

Тема доклада

«Проблемы и перспективы использования особо ценных земель РФ для развития агротуризма»

Гареев Роман Робертович

к.э.н., доцент

ФГБОУ ВО РЭУ им. Г.В. Плеханова

По состоянию на 2019 год в 16 субъектах Российской Федерации оказывалась государственная поддержка развитию сельского туризма.

- В **7 субъектах** Российской Федерации «сельский туризм» был введен в региональное законодательство.
- В **7 субъектах** Российской Федерации были разработаны программы по развитию сельского туризма на муниципальном уровне.
- Действовало около **10 тысяч объектов** сельского туризма.
- Проводилось более **2 тысяч событийных мероприятий** на сельских территориях.
- Действовало **3,5 тысяч гостевых домов** в формате сельского туризма.

ПРИ ЭТОМ!

Во Франции насчитывается 35 тыс. ферм с мини-отелями, в Италии - 10 тыс., в Англии число гостевых мест в подобных усадьбах достигает 120 тыс.

!!! За два последних десятилетия Россия потеряла, по некоторым оценкам, до 34 тысяч сёл и деревень, еще в 10 000 деревень сегодня меньше 8 жителей.

!!!Инфраструктура села показывает крайнюю неразвитость:

- 95 000 деревень не газифицированы;
- водопровод доступен лишь в 5% сел;
- 42 000 деревень не имеют телефонной связи;
- 32 000 деревень – не имеют почты;
- до 30 тысяч деревень невозможно добраться в межсезонье, так как они не имеют дорог с твёрдым покрытием.

Большинство сельских гостевых домов не соответствует ожиданиям туристов по степени комфорта и уровню сервиса!

Согласно исследованиям, многие туристы, выбирая сельский туризм, как приоритетный вид отдыха, имеют возможность платить **от 500 до 1000 рублей в сутки!**

Для развития сельского туризма в РФ необходимы:

1. Чёткая система, совокупность государственных, муниципальных, общественных и коммерческих учреждений, поддерживающих эту деятельность.
2. Приоритет при разработке политико-правового и методического её обеспечения и комплексных программ стратегического развития в муниципальных районах, с учётом всех особенностей (климатических, демографических, социальных).
3. Запланированные возможные источники поддержки, способы аккумуляции и эффективного использования.

ТЕЗИС: Необходимо рассмотреть возможность использования ОЦЗ для развития сельского туризма.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) ЗК РФ Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий

1. К **землям особо охраняемых территорий** относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

2. К **землям особо охраняемых территорий** относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) особо ценные земли.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020) ЗК РФ Статья 100. Особо ценные земли

1. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

2. На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

Исходя из смысла ст. 27,94 ЗК РФ только один из пяти перечисленных в ЗК РФ видов земель особо охраняемых территорий и объектов является ограниченным в обороте – земли особо охраняемых природных территорий. Остальные четыре вида (земли природоохранного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения, иные особо ценные земли) не ограничены в гражданском обороте, и могут находиться в частной собственности, являться предметом сделок купли-продажи, аренды.

С проблемой нецелевого использования земель сегодня в России сталкиваются многие агротуристические комплексы. Туристские комплексы по факту создаются в селе, где территории исторически разделены по категориям. При этом перевод земли из одной категории в другую, например, из сельскохозяйственного назначения в рекреационное является сложной задачей. Для этого нужно провести межевание, оценку, согласование в различных учреждениях. Это также связано со взаимоотношениями с формальными собственниками, изменением кадастровой стоимости участка, налоговой ставки и т.д.

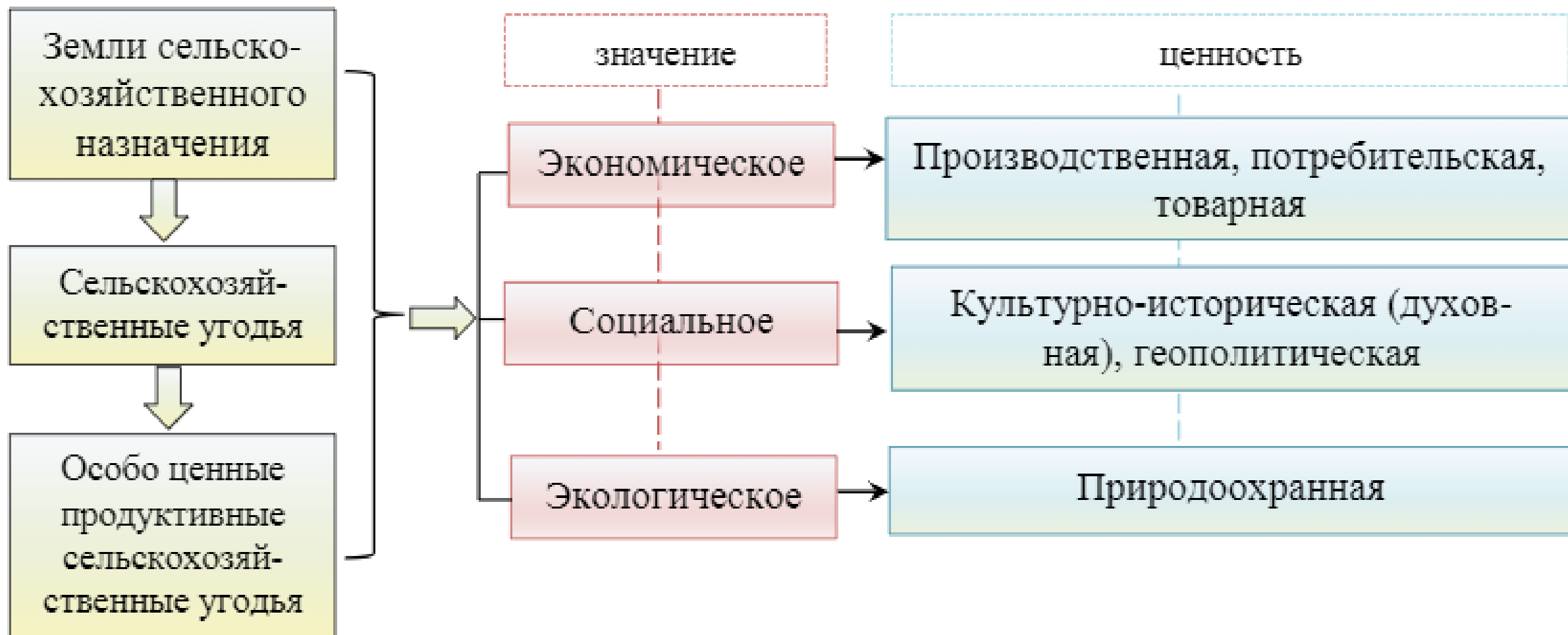


Рисунок 1 – Значение и ценность земель сельскохозяйственного назначения

Согласно ст. 98 Земельного кодекса РФ ("Земли рекреационного назначения") на землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

Представители агентства стратегических инициатив (АСИ) предлагает снять данный запрет. По их мнению, в связи с тем, что в регионах России значительная часть сельскохозяйственных земель не используется для рекреации, необходимо создать условия для рациональной эксплуатации земель для сельского туризма путем внедрения системы механизмов установления предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства в федеральных, региональных и местных нормативных правовых актах.

Основные свойства сельскохозяйственных земель	Ценность сельскохозяйственных земель (критерий оценки)
Объект недвижимости, товар	Потребительная, товарная
Почвенное плодородие, как следствие главное средство производства в сельском хозяйстве, обладающее: постоянством места; ограниченностью по площади; незаменимостью.	<u>Производственная</u>
Продукт природы	Природоохранная
Продукт труда и быта множества поколений людей	Культурно-историческая (духовная)
Базис стратегического развития страны, продовольственной и национальной безопасности	Геополитическая

Таблица 1.

**Классификация сельскохозяйственных угодий по их
пригодности для использования в сельском хозяйстве**

Класс	Виды (зоны) земель с.-х. назначения	Характеристика земель
1	Высокопродуктивные с.-х. <u>угодья</u>	Сельскохозяйственные угодья пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)
2	Продуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)
3	Малопродуктивные с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)
4	<u>Низкопродуктивные</u> с.-х. угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под пашню, многолетние насаждения, кормовые угодья (сенокосы и пастбища)
5	Продуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, малопригодные под пашню и многолетние насаждения, но пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища)
6	Малопродуктивные кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и/или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения
7	<u>Низкопродуктивные</u> кормовые угодья	Сельскохозяйственные угодья, пригодные под кормовые угодья (сенокосы и /или пастбища), но не пригодные под пашню и многолетние насаждения
8	Непригодные под с.-х. угодья земли	Сельскохозяйственные угодья, которые без проведения мелиоративных мероприятий в качестве сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища) использоваться не могут
9	Уникальные с.-х. земли	Сельскохозяйственные земли, которые по своим природным свойствам позволяют выращивать уникальные виды с.-х. продукции (виноград, чай и тому подобное)

По некоторым данным из 191 млн га сельскохозяйственных угодий, входящих в категорию земель сельскохозяйственного назначения РФ, особо ценные земли федерального назначения составляют 35,5 млн. га (18,6%), а регионального назначения – 76,9 млн га (39,2%).



**ГИПОТЕЗА: ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОЦЗ 7-8 КЛАССА
ПРОДУКТИВНОСТИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ
СЕЛЬСКОГО ТУРИЗМА**

Виды (зоны) земель сельскохозяйственного назначения	Виды разрешённого использования		Параметры разрешённого использования
	Основные	Вспомогательные	
7. Низкопродуктивные кормовые угодья	<p>7.1. Ведение животноводства и кормопроизводства.</p> <p>7.2. Научное обеспечение сельского хозяйства (научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей), включая осуществление научной и селекционной работы, ведение сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, размещение коллекций генетических ресурсов растений на мало-продуктивных землях.</p> <p>7.3. Сенокосение и выпас скота.</p> <p>7.4. Звероводство, связанное с осуществлением хозяйственной деятельности по разведению в неволе ценных пушных зверей.</p> <p>7.5. Размещение объектов и осуществление видов хозяйственной деятельности в сфере природно-познавательного туризма (агротуризма).</p> <p>7.6. Размещение объектов отдыха (рекреации), включая строительство и эксплуатацию мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности, не мешающей целевому использованию земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>7.7. Размещение объектов по обеспечению сельскохозяйственного производства, включая строительство, содержание и эксплуатацию машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.</p> <p>7.8. Размещение объектов торговли (магазинов) по продаже (оптовой и (или) розничной сельскохозяйственной продукции).</p> <p>7.9. Консервация земель, перевод их в категорию земель запаса.</p> <p>7.10. Размещение иных объектов, основным назначением которых является обеспечение сельскохозяйственного производства.</p>	<p>7.1. Размещение объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства.</p> <p>7.2. Создание фонда перераспределения земель в целях развития сельскохозяйственного производства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности, расширения такой деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.</p> <p>7.3. Предоставление (временное) земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.</p> <p>7.4. Размещение объектов и осуществление видов хозяйственной деятельности в сфере охотничьего хозяйства.</p> <p>7.5. Размещение объектов и осуществление видов хозяйственной деятельности в сфере природно-познавательного туризма (агротуризма).</p>	<p>7.1. Площадь застройки объектов капитального строительства, связанных с сельскохозяйственным производством, - не более 10 % от площади зоны в границах земельного участка (многоконтурного земельного участка и др.), а для земельных участков, предназначенных для животноводов и животноводческих объединений, садоводов и садоводческих некоммерческих объединений граждан – не более 50 % от площади данной территориальной зоны в границах земельного участка.</p> <p>7.2. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются субъектами Российской Федерации.</p> <p>7.3. Площади и местоположение элементов организации территории и объектов инфраструктуры сельскохозяйственного производства определяются на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства.</p>

8. Не пригодные под сельскохозяйственные угодья

8.1. Ведение животноводства и кормопроизводства.

8.2. Научное обеспечение сельского хозяйства (научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей), включая осуществление научной и селекционной работы, ведение сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, размещение коллекций генетических ресурсов растений на малопродуктивных землях.

8.3. Сенокосение и выпас скота.

8.4. Звероводство, связанное с осуществлением хозяйственной деятельности по разведению в неволе ценных пушных зверей.

8.1. Размещение объектов инфраструктуры сельского хозяйства.

8.2. Создание фонда перераспределения земель в целях развития сельского хозяйства, осуществления крестьянскими (фермерскими) хозяйствами их деятельности, расширения такой деятельности, создания и расширения личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота.

8.3. Предоставление (временное) земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

8.4. Размещение объектов и осуществление видов хозяйственной деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

8.5. Размещение объектов и осуществление видов хозяйственной деятельности в сфере природно-познавательного туризма (агротуризма).

8.6. Размещение объектов отдыха (рекреации), включая строительство и эксплуатацию мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности, не мешающей целевому использованию земель сельскохозяйственного назначения.

8.7. Размещение объектов торговли (магазинов) по продаже (оптовой и (или) розничной сельскохозяйственной продукции).

8.8. Размещение объектов по обеспечению сельскохозяйственного производства, включая строительство, содержание и эксплуатацию машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

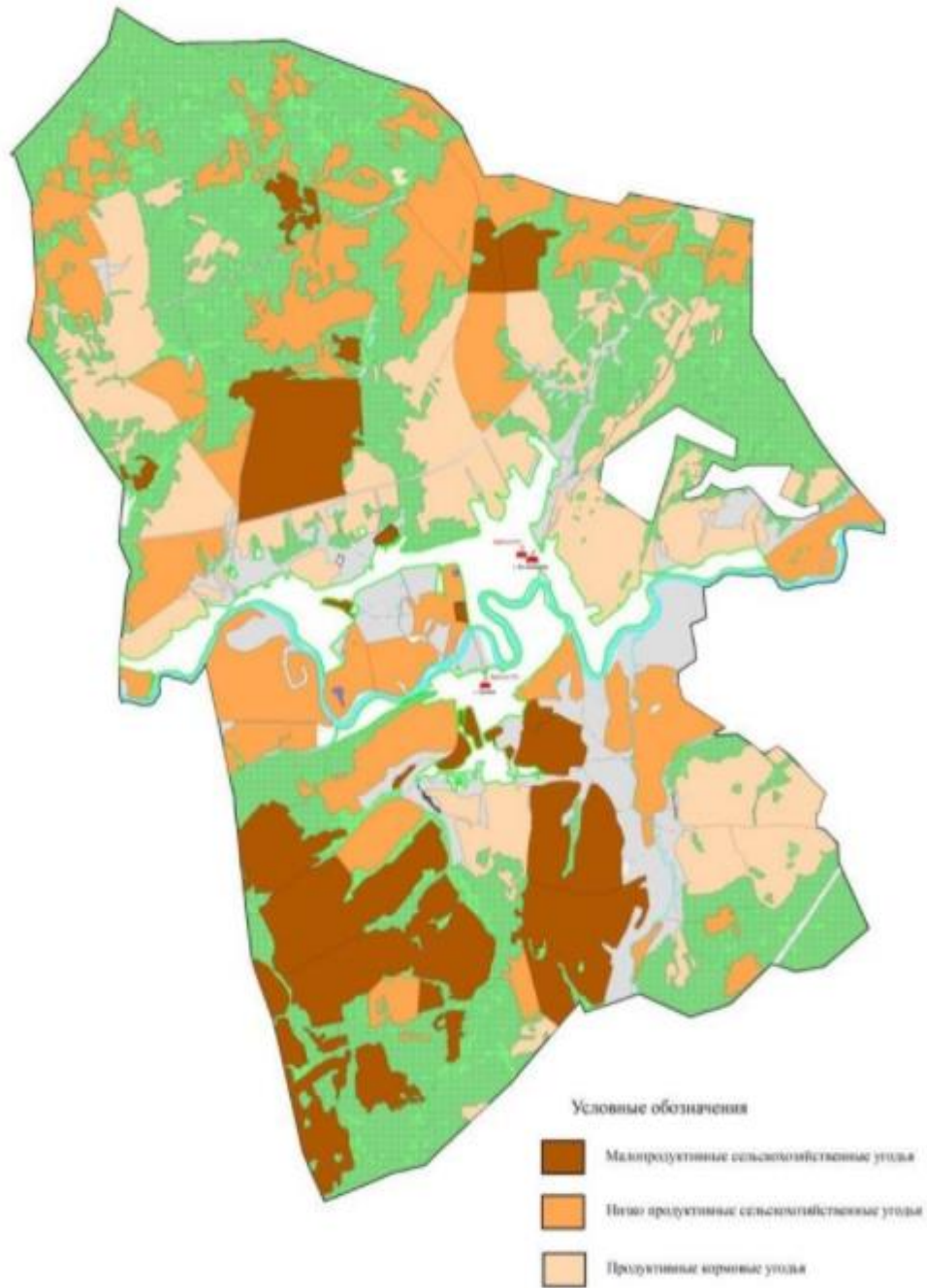
8.9. Консервация земель и перевод их в категорию земель запаса.

8.10. Размещение иных объектов основным назначением которых является обеспечение сельскохозяйственного производства

8.1. Площадь застройки объектов капитального строительства, связанных с сельскохозяйственным производством, - не более 90% от площади зоны в границах земельного участка (многоконтурного земельного участка и др.), а для земельных участков, предназначенных для животноводов и животноводческих объединений, садоводов и садоводческих некоммерческих объединений граждан - не более 50% от площади данной территориальной зоны в границах земельного участка.

8.2. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков устанавливаются субъектами Российской Федерации.

8.3. Площади и местоположение элементов организации территории и объектов инфраструктуры сельского хозяйства определяются на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства.



ЭТАПЫ

Выведение ОЦЗ класса продуктивности 7-8 из категории земель ООТ, в случае, если они не использовались под сельскохозяйственную деятельность последние 3 года

Формирование единого каталога этих земель:
фото с googletaps, фото самих земель, описание, карты

Региональные конкурсы на предоставление данных земель в аренду/выкуп в целях формирования и развития проектов агротуризма + поиск инвестеров

Что можно реализовать на данных землях?



Проложить сельские тропы для реализации/создания: квестов, дорог-здоровья



Создание природных лабиринтов



Создание глэмпинг-парка



Создание эко-ферм



Создание ферм-зоопарков

СПАСИБО!