

Абрамова Анастасия Алексеевна

студентка

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет»

г. Санкт-Петербург

О РАЗВИТИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ТУРИЗМА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: в статье рассматриваются актуальные проблемы нормативно-правового регулирования строительства объектов сельского туризма в Российской Федерации, с отдельным вниманием на специфику Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Исследование основано на анализе действующего законодательства, включая последние изменения 2021–2024 годов, регулирующие сельский туризм, а также на оценке существующих правовых барьеров, связанных с землепользованием, разрешительным порядком строительства и классификацией объектов размещения.

В работе детально освещены противоречия между стратегическими установками государственной политики в сфере устойчивого развития сельских территорий и ограничениями, вытекающими из земельного и градостроительного законодательства. Установлено, что существующие меры правового стимулирования агротуризма преимущественно ориентированы на крестьянские (фермерские) хозяйства, в то время как сельскохозяйственный туризм нуждается в доступе к льготным режимам застройки и государственной поддержке.

Ключевые слова: сельский туризм, средство размещения, устойчивое развитие сельских территорий.

Сельский туризм как самостоятельное направление внутреннего туризма в России в последние годы приобретает всё большее значение. Он выполняет одновременно экономические, культурные, социальные и территориальные функции, способствуя оживлению сельских территорий, формированию устойчивого

сельского уклада и вовлечению местного населения в предпринимательскую деятельность. В условиях постиндустриальной трансформации экономики и смещения интереса туристов к экологичным форматам отдыха, развитие сельского туризма становится важным инструментом региональной политики. Вместе с тем, несмотря на наличие объективных предпосылок для роста отрасли, правовые условия для строительства объектов сельского туризма в Российской Федерации остаются неустойчивыми, фрагментарными и ограниченными.

На сегодняшний день правовое регулирование сельского туризма осуществляется через совокупность норм земельного, градостроительного, предпринимательского и туристического законодательства. В нормативной базе содержится множество несогласованных положений, что затрудняет реализацию проектов. Ключевая проблема заключается в невозможности строительства туристической инфраструктуры на значительной части земель, расположенных в сельской местности, так как такие земли относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения и могут использоваться строго в рамках целевого назначения. При этом во многих субъектах Российской Федерации, в том числе в Ленинградской области, именно на таких землях располагается основной потенциал для размещения глэмпингов, эко-домов, гостевых фермерских усадеб, кемпингов и других форм агротуристического размещения.

Действующая редакция статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает ограниченный перечень случаев, в которых возможно строительство на сельхозземлях. Исключение составляют лишь фермерские хозяйства, которым разрешено строительство жилого дома, используемого в том числе в туристических целях. Однако индивидуальные предприниматели, сельскохозяйственные кооперативы, а также субъекты малого и среднего бизнеса, не являющиеся фермерами, не имеют аналогичных прав. В результате они вынуждены либо переводить участок в другую категорию, что требует длительных согласований и затрат, либо действовать в серой правовой зоне, рискуя попасть под санкции за нецелевое использование земель.

2 <https://phsreda.com>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

Реализация сельского туризма сталкивается и с рядом градостроительных проблем. Во многих муниципалитетах отсутствуют актуальные правила землепользования и застройки, а если они и приняты, то нередко не учитывают особенности сельских территорий. Правила землепользования и застройки могут не содержать зон, в которых допустимо размещение объектов туризма, либо требовать получения разрешений, для которых нет понятного порядка. Это особенно характерно для Ленинградской области, где значительная часть районов (Ломоносовский, Приозерский, Волосовский и др.) обладают высоким рекреационным потенциалом, но не имеют нормативной инфраструктуры для поддержки сельского туризма.

Важным препятствием остаётся отсутствие законодательного разграничения между капитальными и некапитальными объектами туризма. На практике субъекты предпринимательства стараются использовать некапитальные решения – модульные дома, передвижные конструкции, палаточные лагеря, домики на колёсах – чтобы избежать сложных процедур согласования. Однако в действующем законодательстве нет чёткого определения правового статуса таких объектов, что вызывает затруднения при их учёте, оформлении прав на землю, оформлении санитарных и противопожарных разрешений. Эта неопределённость особенно остро сказывается в контексте привлечения финансирования и получения государственной поддержки.

Отдельного внимания заслуживает вопрос государственной поддержки сельского туризма. В федеральных программах развития туризма агротуризм упоминается как приоритетное направление, однако чёткие механизмы поддержки существуют преимущественно для фермеров (через гранты Минсельхоза и Росагролизинг). Остальные субъекты оказываются вне рамок целевых программ. Также отсутствуют целевые субсидии на строительство инженерной инфраструктуры – дорог, сетей, водоснабжения – без которой невозможно нормальное функционирование туристических объектов. Между тем в Ленинградской области уже реализуются успешные pilotные проекты агротуризма, но их

масштаб ограничен правовыми условиями и отсутствием координации между уровнями власти.

В целях устранения выявленных проблем целесообразно рассмотреть зарубежный опыт правового регулирования сельского туризма. Например, в Италии, где агротуризм – одна из важнейших форм отдыха, закон разрешает строительство небольших туристических объектов на сельхозугодьях при условии, что они не занимают более 2% от площади участка и соответствуют ряду экологических стандартов. Во Франции действует система классификации агротуристических хозяйств, каждая из которых получает упрощённые условия строительства и налогообложения. В Австрии агротуризм интегрирован в систему государственной поддержки фермеров, включая компенсацию расходов на строительство и налоговые льготы. Эти меры сочетают защиту сельскохозяйственных угодий и стимулирование развития туризма.

С учётом российской специфики и федерального устройства, необходим комплексный подход, включающий как законодательные изменения, так и разработку региональных механизмов. Предлагается внести изменения в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации, разрешив размещение объектов сельского туризма на части участка, не занятой сельхозпроизводством, с ограничением площади (например, до 1%). Также требуется законодательно закрепить понятие некапитального объекта сельского туризма, с упрощённой процедурой его согласования и регистрации. Это разграничение позволит сократить административную нагрузку и снизить порог входа на рынок для малого бизнеса.

Кроме того, необходимо формирование типовых проектных решений для строительства объектов сельского туризма с учётом региональной специфики. Такие проекты могут разрабатываться институтами развития, архитектурными вузами и профессиональными объединениями. Это позволит обеспечить архитектурное качество, соблюдение норм и ускорение согласований. Важно также принятие региональных нормативных актов, устанавливающих приоритеты в развитии агротуризма, включая упрощённый порядок получения разрешений на

строительство, налоговые преференции, компенсацию затрат на подключение к сетям.

Следует особо отметить необходимость создания координирующего центра на уровне субъекта федерации, который обеспечивал бы поддержку муниципалитетов в подготовке правила землепользования и застройки, а предпринимателей – в сопровождении инвестиционных проектов. На базе центра может быть создан реестр участков, пригодных для сельского туризма, с возможностью предварительного зонирования и оценки инфраструктурной обеспеченности. Такая информационная поддержка снизит риски для инвесторов и повысит предсказуемость административных процедур.

Таким образом, существующее правовое регулирование строительства объектов сельского туризма не соответствует современным требованиям развития отрасли. Законодательство остаётся несогласованным, фрагментарным и ограниченным в применении. В условиях повышенного интереса к сельскому туризму как к устойчивой и культурно значимой форме отдыха, требуется оперативная корректировка нормативной базы. Только при наличии адекватного правового инструментария возможно масштабирование успешных проектов, развитие малых форм агробизнеса и реализация потенциала сельских территорий.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (в ред. от 18.04.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2024. – №17.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (в ред. от 01.04.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – №1 (ч. 1).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (в ред. от 01.05.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44.
4. Федеральный закон от 24 ноября 1996 г. №132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 03.04.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №49.

5. Федеральный закон от 2 июля 2021 г. №318-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях развития сельского туризма» // Собрание законодательства РФ. – 2021. – №27.

6. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 28.03.2024) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №24.

7. Приказ Минэкономразвития РФ от 11 ноября 2022 г. №617 «Об утверждении требований к средствам размещения для целей развития сельского туризма» // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.06.2025)

8. Синельников-Ежов В.Ю. Развитие агротуризма в России: проблемы правового регулирования / В.Ю. Синельников-Ежов // Аграрное и земельное право. – 2023. – №3. – С. 34–41.

9. Дементьева И.А. Сельский туризм как объект правового регулирования: актуальные вопросы законодательства / И.А. Дементьева // Вестник гражданского права. – 2022. – №4. – С. 97–104.

10. Михайлова А.С. Градостроительные и земельные аспекты размещения туристических объектов в сельской местности / А.С. Михайлова // Земельное и строительное право. – 2024. – №2. – С. 42–50.

11. Карпов П.Л. Классификация объектов агротуризма: правовые проблемы / П.Л. Карпов // Туризм: право и практика. – 2023. – №1. – С. 12–18.

12. Печенкина Т.А. Инструменты развития сельского туризма в регионах России / Т.А. Печенкина // Региональная экономика и управление. – 2022. – №6 (78). – С. 67–74.