

Зонирование территории и возможности
строительства на землях
сельскохозяйственного назначения.
Распределение земель под агротуризм:
требования законодательства.

К.ю.н., доцент Владимирова Игорь Александрович

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; они могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ст. 9); владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц; условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (чч. 2 и 3 ст. 36).

В силу п. 1 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" его действие не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Оборот указанных земельных участков регулируется ЗК РФ.

Согласно ст. 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья.

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Статья 79 названного закона определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что 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. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается (пп. 1 и 4).

В соответствии с п. 2 ст. 7 этого кодекса правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГсК РФ) определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют 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. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (п. 6 ст. 1, п. 3 ч. 2 и ч. 6 ст. 30, чч. 1, 6 ст. 36, ч. 5 ст. 37).

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

В отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения Градостроительным кодексом Российской Федерации предусматривается установление только двух зон:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации

п. 9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

п. 10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, не имеется, что означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и действие принципа сохранения целевого использования данных земельных участков, закрепленного подп. 1 п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

До принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

С учетом изложенного изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Данный перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую", в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены ст. 4.1 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Статья 81 ЗК РФ закрепляет положение о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства и не предусматривает их использование для индивидуального жилищного строительства.

Согласно ч. 10 ст. 35 и ч. 3 ст. 36 ГсК РФ зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения, могут включаться в состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов. На земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ этой территориальной зоны, распространяется действие градостроительного регламента.

С учетом названных положений и правил п. 2 ст. 7 ЗК РФ земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, могут включаться в состав указанных территориальных зон в границах населенных пунктов в результате перевода этих земельных участков в иную категорию - "земли населенных пунктов".

1. Зонирование территории на землях сельскохозяйственного назначения.

Включение указанных земельных участков в границы населенного пункта с одновременным установлением либо изменением вида разрешенного использования может осуществляться в порядке чч. 1 и 2 ст. 4.1 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Однако до перевода земель в другую категорию в действующем законодательстве отсутствуют основания для изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков сельскохозяйственного назначения, предоставленных для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства, крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства гражданам и их объединениям.

2. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Ст. 7 ФЗ №172 «"О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

1. Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;

2. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;

7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

2. Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 6, 7 и 8 части 1 ст. 7 ФЗ № 172.

2. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

В ч. 2 комментируемой статьи предусмотрено ограничение на перевод земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50% и более превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 ЗК, в другую категорию.

Данные виды земель не могут быть переведены в земли иных категорий за исключением перевода в связи с:

- установлением или изменением черты населенных пунктов;
- строительством линейных объектов;
- выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель.

Средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) согласно абзацу 2 п. 2 ст. 66 ЗК утверждается органами исполнительной власти субъектов РФ.

2. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Согласно п. 9 Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утв. Приказом Минэкономразвития от 4 июля 2005 г. № 145, определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями, осуществляется в следующей последовательности:

- определение интегральных значений показателей земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями;
- определение кадастровой стоимости земельного участка, занятого сельскохозяйственными угодьями.

Для определения кадастровой стоимости земельного участка используются следующие интегральные показатели:

- по плодородию почв - балл бонитета (совокупный почвенный балл);
- по технологическим свойствам - индекс технологических свойств земельного участка;
- по местоположению - эквивалентное расстояние земельного участка до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами в километрах.

2. Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию

Одним из действенных правовых мер охраны права частной собственности и других прав на земельные участки при современной урбанизации является положение, закрепленное в ст. 84 ЗК РФ. В п. 3 указанной статьи предусмотрено правило, в соответствии с которым включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Объективно это право сохраняется за гражданами и юридическими лицами в пределах бывшего населенного пункта, а сельскохозяйственные угодья сельскохозяйственных организаций становятся зонами сельскохозяйственного использования с последующим их переводом в земли индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) или другие зоны.

Таким образом, сохраняется важный элемент права частной собственности - правомочие владения земельным участком и размер площади владения. Тем не менее претерпевают изменения такие элементы этого права, как правомочия пользования и распоряжения, в силу того что меняется правовой режим земельных участков. Они становятся городскими землями с другим правовым режимом с соответствующими зонами и видами разрешенного использования. Особенно это касается перевода земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственных угодий).

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

В соответствии с законодательством подготовка земельного участка с видом разрешенного использования первой зоны для возведения любого объекта капитального строительства (например, мастерской по обслуживанию сельскохозяйственной техники) без учета оформления иной разрешительной документации (разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию) предусматривает следующую последовательность действий:

- 1) выполнение кадастровых работ по разделению исходного земельного участка на два; первый будет предназначаться для пашни, сенокосов, пастбищ, использования под многолетние насаждения, второй - для строительства мастерской;
- 2) осуществление государственного кадастрового учета этих участков;

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

- 3) внесение изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- 4) изменение границы территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (исключение из нее второго участка);
- 5) формирование территориальной зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенной для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;
- 6) изменение вида разрешенного использования второго земельного участка (с вида использования "пашня" на вид "занятый объектом сельскохозяйственного назначения и предназначенный для ведения сельского хозяйства").

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 16 июля 2015 года № 1695-О применительно к характеристике объектов на землях сельскохозяйственного назначения, анализируя при этом пункт 1 статьи 78 ЗК РФ, отметил, что соответствующие нормы, «учитывающие целевой характер использования земель сельскохозяйственного назначения, предусматривают возможность строительства на них объектов недвижимости, обеспечивающих ведение фермерского хозяйства или сельскохозяйственного производства, а также достижение иных связанных с сельскохозяйственным производством целей».

Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 16 июля 2015 года № 1695-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Шишлакова Вячеслава Викторовича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 78 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 6 Федерального закона "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями.

Кроме того, подчеркивание целей использования, которое сделано в конце перечня земель, образующих земли сельскохозяйственного назначения, в статье 77 ЗК РФ, - «для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции» - предполагает как вариант трактовки приложение этого существенного уточнения ко всем перечисляемым в статье 77 ЗК РФ землям. Тогда получается, что в отличие от сельскохозяйственных угодий «иные земли служат обеспечению сельскохозяйственной инфраструктуры». В таком случае названные выше коммуникации также должны отвечать выделенным целям, что одновременно фактически будет тождественно пониманию коммуникаций на этих землях лишь как внутрихозяйственных.

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

В описании соответствующих видов разрешенного использования согласно **Классификатору видов разрешенного использования земельных участков**, утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540, предусмотрены, в частности, размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

Кроме того, согласно пункту 2 статьи 78 ЗК РФ использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства линий электропередачи, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий. Таким образом, одной из целей использования земель сельскохозяйственного назначения становится цель строительства линий электропередачи, хотя и носящая временный характер, ограниченная периодом осуществления строительства. Сопоставляя данное положение с установлениями пункта 2 статьи 77 ЗК РФ, следует сделать вывод, что в этом случае речь идет о строительстве любых линий электропередачи, а не только тех, которые обусловлены ведением сельского хозяйства и производства. "Такие земли, - подчеркивал О.И. Крассов, - имеют двойной правовой режим. На земли сельскохозяйственного назначения распространяется режим соответствующих категорий и видов земель"

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

Законодатель не конкретизирует, на каких из перечисленных в пункте 2 статьи 77 ЗК РФ землях в составе категории земель сельскохозяйственного назначения может вестись строительство объектов, предусмотренных в пункте 2 статьи 78 ЗК РФ. Некоторые важные аспекты возможностей строительства на землях сельскохозяйственного назначения следуют из того, что градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации; далее - ГрК РФ). Учитывая, что 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 (п. 1 ст. 36 ГрК РФ), справедливым предстает суждение, выраженное в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 июня 2014 года: "Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства". Однако практика применения такого взгляда на возможности использования сельскохозяйственных угодий не сформирована.

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

Концепция строительства объектов на землях сельскохозяйственного назначения выглядела более обоснованной и выверенной, когда в ЗК РФ было правило, что для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости.

Однако и в этом случае для строительства линий электропередачи и других подобных сооружений допускалось предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Но данные сооружения должны были размещаться главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов (п. 2 ст. 79 ЗК РФ, утративший силу в связи с принятием Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую").

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

Также признано утратившим силу положение ЗК РФ, согласно которому изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускалось только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, со строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов (п. 3 ст. 79 ЗК РФ, утративший силу).

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

В связи с очерченными рамками использования земель сельскохозяйственного назначения под объекты электроэнергетики и другие не связанные с ведением сельскохозяйственной деятельности объекты совершенно неубедительным и необоснованным является вывод, сделанный в Определении ВАС РФ от 7 ноября 2011 года № ВАС-13975/11 по делу № А14-7657/2010/222/22, о том, что поскольку использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий, то у владельцев возведенных объектов отсутствует необходимость предоставления документов, подтверждающих изменение целевого назначения земельного участка, на котором возведена постройка.

3. Возможности строительства на землях сельскохозяйственного назначения

Напротив, завершение периода строительства и реализация мер, предусмотренных проектом рекультивации, означает максимально возможное возвращение земельных участков, использовавшихся под строительство объектов электроэнергетики и др., для сельскохозяйственного производства. Иными словами, для того чтобы избежать бюрократической процедуры перевода земель из одной категории в другую на этапе строительства различного рода линейных сооружений, ЗК предусматривает, что земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться на период строительства таких объектов при наличии лишь утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства. Перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий требуется только после завершения строительства, в результате должны быть образованы иные по размерам земельные участки, чем занимавшиеся на период строительства.

4. Распределение земель под агротуризм: требования законодательства.

Агротуризм - вид деятельности, организуемый в сельской местности, он предполагает формирование и предоставление приезжим гостям комплексных услуг по проживанию, отдыху, питанию, экскурсионному обслуживанию, по организации досуга и спортивных мероприятий, рыбалки и охоты, приобретению знаний и навыков, а также возможности занятий активными видами туризма.



Агротуризм ориентирован на использование сельскохозяйственных, природных, культурно-исторических и иных ресурсов сельской местности и ее специфики для создания комплексного туристского продукта.



4. Распределение земель под агротуризм: требования законодательства.

Агротуризм - вид деятельности, организуемый в сельской местности, он предполагает формирование и предоставление приезжим гостям комплексных услуг по проживанию, отдыху, питанию, экскурсионному обслуживанию, по организации досуга и спортивных мероприятий, рыбалки и охоты, приобретению знаний и навыков, а также возможности занятий активными видами туризма.

Основной правовой проблемой агротуризма является то, что до настоящего времени в Российской Федерации не принят соответствующий федеральный закон, который необходим для определения юридической основы данного вида деятельности. Вместе с тем в последние годы на региональном и муниципальном уровне наметились отдельные положительные тенденции, заключающиеся в разработке и принятии органами власти различных концепций и программ развития агротуризма. Представляется, что развитие агротуризма как вида деятельности в городских и сельских поселениях позволит создать новые рабочие места и хотя бы немного снизит отток населения из данной местности в крупные торгово-промышленные центры России.

4. Распределение земель под агротуризм: требования законодательства.

Приложение N 3
к решению Совета муниципального
района Баймакский район
Республики Башкортостан
от 2 февраля 2017 г. N 49

**СТАВКИ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ПОЛНОМОЧИЯ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ
КОТОРЫМИ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка и его состав (виды деятельности арендатора)	Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости, %
15.3	Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для агротуризма	
	а) в пределах границ городских поселений, городских округов	0,37
	б) в пределах границ сельских поселений	1,06
	в) за пределами границ населенных пунктов	1,06

Спасибо за внимание!