



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АГРОТУРИЗМА: ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ГОСТЕПРИИМСТВА

Пашинина Злата Денисовна

студент

научный руководитель: **Кузьмина Мария Вячеславовна**

кандидат юридических наук, доцент кафедры предпринимательского и трудового права
Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. Настоящая статья посвящена правовому регулированию агротуризма как одного из наиболее перспективных направлений туристской отрасли. Выделено понятие агротуризма в контексте сельского туризма, перечислены основные нормативно-правовые акты в этой сфере. Исследуются специфические проблемы, а также экологические и социальные риски, возникающие при использовании земель в данной отрасли. В работе рассматриваются примеры использования земель для агротуризма. Цель статьи – комплексный анализ правового регулирования агротуризма в Российской Федерации с акцентом на выявление проблем использования земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов гостеприимства, а также разработка предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной сфере.

Ключевые слова: агротуризм, правовое регулирование, земли сельскохозяйственного назначения, целевое использование земель, земельное право, развитие сельского туризма

LEGAL REGULATION OF AGRO-TOURISM: PROBLEMS OF USING AGRICULTURAL LAND FOR HOSPITALITY FACILITIES

Pashinina Zlata Denisovna

student

supervisor: **Kuzmina Maria Vyacheslavovna**

PhD in Law, Associate Professor

Orenburg Institute (branch) of the O.E. Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Orenburg

Abstract. This article is devoted to the legal regulation of agro-tourism as one of the most promising areas of the tourism industry. The concept of agro-tourism is highlighted in the context of rural tourism, and the main legal acts in this area are listed. The specific problems, as well as the environmental and social risks that arise when using land in this industry, are investigated. The article examines examples of



using land for agro-tourism. The purpose of the article is to provide a comprehensive analysis of the legal regulation of agrotourism in the Russian Federation, with a focus on identifying problems related to the use of agricultural land for the placement of hospitality facilities, as well as developing proposals for improving the current legislation in this area.

Keywords: agrotourism, legal regulation, agricultural land, purposeful use of land, land law, development of rural tourism

Агротуризм представляет собой форму туризма, при которой туристы посещают сельские территории с целью непосредственного знакомства с сельскохозяйственным производством, традиционным образом жизни и природной средой. Это совмещение отдыха и образовательной деятельности на базе хозяйств и фермерских угодий, что позволяет не только расширить культурный и экологический опыт гостей, но и способствует дополнительному экономическому развитию сельских территорий. Суть агротуризма заключается в активном вовлечении посетителей в деятельность сельхозпроизводства: участие в сборе урожая, уходе за животными, приготовлении традиционных блюд и других аспектах жизни на селе. Помимо развлекательной функции, агротуризм выполняет роль средства сохранения культурного наследия и способствует развитию устойчивого использования природных ресурсов. Благодаря включению туристической составляющей в сельскохозяйственную деятельность, агротуризм стимулирует развитие инфраструктуры¹

Правовое регулирование данного направления туристической деятельности становится ключевым вопросом, так как агротуризм связан с использованием земель сельскохозяйственного назначения, на которых размещаются объекты гостеприимства. Необходимость урегулирования правового статуса таких земельных участков обусловлена увеличением числа фермерских хозяйств, предоставляющих туристические услуги, что требует баланса между сохранением сельскохозяйственного производства и развитием туристической инфраструктуры.

Агротуризм в России представляет собой относительно новое направление в сфере сельского хозяйства и туризма, которое требует особого правового регулирования, особенно в части использования земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов туристической инфраструктуры. Основу законодательства, регулирующего агротуризм, составляют федеральные законы, а также подзаконные акты, регулирующие земельные отношения, туризм и сельское хозяйство. В частности, важным нормативным документом является Земельный кодекс Российской Федерации, который устанавливает порядок использования земель сельскохозяйственного назначения. Согласно статье 78 Земельного

¹ Панюков А. И., Панюкова Ю. Г., Калинин В. Л. Основы агротуризма : учебник. — Москва : Магистр : ИНФРА-М, 2025. — 240 с.мыс



кодекса, земля сельскохозяйственного назначения предназначена в первую очередь для ведения сельскохозяйственного производства, что создает определённые ограничения на размещение посторонних объектов, не связанных с основным назначением земли. Агротуризм законодательно закрепили в 2021 году с принятием Федерального закона от 2 июля 2021 года №318-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об основах туристской деятельности в Российской Федерации“ и статью 7 Федерального закона „О развитии сельского хозяйства“». Этот закон ввёл понятие «сельский туризм» (которое часто отождествляют с агротуризмом) и определил его как туризм, предусматривающий посещение сельской местности, малых городов с численностью населения до 30 тысяч человек в целях отдыха, приобщения к традиционному укладу жизни, ознакомления с деятельностью сельскохозяйственных товаропроизводителей и (или) участия в сельскохозяйственных работах без извлечения материальной выгоды.² В 2024 году понятие сельского туризма уточнилось с принятием Федерального закона от 14 октября 2024 года №346-ФЗ «О внесении изменений в статьи 1 и 3.1 Федерального закона „Об основах туристской деятельности в Российской Федерации“». В новой редакции понятие сельского туризма дополнилось целью ознакомления с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации, связанными с сельским хозяйством.

Одной из наиболее значимых проблем при размещении объектов агротуризма на землях сельскохозяйственного назначения является ограничение их целевого использования. Возведение объектов гостеприимства, таких как гостиницы, кемпинги, рестораны и другие инфраструктурные элементы агротуризма, зачастую требует изменения целевого назначения земли или получения специальных разрешений. Процедура изменения вида использования земельных участков может быть довольно сложной и длительной. Она включает согласование с органами местного самоуправления, экологическими службами, а также с органами, отвечающими за землепользование и градостроительство. Более того, существуют нормативные ограничения, которые препятствуют переводу земель сельхозназначения в категории, предназначенные для строительства объектов не связанного с сельским хозяйством. Федеральный закон от 02.07.2021 №299-ФЗ разрешил крестьянским (фермерским) хозяйствам временно размещать туристов в жилых домах, которые уже входят в состав их имущества. Однако есть строгие ограничения:

можно построить только один дом;

этажность — не более трёх;

общая площадь — не более 500 м²;

2 Федеральный закон от 2 июля 2021 г. №318-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об основах туристской деятельности в Российской Федерации“» // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2021. — № 27. — Ст. 5180



площадь застройки не должна превышать 0,25% от общей площади участка.

Это связано с необходимостью сохранения сельскохозяйственного фонда и предотвращения урбанизации сельских территорий. В марте 2026 года Госдума приняла в первом чтении законопроект, который упрощает перевод сельхозземель, не занятых угодьями, в категорию земель рекреационного назначения для строительства объектов сельского туризма. Перевод будет осуществляться на основании документации по планировке территории без отдельного акта, но потребует предварительного согласования с Минсельхозом. Однако для вступления закона в силу необходимо его окончательное принятие и подписание президентом ³

Также, Использование земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов агротуризма сопровождается рядом экологических и социальных рисков, которые требуют внимательного правового регулирования и контроля. ⁴Одной из основных экологических проблем является нарушение агроэкосистем, связанное с изменением природного ландшафта и усилением антропогенной нагрузки. Строительство туристической инфраструктуры, увеличение потока посетителей и сопутствующая деятельность могут привести к деградации почв, загрязнению воды и снижению биологического разнообразия. Нарушение естественных циклов ведения сельского хозяйства может отрицательно сказаться на устойчивости агроценозов и привести к снижению продуктивности земель, что особенно критично для регионов с интенсивным сельскохозяйственным использованием. Среди социальных рисков выделяются конфликты между местными сельскохозяйственными производителями и предпринимателями в сфере агротуризма, а также изменение традиционного образа жизни сельских сообществ. Рост туристического потока может вызвать рост цен на землю и недвижимость, что снижает доступность земли для фермеров и местных жителей. Кроме того, расширение агротуризма сопряжено с изменением социальных структур, иногда приводя к утрате культурных традиций, локальной идентичности и форм социального взаимодействия, характерных для сельской местности. Отсутствие четких правовых норм и механизмов общественного обсуждения при освоении земельных участков под агротуристические объекты зачастую приводит к социальной напряженности и конфликтам, которые могут тормозить развитие как агротуризма, так и сельского хозяйства в целом.

Несмотря на все вышеперечисленное в России есть примеры успешного использования земель сельскохозяйственного назначения для агротуризма. Проекты сочетают производство сельхозпродукции с туристическими услугами, демонстрируя возможности диверсификации сельского хозяйства. В Оренбургской области в 2024 году начался проект экофермы «Гуси-

3 Сидельникова Ксения Андреевна, Иволга Анна Григорьевна Правовые основы агротуризма в Российской Федерации // Аграрный вестник Северного Кавказа. 2016. №1 (21). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-osnovy-agroturizma-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 22.05.2026).

4 Ишбулатов Р. Ф., Сафина А. Р. Нормативно-правовое регулирование сельского (аграрного) туризма. 2023. 117 с



лебеди», который стал победителем конкурса на получение гранта «Агротуризм» от Министерства сельского хозяйства России. Размер гранта составил 10 млн рублей. Деятельность заключается в отдыхе на природе в обустроенных А-фреймах с верандой, баней и купелью, дегустации деревенских блюд из продукции собственного производства, общению с животными (индюки, утки, гуси) для детей и взрослых и многое другое⁵.

В целях повышения эффективности правового регулирования агротуризма и устранения существующих проблем, связанных с использованием земель сельскохозяйственного назначения для размещения объектов гостеприимства, необходимо внести ряд изменений в действующее законодательство. Во-первых, следует разработать и внедрить специальные нормы, регулирующие порядок перевода земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию, допускающую размещение агротуристических объектов. Такой переход должен сопровождаться упрощённой процедурой, однако с сохранением баланса между охраной сельскохозяйственного потенциала и развитием туристической инфраструктуры. Во-вторых, необходимо уточнить критерии и условия размещения агротуристических объектов на землях сельхозназначения с акцентом на сохранение почвенного плодородия и устойчивого природопользования. Это может включать обязательные экологические экспертизы проектов и установление лимитов по площади застройки, минимизирующих негативное воздействие на земельные ресурсы. В-третьих, целесообразно ввести специальные меры государственной поддержки для землевладельцев и предпринимателей, занимающихся агротуризмом в сельских территориях, например: налоговые льготы, субсидии на развитие инфраструктуры, а также образовательные программы по повышению правовой грамотности и устойчивому ведению агротуристического бизнеса

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 02 мая 2026 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Федеральный закон от 2 июля 2021 г. № 318-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об основах туристской деятельности в Российской Федерации“» // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2021. — № 27. — Ст. 5180
3. Приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 2 марта 2022 г. № 116 «Об утверждении перечня целевых направлений расходования гранта

⁵ Приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 2 марта 2022 г. № 116 «Об утверждении перечня целевых направлений расходования гранта „Агротуризм“»



„Агротуризм“» // Официальный интернет-портал правовой информации (www.pravo.gov.ru).

4. Панюков А. И., Панюкова Ю. Г., Калинин В. Л. Основы агротуризма: учебник. — Москва: Магистр : ИНФРА-М, 2025. — 240 с.
5. Сидельникова Ксения Андреевна, Иволга Анна Григорьевна Правовые основы агротуризма В Российской Федерации // Аграрный вестник Северного Кавказа. 2016.№1(21). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-osnovy-agroturizma-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 22.05.2026).
6. Ишбулатов Р. Ф., Сафина А. Р. Нормативно-правовое регулирование сельского (аграрного) туризма. 2023. 117 с