**Что такое земли сельхозназначения**

Все земли в России разделены на семь категорий :

1. Земли для сельского хозяйства.
2. Населенных пунктов.
3. Промышленности.
4. Особо охраняемых территорий.
5. Лесного фонда.
6. Водного фонда.
7. Земли запаса.

Земли сельхозназначения занимают примерно четверть всей территории России. Больше — только у земель лесного фонда.

Главная особенность сельхозземель — плодородный слой почвы, благодаря которому на них хорошо всходят растения. На таких землях выращивают сельхозпродукцию: подсолнечник, свеклу, кукурузу. Еще пасут животных и выращивают для них корм. Также на сельхозучастках могут располагаться вспомогательные объекты, например дороги, коммуникации, водоемы для полива, сооружения для первичной переработки продукции, защитные насаждения вокруг полей.

Из-за высокой урожайности такой земли государство строго регулирует ее оборот и предъявляет к владельцам повышенные требования.

[ст. 77 ЗК РФ «Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения»](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/6f2cb9b003973c532cb954a99e9f28e4a08d6eca/)

У земель сельхозназначения есть два главных признака :

1. Они всегда находятся за границами населенных пунктов.
2. Используются исключительно для сельского хозяйства.

Не все земли с плодородным слоем относятся к сельскохозяйственным. Например, часто дачные участки находятся за пределами городов и на них растет картошка, но это не значит, что земля сельскохозяйственная. Все зависит от того, какой вид участка указан в Едином государственном реестре недвижимости.

**Законодательная база.** К землям сельхозназначения государство относится особенно бережно. Ведь, если собственник разместит на такой земле химический завод, могут пострадать плодородные свойства почвы и на этом месте долгие годы нельзя будет ничего выращивать.

Поэтому пользование сельхозземлями регулируется как [Земельным кодексом РФ](https://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_33773/), так и специальными федеральными законами:

1. «[Об обороте земель сельхозназначения».](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/)
2. [«Об обеспечении плодородия земель сельхозназначения».](https://ivo.garant.ru/#%2Fdocument%2F12112328%2Fparagraph%2F11948%3A0)

**Что можно делать на землях сельхозназначения**

Земли сельхозназначения бывают двух типов:

1. Сельхозугодья — на них нельзя ничего строить, можно только пасти скот и выращивать урожай.
2. Вспомогательные земельные участки — можно возводить строения, прокладывать дороги и мелиоративные каналы. В общем, делать все, что нужно для сельского хозяйства.

Например, у фермера есть пашня под пшеницу. Чтобы собрать и хранить урожай, ему нужно построить зернохранилище и ангар для трактора. Территория, где растет пшеница, — это сельхозугодье, строить там нельзя. А участки под зернохранилищем и ангаром считаются вспомогательными сельскохозяйственными землями.

Но фермер не может вместо ангара для техники построить свиноферму. Пользоваться землями сельхозназначения можно только в соответствии с видом их разрешенного использования.

**Что такое виды разрешенного использования — ВРИ**

То, что у участка сельскохозяйственное назначение, не означает, что на нем можно вести любую сельскохозяйственную деятельность.

 Что конкретно можно делать на земельном участке, указано на публичной кадастровой карте или в выписке из ЕГРН в графе «вид разрешенного использования» — ВРИ. Если указан ВРИ «Сенокошение», то на участке можно косить, собирать и заготавливать сено. Пасти скот уже нельзя — для этого должен быть указан ВРИ «Выпас сельскохозяйственных животных».

Всего для сельхозземель предусмотрено 20 основных видов ВРИ: растениеводство; выращивание зерновых и иных сельхозкультур, овощеводство, птицеводство и другие.

[Классификатор видов разрешенного использования земельных участков](https://docs.cntd.ru/document/573114694)

**Обязанности владельца сельхозземель**

Владелец земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства, не может просто оставить его как есть. Вот что он должен делать.

**Использовать участок по целевому назначению.** Кроме выращивания растений и выпаса скота на сельхозземле можно возводить строения, связанные с сельским хозяйством: амбары, водонапорные башни, гаражи для сельхозтехники.

Если же владелец земли будет использовать ее не по назначению, его могут оштрафовать или даже изъять участок. Вот какой может быть штраф :

1. для гражданина — 0,5—1% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 ₽;
2. для руководителя организации — 1—1,5%, но не менее 20 000 ₽;
3. для организации — 1,5—2%, но не менее 100 000 ₽.

**Обрабатывать землю.** Владелец сельхозземли обязан ее обрабатывать. Это правило распространяется как на собственников, так и на арендаторов. Если участок долго не используют, он зарастает сорняками, а это ухудшает состояние почвы.

За выполнением этой обязанности следят сразу два федеральных органа: Россельхознадзор и Росреестр. Если 50% земельного участка заросло сорняками, а оставшаяся часть не обрабатывается, то по закону считается, что собственник его забросил.

Другие признаки того, что владелец использует землю ненадлежащим образом:

* загрязнение участка химическими веществами;
* захламление 20% и более площади участка предметами, не связанными с сельхоздеятельностью;
* наличие на участке самовольной постройки.

Если Россельхознадзор или Росреестр выявят эти нарушения, владельца заставят их устранить и оштрафуют :

1. гражданина — на 0,3—0,5% кадастровой стоимости участка, но не менее 3000 ₽;
2. руководителя организации — на 0,5—1,5%, но не менее 50 000 ₽;
3. организацию — на 2—10% кадастровой стоимости, но не менее 200 000 ₽.

Если за три года с момента выявления нарушения собственник так и не начнет обрабатывать землю, ведомства сообщат об этом региональным властям. В течение двух месяцев в суд предъявят иск об изъятии участка, а потом продадут его с торгов .

В последнее время количество исков об изъятии неиспользуемых земельных участков в России увеличилось. Возможно, это связано с тем, что инспекторы Росреестра стали применять дроны для мониторинга состояния земель.

**Поддерживать плодородие почв.** Владельцы сельхозземель обязаны не только обрабатывать землю, но и поддерживать ее плодородие. Какие конкретно мероприятия надо провести, подскажут подведомственные Минсельхозу организации, например станции агрохимической службы, центры химизации и сельскохозяйственной радиологии. Они регулярно проверяют состояние сельхозземель в соответствии с утверждаемым Минсельхозом планом.

Все расходы на обследование земли несет государство. По результатам собственникам выдадут заключение, каких питательных элементов не хватает и как это исправить. Делать это землевладельцы будут уже за свой счет .