



## Земли сельскохозяйственного назначения. Понятие и группы

В соответствии со статьей 77 Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенных пунктов и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В составе этой категории законодательство выделяет две основные группы:

Сельскохозяйственные угодья – земли, систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).

Иные земли – участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, водными объектами, объектами капитального строительства (фермы, склады, перерабатывающие цеха), а также неиспользуемые в сельхозпроизводстве земли (овраги, кустарники, старые постройки).



## Сельскохозяйственные угодья

---

Согласно статье 79 Земельного кодекса РФ, к сельскохозяйственным угодьям относятся:

- 1) Пашни – земли, систематически обрабатываемые и используемые под посевы сельскохозяйственных культур.
- 2) Сенокосы – земельные участки, используемые для сенокошения.
- 3) Пастбища – земли, используемые для выпаса сельскохозяйственных животных.
- 4) Залежи – земли, ранее бывшие пашней, но не используемые для посевов более одного года.
- 5) Земли, занятые многолетними насаждениями – сады, виноградники, ягодники, плодовые и другие многолетние культуры.

Сельскохозяйственные угодья – наиболее ценные и продуктивные земли. Они имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Их перевод в другие категории и использование для несельскохозяйственных нужд ограничены законом.



**В настоящее время Министерство сельского хозяйства РФ ведет активную работу по внесению сведений о сельскохозяйственных угодьях в федеральную государственную информационную систему «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных». Планируется завершить эти работы до конца 2026 года, что повысит прозрачность и точность определения статуса участков.**



## Запрет на строительство на сельскохозяйственных угодьях

---



**Сельскохозяйственные угодья не предназначены для строительства, в том числе для размещения туристических домов и иных объектов агротуризма.**



## Исключения

Исключения составляют лишь:

- ✓ Один жилой дом для главы и членов крестьянского (фермерского) хозяйства – с ограничениями: этажность не более трех, общая площадь не более 500 кв. м, площадь застройки не более 0,25% от площади земельного участка (ст. 11 Федерального закона № 74-ФЗ).

**Важно: этот дом предназначен для постоянного проживания фермера и его семьи. Использование его в качестве гостевого дома для временного размещения туристов требует отдельного правового обоснования и не всегда допустимо.**

- ✓ Объекты, непосредственно связанные с ведением сельского хозяйства – мелиоративные системы, полевые станы, сооружения для хранения и первичной переработки сельхозпродукции, если их размещение предусмотрено проектом внутрихозяйственного землеустройства.



**Строительство отдельных объектов, которые могут одновременно использоваться для вспомогательной сельскохозяйственной деятельности и для развития агротуризма, допускается, однако поддержка в форме гранта «Агротуризм» на такие объекты не распространяется.**



**В целях использования иных земель в составе категории – земли сельскохозяйственного назначения (не являющиеся сельскохозяйственными угодьями) для размещения объектов агротуризма необходимо соблюдение следующих условий:**

- ✓ Перевод земельного участка в другую категорию (например, в земли населенных пунктов или земли особо охраняемых территорий), если иные способы невозможны или нецелесообразны.**
- ✓ Изменение вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка в соответствии с классификатором, либо получение разрешения на условно разрешенный вид использования, если это предусмотрено правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования.**



**Законодательство в сфере использования земель для агротуризма развивается.**

**В 2026 году ожидаются изменения, упрощающие перевод земель, не занятых сельскохозяйственными угодьями, под объекты сельского туризма.**



**Ключевые положения готовящихся изменений:**

- ✓ **Предлагается упрощенный порядок перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения, не занятых сельхозугодьями, в категорию земель особо охраняемых территорий для размещения объектов агротуризма.**
- ✓ **Министерство сельского хозяйства РФ получит полномочия по согласованию такой документации.**

**Законопроект принят в первом чтении и в настоящее время ведется подготовка поправок ко второму чтению.**

***Однако важно подчеркнуть: эти изменения не коснутся сельскохозяйственных угодий. Пашни, сенокосы, пастбища, залежи и земли под многолетними насаждениями останутся под защитой государства. Строительство на них по-прежнему будет запрещено.***



**СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!**