



«Вопрос-ответ»: Как фермеру оформить дом в крестьянско-фермерском хозяйстве

Управление Росреестра по Челябинской области в рамках рубрики «Вопрос-ответ» дает разъяснения по оформлению построенных домов. В частности, сегодня речь пойдет о постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности на индивидуальные жилые дома, которые расположены на сельскохозяйственных землях.

Напомним, что с марта 2022 года на земельных участках, предоставленных крестьянско-фермерским хозяйствам, разрешено строить, ставить на кадастровый учет и регистрировать права собственности на индивидуальные жилые дома. Эта возможность установлена Федеральным законом от 2 июля 2021 года № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ».

«Действительно, ранее на землях сельскохозяйственного назначения возводить можно было только строения, предназначенные для хранения и переработки сельхозпродукции. Это было неудобно для фермера, который, например, обрабатывал землю в одном месте, а жил с семьей далеко от собственного хозяйства. Сейчас у фермеров есть возможность построить или реконструировать дом для проживания на своей земле, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, то есть на пашне, пастбище и других аналогичных землях. Это положительно скажется на сельском хозяйстве. Оформление прав на такие объекты дает возможность развивать сельские территории: к домам можно будет прокладывать дороги, тянуть газ и создавать другую необходимую инфраструктуру», – отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Челябинской области Ольга Юрченко.

Какие требования предъявляются к собственнику при строительстве жилья на сельской земле?

Строить дом на сельхозземле можно с любым видом разрешенного использования (ВРИ), предусматривающим размещение зданий и сооружений, при условии, что земельный участок используется в соответствии с целевым назначением. В том числе на участках, на которых в документах не изменены старые виды разрешенного использования, отсутствующие в действующем классификаторе земельных участков, прежде всего это касается наиболее распространенного в недавнем прошлом назначения «для ведения фермерского хозяйства».

Какие есть ограничения на строительство жилья?

Для защиты сельских земель от массовой застройки жильем существует ряд ограничений:

- на участке разрешено построить только один дом, не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м;
- площадь застройки под домом должна составлять не более 0,25 % от площади земельного участка. То есть речь идет об участках примерно от 8 до 20 га;

– запрещается образование нового земельного участка (земельных участков) из участка, на котором расположен такой жилой дом, если это приводит к уменьшению площади исходной земли.

Региональные власти своими законами могут определить территории, на которых не допускается строительство жилых домов на сельхозземле.

Какова процедура регистрации построенного дома?

До 1 марта 2031 года для регистрации в упрощенном порядке жилого объекта в Росреестр необходимо предоставить технический план с его неотъемлемым приложением – декларацией об объекте недвижимости, а также правоустанавливающий документ на земельный участок (если права гражданина на участок не зарегистрированы).

Можно ли продать построенный дом на земле с/х назначения?

Жилой фермерский дом не может быть продан отдельно от участка.

*Пресс-служба Управления Росреестра и
Кадастровой палаты по Челябинской области*