

# Виды разрешенного использования земель сельхозназначения

[Главная](#) » [Земля](#) » Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения



Все земельные угодья классифицируются в зависимости от целевого назначения. Значительная часть территорий относится к землям сельскохозяйственных категорий. В отношении данных участков законодательством предусмотрен особый режим использования. Эти земли предназначены для занятия растениеводством и скотоводством.

Отличительными особенностями сельскохозяйственных земель являются высокое плодородие и удаленность от крупных городов. В целях эффективного возделывания угодий, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур и ведения животноводства, на законодательном уровне разработан ряд требований.

## Что такое сельскохозяйственные земли

Сельскохозяйственные участки – это угодья, предназначенные для занятия земледелием и скотоводством. В иных целях использование земель данной категории законодательством не предусмотрено.

Порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения регламентируется нормами Земельного кодекса и Федерального закона от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

## **Разрешенный режим использования сельскохозяйственных земель определен нормами статьи 77 ЗК РФ:**

- возделывание почвы в целях выращивания сельскохозяйственных культур;
- прокладывание дорожных развязок и коммуникаций в целях обеспечения сельскохозяйственной деятельности;
- прогон скота и выращивание корма для животных;
- размещение объектов водной среды (искусственно созданные водоемы, предназначенные для разведения различных сортов рыб);
- размещение защитных насаждений (часть территорий, занятых посадками леса, предохраняющих почву от выветривания, а также насыпные каналы, способствующие высушиванию заболоченной почвы).

Правовая специфика участков сельскохозяйственного назначения определена в статье 79 Земельного кодекса.

## **В состав территорий, предназначенных для земледелия и скотоводства, входят:**

- участки, используемые для выпаса скота;
- земли, покрытые травой, предназначенной для сенокосения;
- участки, используемые для посева сельскохозяйственных культур и многолетних растений;
- земли, на которых выращиваются садовые деревья.

Вышеназванные участки относятся к особо ценным и охраняемым государством категориям земель. Эксплуатация данных территорий в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, запрещена законодательством.

Требования к возделыванию земель, предназначенных для развития сельского хозяйства, регламентированы нормами федерального и регионального законодательства.

**На основе законодательных норм на местном уровне разработан свод правил, касающийся грамотного использования**

## **сельскохозяйственных угодий:**

- соблюдение порядка восстановительных работ, направленных на сохранение плодородия почвы;
- строгое соблюдение целевого характера использования земель;
- проведение сельскохозяйственных работ в соответствии с порядком зонирования территорий.

В случае нехватки участков, имеющих в сельскохозяйственном фонде, на муниципальном уровне принимаются решения об освоении новых земель, предназначенных для растениеводства и животноводства. Также, в случае дефицита земель городских поселений местной администрацией рассматривается вопрос о переводе части территорий сельскохозяйственного назначения в жилую зону.

Таким образом, власти муниципалитета вправе регулировать объем земельного фонда, предназначенного для растениеводства, и размер территорий, используемых для строительства жилых объектов, исходя из нужд конкретной местности.

**Сельскохозяйственные земли подразделяются по видам использования в зависимости от способов их обработки, и возможностей возводить постройки:**

- участки, предназначенные для сельскохозяйственных целей (пашни, сенокосы, пастбища, сады и виноградники);
- территории, предназначение которых связано с обслуживанием сельского хозяйства (участки занятые коммуникациями и предприятиями, деятельность которых связана с переработкой продуктов сельскохозяйственной деятельностью).

## **Классификатор видов разрешенного**

# **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ сельхозназначения**

# **земель**

Для удобства разделения земель по основным видам в 2015 году был разработан специальный классификатор, определяющий кодировку участков в зависимости от специфики использования.

**Также по системе кодов можно получить исчерпывающую информацию в отношении свойств и назначения земельных угодий:**

- Нумерация кодов с 1.2 по 1.6 обозначает виды растениеводства, связанные с выращиванием сельскохозяйственных культур, таких как бобовые, зерновые, кормовые, и овощей разных сортов, а также лекарственных и цветочных сортов чая. На участке данного типа собственник вправе возвести жилое строение, но без права регистрации в нем. На землях, предназначенных для занятия садоводством, жилые постройки не регистрируются. Однако на практике нередко встречаются случаи, когда владелец участка добивается узаконивания своих на жилой дом прав в судебном порядке;
- Коды с 1.7 по 1.11 регламентируют деятельность, направленную на животноводство, оленеводство, разведение крупного рогатого скота, а также лошадей, свиней и птиц. На землях данного назначения разрешено размещение фермерских хозяйств и предприятий, деятельность которых связана с производством продуктов животного происхождения;
- Деятельность, направленная на рыболовство и пчеловодство. В рамках данного вида использования разрешено также возведение строительных объектов, связанных с обеспечением развития данных категорий сельского хозяйства;
- Деятельность, связанная с научными разработками в сфере сельского хозяйства (выведение селекционных сортов культурных растений и видов животных);
- Деятельность, направленная на переработку продуктов

растительного и животного происхождения. Предполагается размещение на землях данных категорий предприятий, осуществляющих производство продуктов питания из выращенных сельскохозяйственных культур и объектов животноводства;

- Деятельность, направленная на ведение личного подсобного хозяйства. Для целей данной деятельности пользователь земли вправе возвести жилое строение, но данный объект будет считаться временным. Чтобы узаконить постройку жилого дома, владельцу необходимо получить разрешение в органе местного самоуправления;
- Деятельность, связанная с разведением рассады. Пользователь вправе возвести на участке данной категории постройку;
- Размещение коммуникаций и объектов, связанных с обеспечением нужд сельскохозяйственной деятельности.

## **Как изменить вид разрешенного использования земель сельхозназначения**

Отдельные виды участков наделены сразу несколькими статусами целевого назначения. При таких обстоятельствах владелец вправе избрать наиболее удобный для него вариант землепользования в рамках разрешенных видов эксплуатации, не запрашивая специального разрешения у государственных органов.

Дело обстоит иначе, если собственник решил изменить разрешенный вид использования. В таком случае, иницируйте данную процедуру путем подачи заявления в орган местного самоуправления с обоснованием причин необходимости подобных действий.

Наиболее распространенная ситуация, когда у владельца возникает потребность изменить категорию сельскохозяйственной земли на участок для размещения жилых построек. Рассмотрение

данных вопросов, как правило, проходит в рамках общественных слушаний.

**Порядок изменения целевого назначения земельного участка регламентирован нормами градостроительного законодательства.**

Обращение в адрес муниципалитета пишете на имя главы местного самоуправления.

**В тексте заявления в обязательном порядке укажите следующую информацию:**

- ФИО и свои контактные данные;
- паспортные реквизиты;
- суть обращения и причины, послужившие основанием для обращения с ходатайством (например, строительство жилого дома в связи с необходимостью улучшения жилищных условий);
- личная подпись и дата оформления заявления.

Срок рассмотрения представленного заявления зависит от специфики выбранной процедуры изменения статуса земельного участка. Если орган местного самоуправления принял решение о вынесении вопроса об изменении категории земли на общественные слушания, то процесс рассмотрения вашего обращения составит не менее 60 дней.

Если же вопрос преобразования земель будет рассматриваться в упрощенном режиме (минуя публичные обсуждения), то решение по вашему заявлению будет принято в тридцатидневный срок. При отрицательном ответе на обращение муниципалитет должен аргументированно обосновать свою позицию и сделать ссылки на положения законов, регулирующих данную сферу деятельности.

**Зачастую отказы по смене разрешенного вида использования земель принимаются в связи с отнесением участка заявителя к категории сельскохозяйственных угодий. В таком случае в целях смены режима использования подайте ходатайство о переводе участка в иную категорию (под индивидуальную застройку).**

Для инициирования данной процедуры направьте обращение в администрацию, в ведении которой находится контроль за оборотом земель в вашей местности.

**Ходатайство должно содержать следующую информацию:**

- ФИО и адрес регистрации заявителя;
- месторасположение участка;
- кадастровые и технические характеристики земли;
- действующая категория участка;
- предпочитаемая категория участка;
- обоснование причин смены статуса участка.

Вместе с заявлением подавайте выписку из реестра кадастрового учета и документы, доказывающие ваше право собственности на землю. Если процедуру смены статуса земельного участка инициирует арендатор, то кроме вышперечисленных документов к заявлению необходимо приложить согласие собственника на преобразование категории.

Положительное решение при данных обстоятельствах принимается в том случае, если преобразование категории участка не повлечет негативных последствий (земля не обладает качествами повышенной плодородности, размер участка не превышает максимально допустимые пределы).

## **Документы для изменения вида разрешенного использования земельного участка**

Заявление в адрес органа местного самоуправления составляйте в двух экземплярах, один из которых передайте в муниципалитет, а на втором – сотрудник администрации должен поставить отметку о принятии. Отсчет срока рассмотрения заявления начинайте с даты его официальной регистрации (указана в отместке о принятии заявления).

**Перечень документов для изменения вида разрешенного использования следующий:**

- свидетельство либо иной документ, подтверждающий право собственности на землю;
- кадастровый паспорт;
- план земельного участка.

**Вышеуказанные документы представляются в ксерокопиях с предъявлением оригиналов либо нотариально заверенные копии.**

При подаче заявления и документов необходимо иметь при себе паспорт. Если инициирование процедуры преобразования земельного участка вы делегировали своему представителю, то его полномочия удостоверьте нотариальной доверенностью.

## **Можно ли построить дом на землях сельхозназначения**

Жилая застройка на сельскохозяйственных землях законодательством не предусмотрена. На землях данной категории возможно размещение производственных и коммунальных объектов, функционирование которых направлено на обеспечение нужд растениеводства и животноводства.

**В свою очередь на возведение капитальных построек необходимо получить специальное разрешение, а на строительство временных сооружений получение согласия уполномоченного органа не требуется.**

Отдельный порядок землепользования предусмотрен в отношении участков дачного назначения. На землях данной категории можно вести дачное хозяйство и разместить жилую постройку. С этой целью необходимо подготовить проектную документацию и соблюдать нормы законодательства о дачных некоммерческих сообществах.



# **Что можно строить на землях сельскохозяйственного назначения**

Предназначение земель сельскохозяйственного назначения – выращивание культурных растений и животноводство. Но в исключительных случаях при получении соответствующего разрешения данная категория земель может быть изменена.

**Строительство объектов на сельскохозяйственных угодьях разрешается в следующих случаях:**

- объекты возведены в целях обслуживания производственных структур сельскохозяйственного назначения;
- коммуникационные развязки для обслуживания нужд сельского хозяйства;
- жилые объекты (в исключительных ситуациях).

# **Правила строительства на землях сельхозназначения**

**В рамках классификации земель, предназначенных для размещения фермерских хозяйств, садоводческих обществ и приусадебных участков законодательством предусмотрено строительство следующих видов объектов:**

- дачные дома;
- помещения хозяйственного типа (гаражные массивы, сараи);
- капитальные жилые дома (возможно строительство только на земле фермерского хозяйства и на приусадебных участках).

Преобразования земель из одной категории в другую сложный и материально затратный процесс. В связи с чем, при покупке сельскохозяйственного участка по недорогой цене с целью его дальнейшего перевода, просчитайте все возможные вложения.

**В большинстве случаев приобретение участка в целях преобразования его правового статуса – очень невыгодная**

процедура .

## **Ответственность за нецелевое использование земель сельхозназначения**

Для земель сельскохозяйственного назначения законодательством предусмотрен ограниченный спектр использования. Если пользователь сельскохозяйственного участка нарушает предусмотренный законом целевой характер, то на него будет возложена ответственность в соответствии с нормами КоАП РФ (статья 8.8).

**Штрафные санкции за нарушение целевого предназначения следующие:**

- 0,5 – 1 процента, но в пределах 10 тысяч рублей (для граждан);
- 1 – 1,5 процента, но в пределах 20 тысяч рублей (для должностных лиц);
- 1,5 – 2 процентов, но в пределах 100 тысяч рублей (для организаций).

Отягчающими обстоятельствами при рассмотрении административных дел, связанных с нарушением норм возделывания сельскохозяйственных участков являются причинения вреда экологической обстановке и осуществление действий направленных на истощение почвы. В данных случаях в отношении виновного лица выносятся максимальный размер санкций.

В целом разброс штрафных санкций варьируется от 10 до 100 тысяч рублей, исходя из характера совершенных деяний, статуса виновного лица (физическое или юридическое) и тяжести причиненных последствий.