

ГАЙД ДЛЯ РАБОТЫ

Сельхозземля:

как проверить участок до покупки

Базовый гайд для инвестора,
собственника и предпринимателя.

Покупка, перевод или запуск проекта: что
должно быть понятно заранее.



ЧТО ДЕЛАЕТ ЭТОТ ГАЙД

Помогает закрыть базовые вопросы до сделки

Для тех, кто смотрит на сельхозземлю как на будущий проект, а не просто как на площадь в кадастре.

- | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------------------|
| 01 инвестор | <hr/> | оценивает вход и риск |
| 02 собственник | <hr/> | понимает позицию актива |
| 03 предприниматель | <hr/> | считает продукт и спрос |
| 04 проектная команда | <hr/> | проверяет документы и маршрут |



Сельхозземля - не дешевый билет в девелопмент

Сильный актив появляется только после правильной проверки: режим, угодья, ограничения, инфраструктура, процедура, региональная политика и экономика.

03

СНАЧАЛА НЕ ЦЕНА

Перед ценой нужно понять, что с землей можно делать

Вопрос «сколько стоит сотка» ничего не говорит о будущем продукте.

НЕ ПЕРВЫЙ ВОПРОС

Цена участка

сама по себе не является ориентиром

ПЕРВЫЙ ВОПРОС

Сценарий

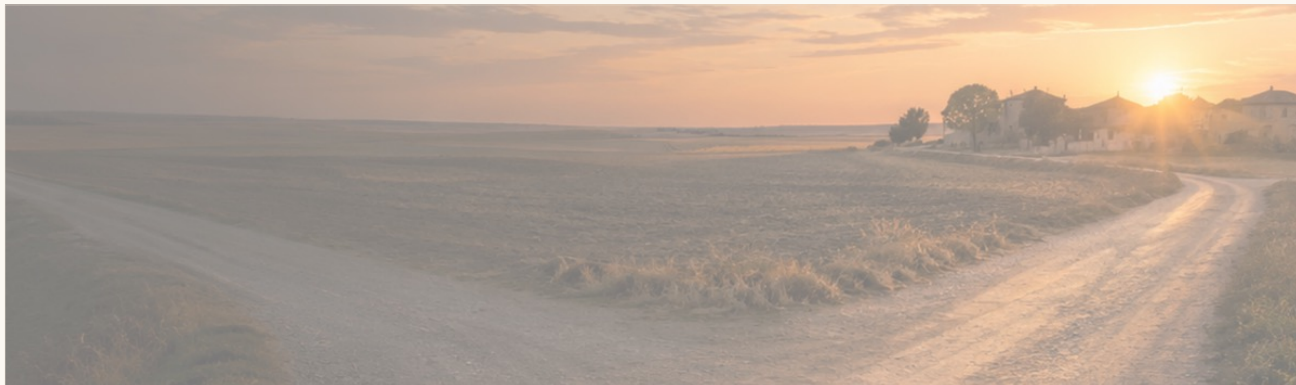
какой продукт здесь вообще возможен

БАЗОВАЯ ЦЕПОЧКА

Проверка должна идти в правильном порядке



- 01 Категория
- 02 ВРИ
- 03 Состав угодий
- 04 Ограничения
- 05 Инфраструктура
- 06 Позиция региона
- 07 Сроки
- 08 Экономика
- 09 Решение



Не покупайте ожидание «потом переведем»

- Сценарий/концепция
- Маршрут не подтвержден
- Соседний пример не доказывает ваш сценарий
- Маржа не считается без платежей, сроков и сетей

**Это не стратегия. Это покупка
неопределенности.**

ДВА РАЗНЫХ УРОВНЯ

Категория отвечает за режим. ВРИ - за допустимое использование

КАТЕГОРИЯ

общий правовой режим участка

Показывает, к какой категории земель относится актив и какой базовый режим применяется.

ВРИ

что можно делать в рамках режима

Иногда смены ВРИ недостаточно. Тогда нужен перевод категории, а это отдельная процедура.

КАТЕГОРИЯ И ВРИ

Что должно быть понятно до расчета сценария/концепции

- ☐ категория земли в ЕГРН

- ☐ действующий ВРИ

- ☐ фактическое использование

- ☐ нужна ли смена ВРИ или перевод категории

- ☐ соответствует ли продукт позиции региона и муниципалитета

НЕ ОДИН ОДИНАКОВЫЙ МАССИВ

Сельхозземля может состоять из разных угодий

Состав влияет на маршрут, сроки и вероятность изменения режима земли.

пашня

сенокос

пастбище

залежь

многолетние
насаждения

- запросить сведения о составе сельхозугодий
- проверить особо ценные и продуктивные угодья
- оценить реальное использование и признаки неиспользования

ОСОБО ЦЕННЫЕ И ПРОДУКТИВНЫЕ УГОДЬЯ

Оптимизм здесь опасен

Это не всегда означает невозможность проекта. Но входить без отдельной проверки нельзя.

- региональные перечни
- материалы по ценным угодыям
- практика региона
- реальный правовой коридор



Если коридора нет, рендеры не спасают проект.

ИЗМЕНЕНИЯ С 2026 ГОДА

Сроки и результат нужно считать консервативно

С 1 марта 2026 года действует порядок определения и изменения границ сельхозугодий в составе земель сельхозназначения.

01.03.2026

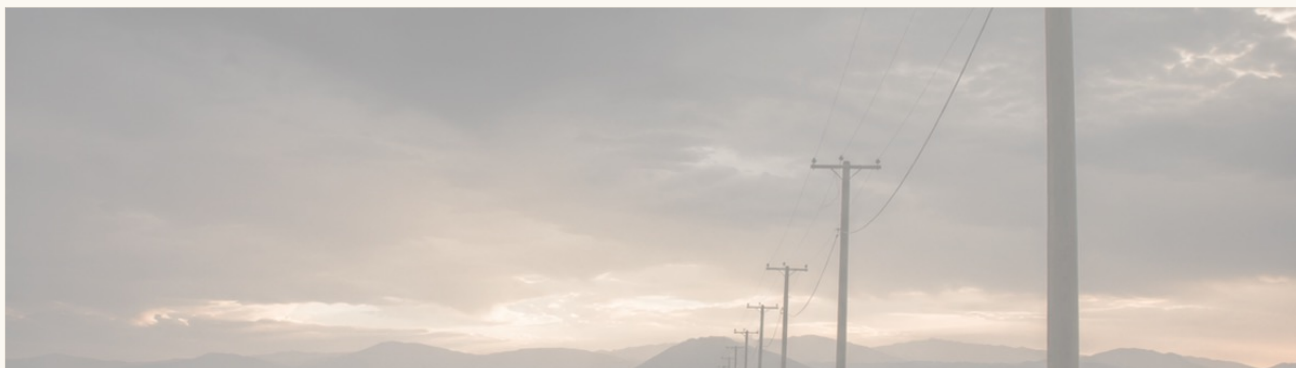
более формализованный контур работы с угодьями

- проверять актуальную редакцию 172-ФЗ
- закладывать запас по срокам и документам
- не строить экономику на «пройдем быстро»

ПОДЪЕЗД, СЕТИ, МОЩНОСТИ

Дешевый вход может стать дорогим проектом

- есть ли законный и фактический подъезд
- где точки подключения и хватает ли мощности
- кто строит дороги и инженерные сети
- появится ли социальная нагрузка
- что останется от маржи после сроков



Иногда земля дешевая потому, что превращать ее в продукт слишком дорого.

ЗООИТ И ИНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Ограничения проверяются до разговора о цене

Они могут изменить пятно застройки, высотность, подъезд, инженерные решения и сам продукт.

Водоохранные зоны

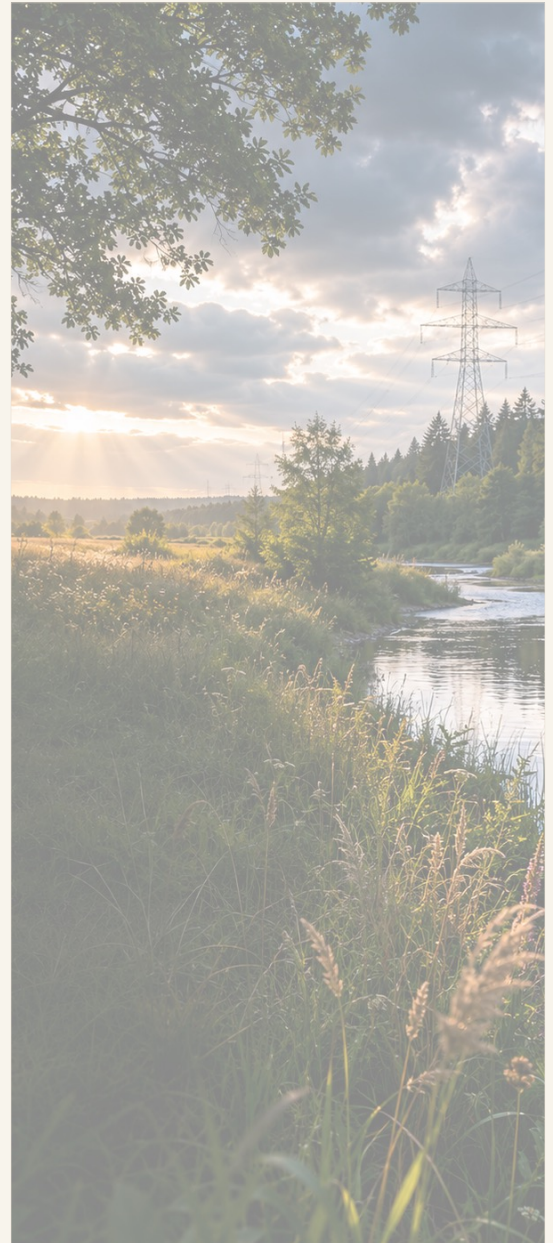
ОКН

Санитарные зоны

ЛЭП

Газопроводы

Лес и вода



Ограничения либо учитываются, либо ломают проект.

НЕИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА

Проверки меняют переговорную позицию

Если сельхозземля не используется по назначению или используется с нарушениями, могут возникать проверки и предписания.

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1 | уведомление | давление по срокам |
| <hr data-bbox="223 1023 1285 1033"/> | | |
| 2 | предписание | реактивные решения |
| <hr data-bbox="223 1207 1285 1217"/> | | |
| 3 | срочная продажа | ошибка в цене или структуре |

ЧТО ЗАПРОСИТЬ ДО СДЕЛКИ

Документы нужны до аванса и «быстрого выхода»

- ☐ свежая выписка ЕГРН
 - ☐ ПЗЗ и генплан
 - ☐ основания права
 - ☐ подъезд, дороги, сети
 - ☐ категория и ВРИ
 - ☐ история использования
 - ☐ состав угодий
 - ☐ проверки и предписания
 - ☐ особо ценные земли
 - ☐ споры и обременения
 - ☐ ограничения и ЗОУИТ
 - ☐ экономика сценария
-

Если продавец не раскрывает базовые сведения, это отдельный риск.

КОГДА НЕЛЬЗЯ ВХОДИТЬ БЕЗ ПРОВЕРКИ

Красный флаг не всегда стоп. Но всегда отдельная проверка

- 01 «все переведем», но документов нет
- 02 особо ценные или продуктивные уголья
- 03 нет понятного подъезда или сетей
- 04 ЗОУИТ, вода, ОКН, санитарные зоны, ЛЭП, газ
- 05 участок много лет не используется
- 06 экономика держится только на росте после перевода
- 07 маржа исчезает при задержке на 6-12 месяцев
- 08 нет конечного продукта и покупателя

Если продавец торопит сделку, риск почти всегда выше, выше, чем кажется.

ПЕРЕД ВХОДОМ

Короткий чек-лист первичной проверки

- | | |
|--|----------------------------------|
| ☐ Категория и ВРИ | смена ВРИ или перевод категории |
| ☐ Состав угодий | пашня, сенокос, пастбище, залежь |
| ☐ Особо ценные земли | риск продуктивных угодий |
| ☐ Региональная позиция | поддержит ли регион сценарий |
| ☐ Инфраструктура | дороги, сети, мощности |
| ☐ Ограничения | ЗООИТ, вода, ОКН, ЛЭП, газ |
| ☐ Фактическое использование | нет ли скрытого контроля |
| ☐ Сроки и деньги | есть ли запас на задержки |
| ☐ Продукт | что создаем и кому нужно |
| ☐ Решение | входить / не входить / условия |

[ПРОВЕРЯТЬ АКТУАЛЬНУЮ РЕДАКЦИЮ](#)

Базовые источники для проверки

Нормы и региональная практика должны проверяться перед сделкой и перед запуском процедуры.

ЗК РФ, ст. 79использование сельхозугодий

172-ФЗперевод земель из одной категории в другую

101-ФЗ, ст. 6неиспользование и нарушения

ПП РФ №1943 от 28.11.2025границы сельхозугодий с 1 марта 2026 года

ПЗЗ, генплан, региональные материалыпрактические рамки сценария

Сельхозземля может быть сильным активом.

Но только если ее проверяют как будущий проект, а не как дешевую площадь «под перевод».

Сохраните гайд как чек-лист для первичной проверки участка.