



ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ



Практический опыт подготовки аналитических материалов

для разработчиков генеральных планов
в части включения земель сельскохозяйственного
назначения в границы населенных пунктов



1

ПРОВЕДЕНИЕ ПРАВОВОГО АНАЛИЗА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



2

СОГЛАСОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ



3

ПОДГОТОВКУ ВСЕЙ НЕОБХОДИМОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



4

СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ НА ВСЕХ ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ





ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ



С 1 МАРТА 2026

вступили в силу изменения
в регулировании
земельных отношений



МИНСЕЛЬХОЗ РОССИИ

получил ключевую роль
в переводе и использовании
земель сельхозназначения



**МИНИСТЕРСТВО
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**



НОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ



изменение категории земель



изменение вида
использования



исключение из категории
сельхозземель



ВЗАИМОДЕЙСТВУЕМ

с региональными подразделениями
Минсельхоза



СОПРОВОЖДАЕМ

клиента на всех этапах процедуры



СОПРОВОЖДЕНИЕ НА ВСЕХ ЭТАПАХ



АНАЛИЗ



ПОДГОТОВКА
АНАЛИТИКИ



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ



ПОДГОТОВКА
ДОКУМЕНТОВ



СОПРОВОЖДЕНИЕ
ПРОЦЕДУРЫ



ПОЛУЧЕНИЕ
РЕЗУЛЬТАТА



ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ

ЧТО ВКЛЮЧАЕТ НАША АНАЛИТИКА



Проверка
сельхозугодий
по данным архивов
ГФДЗ



Анализ почв на
плодородие и пригодность
для ведения
сельскохозяйственной
деятельности



Анализ наличия
мелиоративных систем
и их состояния



Проверка наличия
объектов капитального
строительства и иных
построек на участке



Изучение истории
использования земельного
участка, включая наличие
пашни и проведение
распашки за последние 10 лет



Обоснованные решения
и минимизация рисков



Точность. Надёжность.
Профессионализм.



1 СКОРОСТЬ



Подготовка аналитики
за **1–3** рабочих дня



Опытная команда
и налаженное взаимодействие
с органами, архивами
и Роскадастром



Быстрое заключение
о перспективах изменения
вида разрешенного
использования участка

2 ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ И СРЕДСТВ



Профессиональная оценка
перспектив до начала
затратной подготовки
документации



Помогаем избежать
лишних затрат и принять
верное решение



Экономим ваше время
для главного

При работе мы в первую очередь исходим из двух базовых условий:

1



Из целей заказчика,
и помогаем правильно
их сформулировать

2



Из реального состояния земель
и возможности вовлечения их
в сельхоз оборот



Считаем в работе с заказчиком важным
напомнить о последствиях неиспользования
сельхозземель или использования не по назначению:
административные штрафы или изъятие.



Перевод сельхоз земель
в земли других категорий,
в том числе земли
населённых пунктов



Легализация
видов
деятельности





ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ



Сельскохозяйственные угодья –

пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).



На сельскохозяйственные угодья
**не распространяется градостроительный
регламент.**



На них не допускается строительство
(в том числе объектов связанных
с сельским хозяйством).



Соответственно, во многих случаях
актуально исключение участков
из данного перечня.



Например, в Московской области
установлены следующие критерии:



- кадастровая стоимость участка более чем на 50% превышает средний уровень кадастровой стоимости по городскому округу;



- участки, используются научными, опытно-производственными и иными организациями.





НЕОБОСНОВАННОЕ ВКЛЮЧЕНИЕ УЧАСТКА В ПЕРЕЧЕНЬ



Ошибка при определении
кадастровой стоимости
привела к её завышению



Участки с объектами капитального строительства
или расположенные в ЗООУИТ, не пригодные
для сельскохозяйственной деятельности



КАК ИСКЛЮЧИТЬ УЧАСТОК ИЗ ПЕРЕЧНЯ ПРИ ЗАВЫШЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ



Оспаривание
кадастровой стоимости



Внесудебный
порядок



Судебный
порядок



Установление факта
отсутствия мелиоративной
системы для исключения
корректировки на мелиорацию



ВОЗМОЖЕН ПЕРЕВОД В ИНЫЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ (СЛОЖНО, НО ВОЗМОЖНО)



В первую очередь – путём включения
в границы населённых пунктов



ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К СЕЛЬХОЗУГОДЬЯМ, ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛИТЕТА

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ (КАК ПРАВИЛО)



Сельскохозяйственное
производство



Переработка
сельхозпродукции

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ И УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ (ЧАСТО ВСТРЕЧАЮТСЯ)



Охота и рыбалка
(условно разрешённый)
→ при получении
разрешения –
использование
под объекты отдыха



Объекты
дорожного сервиса
(условно разрешённый)



Иные виды
(в зависимости
от правил конкретного
муниципалитета)



ИЗМЕНЕНИЕ НАЗНАЧЕНИЯ (КАТЕГОРИИ И РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ВОЗМОЖНО ПУТЁМ:



1. Перевода в зону
садоводства (дачного
строительства) в рамках
категории
сельхозземель



2. Включения в границы
населённых пунктов



3. Перевода в категории
земель промышленности,
особо охраняемых
территорий и объектов
(рекреационного
назначения)



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ



Правовой режим земельного участка:
допустимые виды разрешенного использования,
предельные параметры строительства
и ограничения использования.



Что можно
построить



Какой
площади



Какой
высоты



Наряду с другими
факторами
(месторасположение
и транспортная
доступность),
градостроительный
регламент определяет
экономическую
ценность земли для
целей инвестирования.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ РЕГЛАМЕНТАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:



Изменение ВРИ



Внесение изменений



Оспаривание ПЗЗ



Оспаривание ГПЗУ



Возмещение убытков



Участок относится к землям сельскохозяйственного назначения.



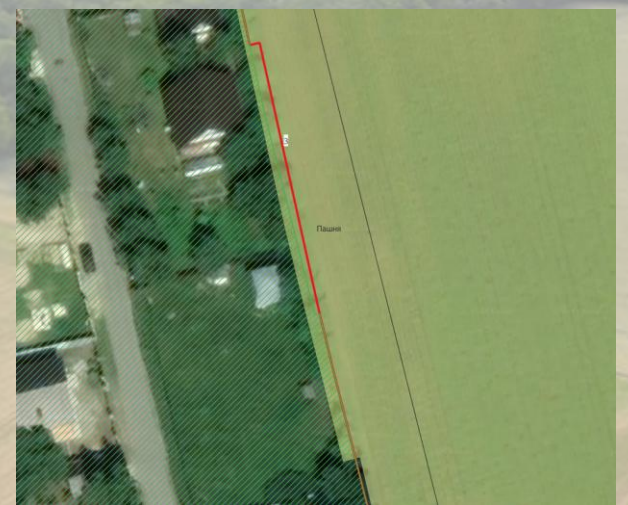
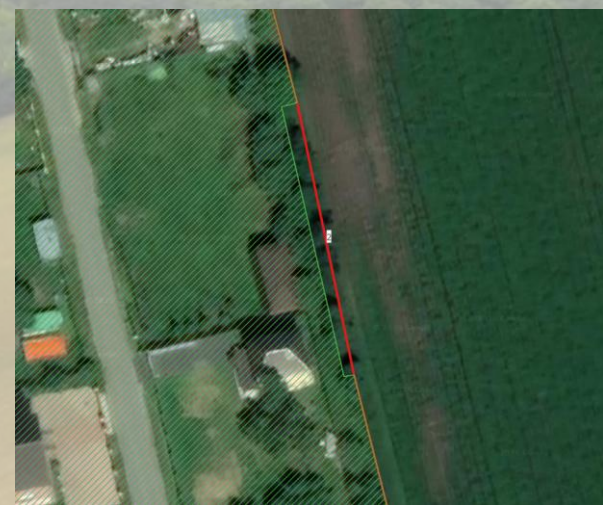
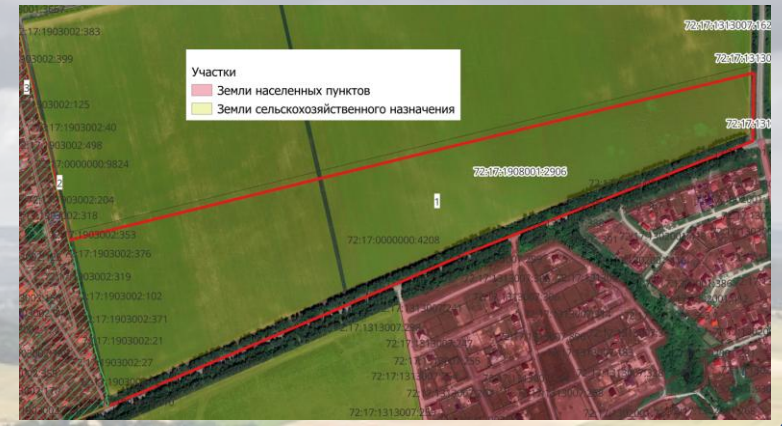
Вид угодий — пашня.



Отсутствие застройки является значимым фактором при оценке возможности изменения режима использования участка.



Исходя из аналитики, перевод земельного участка в категорию нужную заказчику невозможен.





ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДХОД к решению земельных вопросов



СОПРОВОЖДЕНИЕ «ПОД КЛЮЧ»



КОМПЕТЕНТНЫЕ СПЕЦИАЛИСТЫ
землеустройство, кадастр,
картография, градостроительство



АНАЛИЗ УЧАСТКА
до начала проекта



ВЫЯВЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ
и оценка рисков



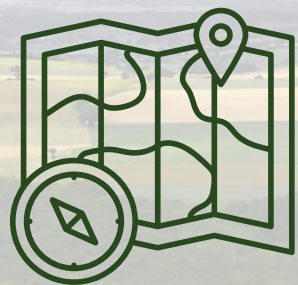
ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ
успешной реализации
проекта



ОБОСНОВАННОЕ РЕШЕНИЕ
для инвестиций
и управления



БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ
рациональное использование
земель сельхозназначения



ПЕРВАЯ
КАДАСТРОВАЯ
ПОМОЩЬ

Благодарим за внимание!
