

*Основы земельного
законодательства
для
агротуристских
ферм*

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЕЙ И
СПЕЦИАЛИСТОВ КФХ И СПОК

2025



Нормативная база земельных отношений

- Земельный Кодекс Российской Федерации,
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»,
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Для каких целей агротуристская ферма нуждается в земле

- **Размещение туристов,**
- Питание, проведение мероприятий,
- Реализация продукции,
- Рыбалка, охота, сбор дикоросов и т.д.,
- Знакомство с сельскохозяйственным производством



При этом на практике

Фермерские хозяйства владеют, в первую очередь, сельскохозяйственными землями, а личные подсобные хозяйства – сельскохозяйственными землями и (или) землями населённых пунктов с видом разрешённого использования «для ведения ЛПХ».

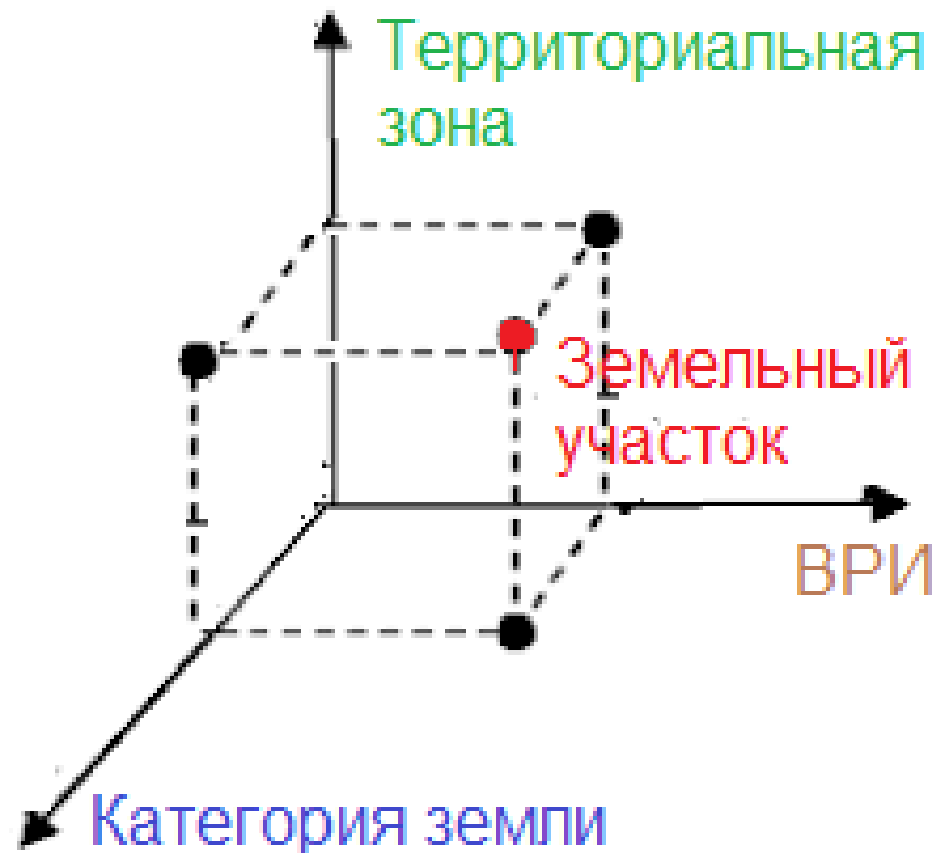
Что это означает и какие последствия порождает?



Земельный Кодекс РФ – основной НПА, регулирующий земельные отношения

Законодательство о регулировании земельных отношений оперирует характеристиками:

- Категория земельного участка,
- Вид разрешённого использования (назначение),
- Территориальная зона



Что такое «категория земли»?

Категория – система классификации земель Российской Федерации, основанная на целевом назначении земель. Статья 7 Земельного Кодекса выделяет категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Категория земельного участка отражается:

- В Едином государственного реестре недвижимого имущества,
- В кадастровом плане.

Правила перевода земель из одной категории в другую установлены Федеральным законом от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"



Кроме категорий Земельный Кодекс оперирует понятием «вид разрешённого использования»

Участку могут присваиваться один или несколько:

- Основных ВРИ (отражается в Едином государственном реестре недвижимости),
- Условно-разрешённых ВРИ (не отражается в Реестре),
- Вспомогательных ВРИ (не отражается в Реестре)



Исчерпывающий перечень ВРИ (утверждены около 160):

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

ВРИ устанавливается и изменяется Росреестром, использование условно-разрешённого ВРИ санкционируется местным самоуправлением

Территориальная зона – элемент ПЗЗ

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления ... и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, ч. 7

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный Кодекс РФ, ст. 1, ч. 7

Таким образом, перечень и характеристики территориальных зон определяются на уровне субъектов Российской Федерации, а сами территориальные зоны – фиксируются нормативными актами местного самоуправления



Где посмотреть категорию, ВРИ и территориальную зону земельного участка?

Характеристика	Источник информации
Категория земли	Единый государственный реестр недвижимого имущества, Кадастровый план земельного участка
Вид разрешённого использования	Единый государственный реестр недвижимого имущества, Кадастровый план земельного участка
Территориальная зона	Градостроительный регламент на сайте местной администрации, https://fgistp.economy.gov.ru/



Решение о создании туристской фермы нельзя принимать в отрыве от доступности земельного участка с необходимыми характеристиками (категория)

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, агролесомелиоративными насаждениями, агрофитомелиоративными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми в целях осуществления прудовой аквакультуры), объектами капитального строительства, некапитальными строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами, нестационарными торговыми объектами, а также жилыми домами, 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.

Земельный Кодекс РФ, статья 77, часть 2

Решение о создании туристской фермы нельзя принимать в отрыве от доступности земельного участка с необходимыми характеристиками (ВРИ)

Код	ВРИ (примеры)	Расшифровка ВРИ
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
1.8	Скотоводство	...размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных...
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства

При наличии в КФХ земельных участков с такими ВРИ отсутствует возможность постройки средств размещения туристов

Решение о создании туристской фермы нельзя принимать в отрыве от доступности земельного участка с необходимыми характеристиками (ПЗЗ)

СХ-1

- пашни;
- сенокосы;
- пастбища;
- залежи;
- многолетние сады

СХ-2

- Водные объекты
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Ведение огородничества
- Ведение садоводства
- Ведение дачного хозяйства
- Ведение огородничества

СХ-3

- выращивание сельскохозяйственных культур;
- животноводство;
- птицеводства;
- производство аквакультур;
- ЛПХ (вне населенного пункта - без объектов капитального строительства);
- КФХ (включая жилую недвижимость).

При наличии в КФХ земельных участков таких территориальных зон отсутствует возможность постройки средств размещения туристов

При каких условиях без дополнительного приобретения земельных участков занятия сельским туризмом лучше не планировать

КФХ

Располагает земельными участками

- Категория «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешённого использования «1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», в «Правилах землепользования и застройки» – СХ-1,
- Категория «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешённого использования «1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», в «Правилах землепользования и застройки» – СХ-2

ЛПХ

Располагает земельными участками

- Категория «земли сельскохозяйственного назначения», вид разрешённого использования «1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках», в «Правилах землепользования и застройки» – СХ-1,
- Категория «земли населённых пунктов, вид разрешённого использования «2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», в «Правилах землепользования и застройки» – Ж-1

В указанных случаях размещение объектов сельского туризма невозможно

Решение об открытии туристской фермы может приниматься двояко

В наличии
земля с
нужным
статусом

- Инвестиции в
иные элементы
туристской фермы
(транспорт,
животные и т.д.)

Пригодный
участок
отсутствует,
прочие
факторы
имеются

- Инвестиции в
приобретение
земельного участка
для размещения
туристов



Возможные наборы характеристик земельного участка для туристской фермы

Категория

Земли населённых пунктов



ВРИ

- Размещение гостиниц (4.7)
- Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению (5.2.1)
- Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыбака (5.3)

Территориальная зона

- Общественно-деловая зона
- Зона рекреационного назначения

Позиция Минсельхоза РФ

...размещение объектов, используемых для осуществления деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма в сельской местности, не соответствует целевому назначению земель сельскохозяйственного назначения.

*Письмо Депземполитики от
12.07.2024 г. № 15/2651*



3 июля 2024 г. внесены изменения в Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»

При осуществлении фермерским хозяйством деятельности по оказанию услуг в сфере сельского туризма допускается временное размещение туристов в жилых домах, входящих в состав имущества фермерского хозяйства.

Статья 19, часть 4



На землях каких категорий и ВРИ могут размещаться объекты сельского туризма КФХ?

Поправка даёт основание предположить возможность использования для сельского туризма жилых домов, размещённых на землях с такими ВРИ, как:

- 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства,
- 2.1. Для индивидуального жилищного строительства,
- 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

С учётом нормы части 4 статьи 11 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» размещение жилого дома (то есть, размещение в смысле сельского туризма) может осуществляться на землях:

- Населённых пунктов,
- Сельскохозяйственного назначения (в том числе, занятом сельскохозяйственными угодьями, с установленными законом ограничениями).

Административная ответственность за нецелевое использование земли

Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием....:

влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, **на граждан** в размере от **0,5 до 1 процента** кадастровой стоимости земельного участка, но **не менее десяти тысяч рублей**; на **должностных лиц** - от **1 до 1,5 процента** кадастровой стоимости земельного участка, но **не менее двадцати тысяч рублей**; на **юридических лиц** - от **1,5 до 2 процентов** кадастровой стоимости земельного участка, но не менее **ста тысяч рублей**, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей

Кодекс об Административных правонарушениях, статья 8.8, часть 1,

Гражданская ответственность за нецелевое использование земли

1. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта....

2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Использование самовольной постройки не допускается.

Самовольная постройка подлежит сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории ... осуществившим ее лицом либо за его счет...

Изъятие земель, используемых не по целевому назначению

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в пункте 2 статьи 222 настоящего Кодекса, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.

Гражданский Кодекс Российской Федерации, статья 285

Административная практика



Пример 1 (ЛПХ, специализирующееся на сельском туризме)

Сельская семья располагает земельным участком на территории сельского поселения, ВРИ – «для ведения ЛПХ».

Возведён дом и вспомогательные постройки (бани, навесы, и т.д.), осуществляется приём и размещение туристов.



Требование Администрации района в адрес гражданина – владельца

АДМИНИСТРАЦИЯ
муниципального района
ский
ской области

ская область,
ский район,
село овка,
улица ая, дом

03.05.2024 №

УВЕДОМЛЕНИЕ

В ходе выездного обследования установлено, что ориентировочная площадь использования земельного участка с кадастровым номером (), площадью 6326 +/- 28 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Российская Федерация, ская область, ский район, с. (овка, улица ая, дом), без оформленных в соответствии с законодательством документов составляет 2292,23 кв.м., что является нарушением обязательных требований земельного законодательства, ответственность за нарушение которых предусмотрена ст. 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Также установлено, что на земельном участке расположены гостевой дом, беседки, хозяйский дом, изба, волейбольная площадка, детская площадка, что свидетельствует о применении земельного участка в целях отдыха и туризма, что предусматривает использование земельного участка не по целевому назначению.

Как установлено в ходе выездного обследования земельный участок с кадастровым номером используется согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 в качестве вида разрешенного использования «Туризм».

Таким образом, в действиях гр. усматриваются признаки нарушения действующего законодательства Российской Федерации, ответственность за нарушение которых предусмотрена ст.ст. 7.1, 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Учитывая вышеизложенное, Вам необходимо в течение 90 календарных дней с момента получения указанного уведомления принять меры:

2) принять меры по приведению земельного участка в соответствии с видом его фактического использования.

В случае неисполнения требований, указанных в настоящем уведомлении, Администрация муниципального района ский будет вынуждена обратиться в судебные органы с иском заявлением об обязанности исполнить вышеуказанные требования в принудительном порядке.

Пример 2 (КФХ получило грант «Агротуризм»)


КФХ, располагающее земельным участком сельскохозяйственного назначения, после получения гранта «Агротуризм» возвело на имеющейся земле три гостевых дома. Осуществляется приём и размещение туристов



Предостережение от Администрации района

В ходе осмотра предварительно выявлено, что на земельном участке расположены здания и сооружения, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции и содержания сельскохозяйственных животных.

Также установлено, что на территории земельного участка расположены домики, предназначенные для отдыха, детская площадка, лодка, что предусматривает использование земельного участка не по целевому назначению.

Также это подтверждается согласно информации, размещенной в сети «Интернет» в социальной сети «ВКонтакте» (группа «Турбаза «»», ссылка <https://vk.com/...>).

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешенного использования «для ведения крестьянско-фермерского хозяйства» предусматривает 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, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Как установлено в ходе выездного обследования земельный участок используется согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 в целях размещения баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, домов отдыха, также организация платной рыбалки, что соответствует виду разрешенного использования «Отдых (рекреация)» (код 5.0).

Таким образом, при использовании земельного участка усматриваются признаки административного правонарушения по статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению».

Выявлено:

- Нецелевое использование земельного участка,
- Использование сельскохозяйственных земель в целях «Отдых (рекреация)»

Объявлено предостережение с предложением «принять меры по приведению земельного участка в соответствие с видом его фактического использования».

Собственник предупрежден об административной ответственности (статья 8.8 КоАП РФ)