# Питомник на своем участке

## Где заканчиваются излишки и начинаются штрафы




Деханов А.В.

Питомник своими руками

Деханов А.

# Питомник на своем участке. Где заканчиваются излишки и начинаются штрафы

«Автор»
2026

**Деханов А.**

Питомник на своем участке. Где заканчиваются излишки и начинаются штрафы / Деханов А. — «Автор», 2026 — (Питомник своими руками)

Вырастили гортензии, выставили их на продажу — а потом задумались: «А имею ли я право это делать? Что спросит налоговая или Россельхознадзор?» Внутри только то, что действительно нужно питомниководу:Земля: где можно строить теплицы и торговать без риска сноса, а где администрация уже готовит предписание.Налоги: когда самозанятости (НПД) становится недостаточно и как вовремя перейти на ИП, чтобы избежать штрафов.Проверки: чего именно ищет Россельхознадзор и другие ведомства.Граница закона: где заканчивается честная продажа излишков и начинается незаконное предпринимательство.Инспектор у порога: как выстроить диалог с проверяющими, какие документы показывать и пройти проверку быстро и безболезненно.Это прямое продолжение книги «Мини-питомник на 6 сотках». Если там мы говорили о том, как выращивать, здесь — о том, как продавать и масштабировать дело. Тут упор на правовую безопасность, которая позволит работать спокойно и превращать любимое занятие в прибыльный бизнес.

© Деханов А., 2026
© Автор, 2026

# Содержание

Глава 1. Введение. Почему я написал эту книгу 5
Глава 2. Земля под питомник: ИЖС, СНТ или ЛПХ? Где можно строить теплицы, а где снесут 7
Конец ознакомительного фрагмента. 10

# Деханов А.
# Питомник на своем участке. Где заканчиваются излишки и начинаются штрафы

## Глава 1. Введение. Почему я написал эту книгу

Я агроном. Не юрист, не налоговый консультант, не чиновник. Но за последние годы я столько раз задавал себе один и тот же вопрос, что в какой-то момент понял: пора записать ответы. Вопрос звучит так: «Я вообще имею право это продавать?»

Началось всё с гортензий. Я зачеренковал их на своём участке — лишняя копеечка не помешает, подумал я. Черенки откликнулись на редкость сговорчиво, и очень скоро шесть соток стало тесно.

Растения сами просились в объявление. Я выставил их на «Авито» — и тут же поймал себя на мысли, которая испортила мне настроение: а если завтра придут и вежливо так спросят — «на каком основании вы, собственно, торгуете?»

Я полез читать законы. И чем больше читал, тем яснее становилось — в этой теме полно мифов. Одни говорят «на СНТ и ИЖС вообще нельзя ничего продавать». Другие — «продавай излишки, и никто тебя не тронет». Третьи — «зарегистрируй самозанятость, и всё будет чисто». И каждый где-то прав, а где-то опасно ошибается.

Эта книга — не юридический справочник. Я не буду пугать вас статьями кодексов. Я пишу о том, что понял сам, с чем столкнулся мордой в грабли. И главное — о том, где проходит та самая граница между «продаю излишки» и «занимаюсь коммерцией», за которую можно получить штраф.

Сразу скажу главное, что я вынес для себя. Проблема почти никогда не в том, что ты продаёшь растения. Проблема в двух вещах: на какой земле ты это делаешь и как это выглядит со стороны. Если участок не предназначен для коммерческого выращивания, а ты продаёшь систематически и в объёме — никакая самозанятость не спасёт от вопроса «а почему здесь?». Если участок подходящий, а ты продаёшь излишки со своего огорода без наёмных работников — закон на твоей стороне.

В этой книге я разберу пять вещей, которые нужно понять до того, как ты продашь первый саженец:

1. Земля под питомник: ИЖС, СНТ или ЛПХ? Где можно строить теплицы, а где их снесут.

2. Налоги и касса: Самозанятость или ИП? Когда пора платить взносы и как не налететь на штраф.

3. Бумажки от Россельхознадзора: Госреестр, карантин и журнал удобрений. Что реально спросят, а на что закроют глаза.

4. «Я на Авито, я не коммерсант»: где заканчивается объявление и начинается незаконное предпринимательство.

5. Если пришли с проверкой: что говорить, что показывать и как сделать визит инспектора скучным.

Я не обещаю, что после этой книги ты никогда не получишь штраф. Я обещаю другое: ты будешь понимать, где находишься и какие риски берёшь на себя осознанно. Вы будете спать спокойно не потому, что вы «мелкий и вас не заметят», а потому что у вас всё чисто.

Если вы читали мою первую книгу — «Мини-питомник на 6 сотках с нуля» — эта книга является её продолжением. Там была техническая часть: как выращивать, как черенковать, как организовать пространство. Здесь — упор на организационно-правовую: как не потерять всё, что вырастил, из-за одной ошибки в документах или на земле.

Поехали.

# Глава 2. Земля под питомник: ИЖС, СНТ или ЛПХ? Где можно строить теплицы, а где снесут

Прежде чем говорить о налогах, документах и проверках, нужно разобраться с самым главным. С тем, что определяет всё остальное. С землёй. Потому что можно быть трижды честным человеком, платить все налоги, иметь идеальные саженцы и красивые объявления на «Авито».

Но если участок не предназначен для того, чем ты на нём занимаешься, — рано или поздно к тебе придут и зададут неудобный вопрос. И никакая самозанятость тебя не спасёт.

Я знаю десятки историй, когда знакомые начинали «просто для себя», а через два года обнаруживали, что их теплицы с гортензиями — это уже не хобби, а повод для разговора с администрацией. Поэтому давай сразу разберёмся, где ты находишься. Без юридического языка. По-человечески.

**Четыре типа земли, которые важно различать.**Когда я начинал, я думал, что земля — она и есть земля. Оказалось, нет. Для наших целей важно понимать четыре категории.

*Первая — ИЖС (индивидуальное жилищное строительство).* Это земля под дом. Ты на ней живёшь. На ней можно выращивать для себя, можно что-то продать соседу, но коммерческое производство на ней не предусмотрено. Назначение такой земли — жильё, а не бизнес.

*Ловушка:*если у тебя ИЖС, и ты поставил там три промышленные теплицы, провел отдельную линию 380В и нанял работника полоть грядки — это не питомник, это нецелевое использование земли. За использование земли не по целевому назначению сейчас штрафуют на сумму от 10 000 рублей (ст. 8.8 КоАП РФ). И это только начало — вам выпишут предписание устранить нарушение (снести теплицу).

*Вторая — СНТ (садоводческое некоммерческое товарищество).* Это садовые участки. Здесь уже есть пространство для манёвра: закон прямо разрешает выращивать сельхозпродукцию для собственных нужд и продавать излишки. Ключевое слово — «излишки».

*Важный нюанс:*прежде чем ставить теплицу, прочитай Устав своего СНТ. Общее собрание садоводов может запретить коммерческую деятельность, шум или высокие заборы. По ФЗ-217 продавать излишки можно, но Устав может запретить строить ту самую теплицу, в которой вы их выращиваете.

*Практика:*первым делом сфотографируйте стенд с Уставом на въезде в СНТ или попросите его у председателя. И проверьте региональные Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) — иногда федерация разрешает, а местная администрация в ПЗЗ прописала запрет на коммерцию именно в вашем поселке.

*Третья — ЛПХ (личное подсобное хозяйство).* Огромная часть аудитории начинает именно здесь. ЛПХ бывает двух видов:

1. *Приусадебный (на землях населенных пунктов).* Почти то же самое, что ИЖС. Можно строить дом, можно сажать огород. Продавать излишки можно, но строить коммерческий питомник — рискованно.

2. *Полевой (на землях сельхозназначения).* Вот это золотая жила. На полевом ЛПХ нельзя строить жилой дом (только бытовку без фундамента), но можно ставить теплицы некапитального типа и легально заниматься сельхозпроизводством без регистрации ИП. Это легальная лазейка для мини-питомника.

*Четвертая — земли сельскохозяйственного назначения с видом разрешённого использования (ВРИ) «сельхозпроизводство» или «питомниководство»*. Вот здесь коммерческое выращивание — это норма. Это то, для чего земля предназначена.

**«Продажа излишков»: где заканчивается излишек**Я долго думал, что «излишки» — это какое-то размытое понятие. Оказалось, у него есть конкретные критерии. И они одинаковы для ИЖС, СНТ и ЛПХ. Чтобы продавать выращенное без налогов и без регистрации бизнеса, нужно два условия (для ЛПХ):

Первое — площадь участка не больше 0,5 гектара (50 соток). Если у тебя шесть соток, как у меня, ты в эту рамку попадаешь с запасом.

Второе — ты выращиваешь сам или с членами семьи, без наёмных работников. Никаких «помощников на сезон», никаких «сосед помог за деньги». Только ты и твоя семья.

Если оба условия выполнены, ты продаёшь то, что вырастил на своей земле, — это не коммерческая деятельность. Это продажа излишков. И налог с неё ты не платишь.

Но вот где начинается самое интересное. «Излишек» — это то, что осталось после того, как ты обеспечил себя. А если ты с самого начала выращиваешь на продажу — это уже не излишек. Это производство. И тут вступает в силу вопрос: а земля твоя для этого предназначена?

Вот в чём ловушка. Формально ты можешь продавать излишки с ИЖС. Но если проверяющий увидит, что у тебя не «осталось лишнего», а организованное производство на продажу (витрина, прайс, наемный труд), — он может сказать: «Это не излишки. Это коммерческая деятельность на земле, которая для неё не предназначена». И будет прав.

**Что бывает, если ошибиться.**За использование земли не по целевому назначению предусмотрен штраф (ст. 8.8 КоАП РФ). Для физических лиц — от 10 тысяч рублей. Это не космические деньги, но это только начало. Дальше могут обязать устранить нарушение (снести теплицу), а в худшем случае — изъять участок. На практике до изъятия доходит редко, но сам факт, что такая возможность существует, отрезвляет.

Ещё важнее другое. Если ты продаёшь систематически, в объёме, с прайсом, с рекламой — налоговая и проверяющие могут посмотреть на это не как на «излишки», а как на незаконное предпринимательство. И тогда разговор будет уже не про целевое использование земли, а про то, что ты не зарегистрировался, не платишь налоги и ведёшь деятельность без разрешения.

**Мой вывод: где я остановился.**Когда я всё это переварил, я для себя решил так. Если я продаю излишки со своего участка изредка, понемногу, без витрины и прайса — я в безопасности. Это не бизнес, это действительно излишки. Но я не могу на этом построить питомник. Потому что питомник — это систематическое выращивание на продажу. А для него нужна земля, которая предназначена для этого.

Поэтому если я хочу заниматься этим серьёзно, мне нужен отдельный участок с подходящим видом разрешённого использования. Не «переделать часть ИЖС», не «договориться с администрацией», не «объяснить проверяющему, что это маточники». А просто купить или арендовать землю, на которой коммерческое выращивание разрешено по закону.

Да, это дополнительные расходы. Да, это сложнее, чем «продавать излишки на «Авито». Но это единственный путь, на котором я буду спать спокойно. И если ты планируешь заниматься питомником не один год, я советую тебе то же самое.

**Практика: проверь свой участок перед первой продажей.** Пройди по чек-листу честно, и ты поймёшь, где находишься.

1. Посмотри в выписку из ЕГРН. Какой там вид разрешенного использования (ВРИ)? Если не знаешь — закажи выписку через Госуслуги, это стоит 350 рублей и делается за день.

2. Какая площадь участка? Если больше 50 соток (для ЛПХ) — ты уже не попадаешь под «продажу излишков» без налогов.

3. Кто работает на участке? Если есть наёмные работники (даже за кэш) — это уже не «излишки», даже если площадь маленькая.

4. Как выглядит твоя продажа со стороны? У тебя есть витрина, прайс, регулярные объявления, реклама? Или ты раз в год продал десяток лишних кустов соседу и на «Авито»?

5. Что ты собираешься делать дальше? Если это разовая история с излишками — ты в порядке. Если ты хочешь расти, продавать больше, строить питомник — начинай думать про отдельный участок с правильным ВРИ.

**Мой вывод:**если на последний вопрос вы ответили «хочу расти», а на первые три — «ИЖС, шесть соток, сам» — вы в той же точке, в которой был я. Это не значит, что вы нарушаете закон прямо с

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.