзор

Основной орган государственного земельного надзора за землями сельхозназначения, оборот которых регулируется Законом № 101-ФЗ. Он анализирует индикаторы, проводит проверки, фиксирует нарушения



Росреестр

Участвует в земельном надзоре, но его фокус — в большей степени на соблюдении требований к использованию участка по целевому назначению и ВРИ, а также на кадастровых вопросах.



Прокуратура

Осуществляет надзор за исполнением земельного законодательства в целом. Она может инициировать проверки, в том числе по жалобам, и координировать действия других органов. Если выявляются системные нарушения или бездействие надзорных органов, прокурор может внести представление или обратиться в суд.



Муниципальный земельный контроль

Проводят органы местного самоуправления. Они проверяют соблюдение требований в границах муниципального образования. муниципальные инспекторы не составляют протоколы об административных правонарушениях — они выявляют факт, фиксируют его в акте и передают материалы в орган государственного надзора (например, в Россельхознадзор), который уже принимает решение о возбуждении дела.



ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ ПОЧВ И РАСЧЁТ ВРЕДА

ПРОВЕРКА СОСТОЯНИЯ ПОЧВ



Состояние почв проверяют путём отбора проб и лабораторных исследований.

АГРОХИМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ



НАЛИЧИЕ ЗАГРЯЗНЯЮЩИХ ВЕЩЕСТВ



ПРИЗНАКИ ДЕГРАДАЦИИ



НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

- Животноводческие здания (коровники, свинарники, птичники), стационарные овощехранилища, капитальные теплицы с фундаментами, силосные башни, навозохранилища, склады, ангары, иные здания, помещения - и пр. относятся к объектам капитального строительства, на которые распространяются требования ГрК РФ и СП/СНиПов
- Плоскостные сооружения
- Инженерные сети, дороги
- Площадки бетонированные, заборы с бетонным закреплением



При строительстве на землях сельхозназначения необходимо учитывать как градостроительные требования (получение/освобождение от разрешения на строительство), так и целевое использование земель (виды разрешённого использования для ферм, животноводческих комплексов, теплиц и т.п.)



НЕКАПИТАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ

Некапитальные строения, сооружения - это строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик



НЕКАПИТАЛЬНОЕ



ДВИЖИМОЕ



Летний или модульный объект не обязательно является некапитальным



САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ



Сложно доказывается тот факт, что на момент самовольного строительства собственник не знал о действии ограничений строительства в отношении участка



Рекомендация: провести строительно-техническую экспертизу, которая зафиксирует некапитальность строений



Необходимо узаконить самовольную постройку в судебном порядке или внесудебном



Внимание: узаконивание в судебном не отменяет необходимости согласования проектной документации и заявления в ОМСУ



РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

1 ШАГ 1. СОБЕРИТЕ ДОКУМЕНТЫ:



ЗАЯВЛЕНИЕ



ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК



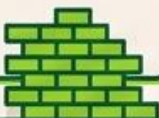
РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ
ИЗЫСКАНИЙ И МАТЕРИАЛЫ,
ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ПУНКТОМ
3 ЧАСТИ 7 СТАТЬИ 51 ГРК РФ



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ



ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ



2 ШАГ 2. ПОДАЙТЕ ДОКУМЕНТЫ.



3 ШАГ 3. ПОЛУЧИТЕ РАЗРЕШЕНИЕ.



СРОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ — **5 РАБОЧИХ ДНЕЙ** СО ДНЯ ПОСТУПЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ С УЧЕТОМ:



Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства

Действие градостроительного регламента **НЕ** распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;
- 3) используемые для осуществления пользования недрами;
- 4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

ОШИБКИ В ПЗЗ

Распространенные ошибки

1. Противоречия с генеральным планом

Границы территориальных зон в ПЗЗ не совпадают с функциональными зонами, утвержденными в генплане муниципалитета.

2. Пересечение границ земельных участков:

Граница территориальной зоны делит один сформированный земельный участок на две или более зон, что прямо запрещено Градостроительным кодексом РФ

3. Несоответствие классификатору ВРИ

Использование устаревших, дублирующих или произвольных формулировок видов разрешенного использования, которые не соответствуют актуальному федеральному классификатору

4. Игнорирование ЗОУИТ

Отсутствие на картах зон с особыми условиями использования территорий (водоохранные, санитарно-защитные, исторические зоны) или их некорректное наложение

Статья 46. Туристско-рекреационные зоны

1. ТР1. Туристско-рекреационная зона широкого профиля

1. Зона предназначена для объектов отдыха и отдыха с лечением в природных комплексах.
2. Основные виды разрешенного использования:

Санатории

Дома отдыха

Профилактории

Туристские базы

Лыжные базы

Базы отдыха

Пионерские лагеря

Яugend клубы

Долочные станции

Лагеря для отдыха детей и взрослых

Гостиницы

А я всё чаще замечаю, что тут ошибку кто-то допустил....



УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ



1. Подача заявления.

Заявитель (гражданин или бизнес) направляет запрос в специальную комиссию. Это можно сделать онлайн, заверив документ электронной подписью.

2. Оповещение соседей.

В течение 7 рабочих дней организаторы обязаны уведомить владельцев смежных участков и соседних зданий о поступившем заявлении.

3. Общественные обсуждения.

Проект решения выносится на публичные слушания. Процесс длится не более 1 месяца. Важно: все расходы на организацию этих слушаний несет сам заявитель.

4. Рекомендации комиссии.

По итогам слушаний комиссия формирует заключение (одобрить запрос или отказать с указанием причин) и передает его главе местной администрации.

5. Финальное решение.

В течение 3 дней глава администрации принимает окончательное решение и официально его публикует (в том числе в интернете).

ЗОУИТ – КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ РИСКИ?

ЗОУИТ (Зоны с особыми условиями использования территорий) — это территории, в границах которых устанавливается специальный правовой режим. Эти зоны накладываются поверх обычного градостроительного зонирования и границ частных участков, чтобы ограничить деятельность, которая может навредить людям, природе или важным объектам

КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ



1 Полный запрет на строительство - в некоторых зонах (например, охранная зона газопровода высокого давления) нельзя возводить капитальные здания вообще.



2 Ограничение параметров застройки - лимиты на высоту зданий, плотность застройки или использование определенных строительных материалов (типично для приаэродромных территорий и исторических зон).



3 Запрет на определенную деятельность - невозможность открыть автомойку, разместить производство, применять химические удобрения или вести сельское хозяйство (часто встречается в водоохранных зонах).



4 Необходимость дополнительных согласований - требование получать разрешения от Росавиации, энергетиков, газовиков или департамента культуры перед началом стройки.

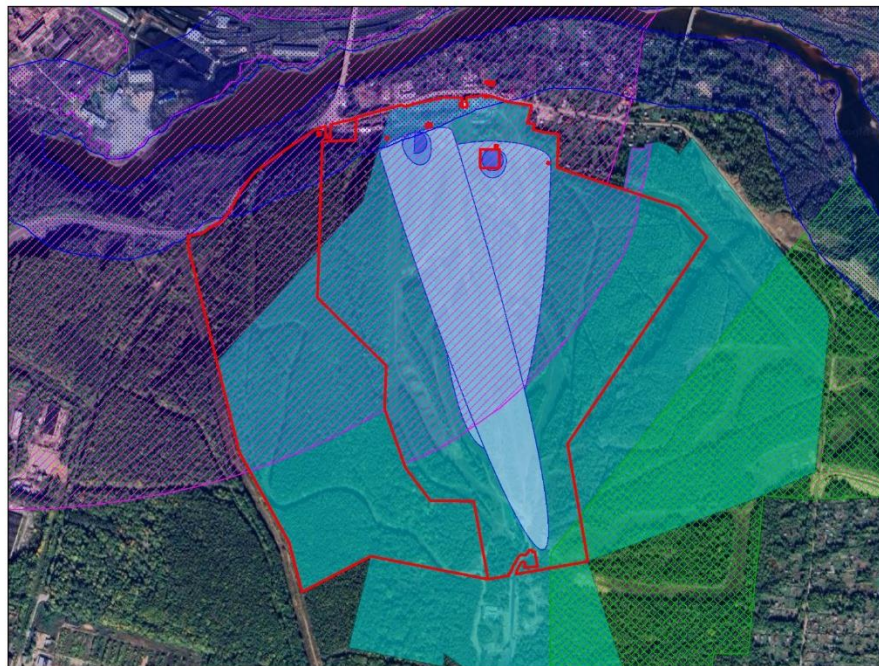
ЗК РФ, Статья 105

Виды зон с особыми условиями использования территорий

ВНИМАНИЕ!

С 4 августа 2026 года вступили в силу изменения (Федеральный закон № 301-ФЗ), которые скорректировали статью 67.1 Водного кодекса РФ. Суть в следующем: **теперь в границах официально установленных зон подтопления прямо запрещено строительство объектов капитального строительства (жилых домов, коммерческих зданий и т.п.)**

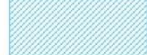
ЗОУИТ – КАКИЕ МОГУТ БЫТЬ РИСКИ?



Условные обозначения:

-  - водоохранная зона и прибрежная защитная полоса
-  - первый пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - второй пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - третий пояс зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно бытового водоснабжения
-  - санитарно-защитная зона объекта
-  - округ горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности
-  - ООПТ местного значения



-  - зона затопления территории
-  - зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЛЕСОВ

Заросшие лесом земли с/х назначения

Постановление Правительства РФ от 21.09.2020 №1509

Что относится к лесам на землях сельхозназначения:

- лесные насаждения и/или древесно-кустарниковая растительность на участках сельхозназначения
- площадь участка — **более 0,5 га**
- высота деревьев — **более 5 метров**
- лесной покров — **более 75 % площади участка**
- сомкнутость крон древесного и кустарникового яруса — **0,8–1**



Основные требования:

1. Освоение лесов — с соблюдением целевого назначения земель
2. Использование лесов — только в определенных целях (пп. 1–8, 10, 10.1, 13–15 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса РФ)
3. Запрещено размещать здания и сооружения, не предусмотренные п. 2 ст. 77 Земельного кодекса РФ.

РЕЗУЛЬТАТ: ПРИ СООТВЕТСТВИИ КРИТЕРИЯМ — РАЗРЕШЕНИЕ ВЕСТИ ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО НА ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ

ЧТО НЕЛЬЗЯ ДЕЛАТЬ

- Забор до воды
- Строительство капитальных сооружений в береговой полосе без специальных разрешений, для специальных целей (портовая деятельность, благоустройства для городов и т.д.)
- Использование акватории без договора водопользования - пирсы, причалы, кафе и настилы и пр.
- Слив отходов в воду



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ

– Перекапывать и перегораживать русла – МЕЛЬНИЦЫ и пр.

+



Дорогое благоустройство!
Я тут накопал статью...





КАРЬЕРЫ И ПРУДЫ – ВНИМАНИЕ !

Пруд-копань (искусственный водоем) и декоративный пруд

Если водоем вырыт искусственно, не имеет стока/притока, расположен строго в границах вашего земельного участка и не соединяется с другими водами — это ваша собственность (пруд-копань)

Что нужно: проект, земляной ордер

Сельскохозяйственный пруд

Водоем, предназначенный для орошения, разведения рыбы (аквакультуры) или водопоя. Должен располагаться на землях с/х назначения. Если он изолирован — принадлежит собственнику участка, но его использование должно строго соответствовать ВРИ (виду разрешенного использования)

Пожарный водоем

Утилитарный объект инфраструктуры. Имеет жесткие требования по объему воды и обязательному обеспечению подъезда для пожарной техники. Его нельзя засыпать, застроить беседками или переоборудовать под купальню в ущерб пожарной безопасности.



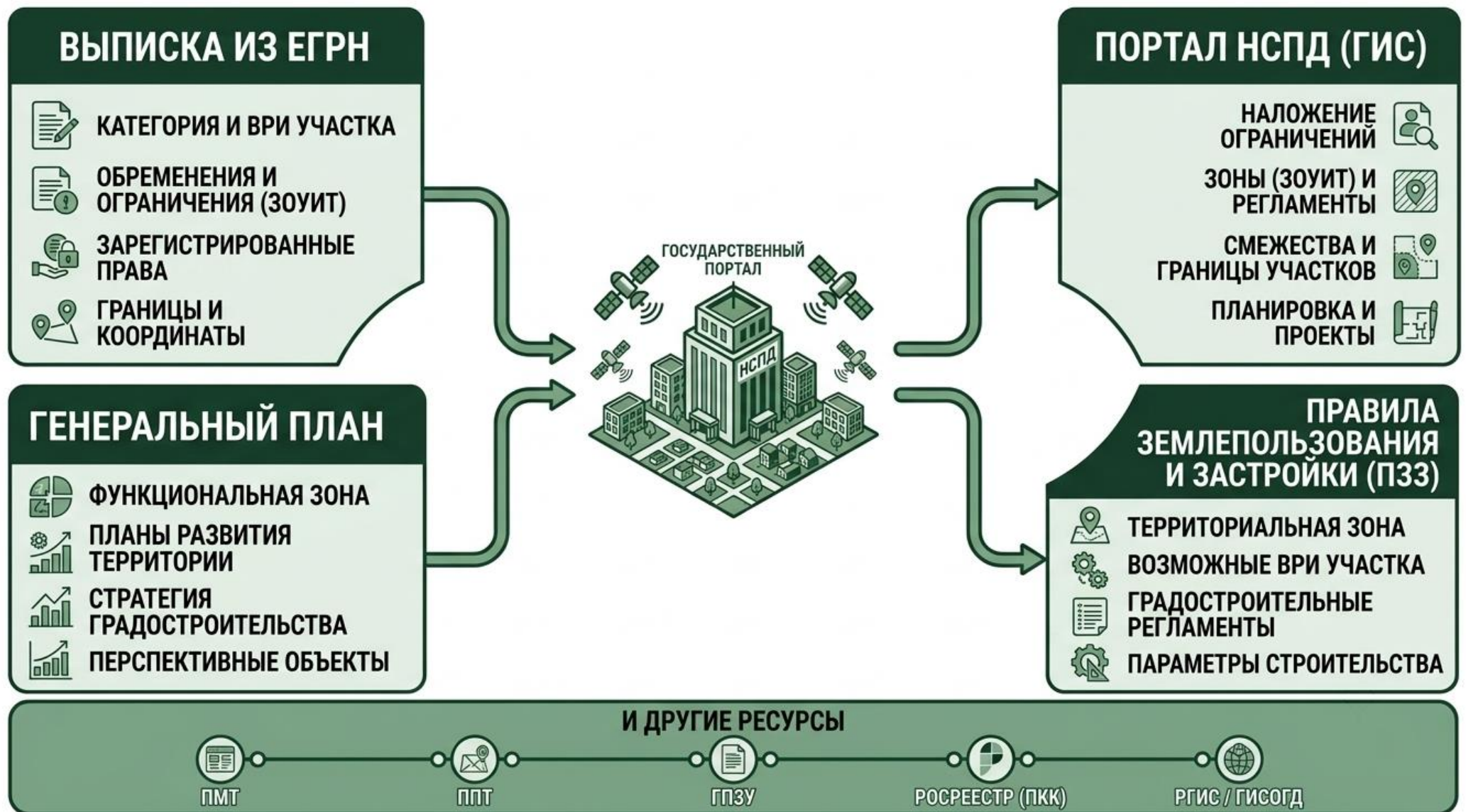
Пруд, имеющий гидравлическую связь с другими водными объектами

Если ваш пруд перетекает в ручей, реку или питается от них (даже по трубе или через болото) — это федеральная собственность. Вы не имеете права ограничивать к нему доступ или считать его «своим», даже если он находится посреди вашего поля.

ВОДОЕМ НА УЧАСТКЕ



РИСКИ: ПРОВЕРКА И АЛГОРИТМ РАБОТЫ





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

