



## Можно ли построить жилой дом на земле сельскохозяйственного назначения?

Управление Росреестра по Челябинской области информирует южноуральцев по различным вопросам в сфере земли и недвижимости. Сегодня в рамках рубрики «Вопрос-ответ» рассказываем о строительстве личного жилья на сельскохозяйственных землях и оформлении прав на такие объекты.

Более двух лет назад на законодательном уровне было разрешено строительство индивидуальных жилых домов на земельных участках, предоставленных крестьянско-фермерским хозяйствам. Эта возможность предусмотрена Федеральным законом от 2 июля 2021 года № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса РФ и отдельные законодательные акты РФ».

Строить дом можно на сельхозземле 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».

«С марта 2022 года у фермеров есть возможность строить или реконструировать дома для проживания на обрабатываемой земле - сельскохозяйственных угодьях, пашнях, пастбищах. Ранее на землях сельскохозяйственного назначения возводить можно было только строения, предназначенные для хранения и переработки сельхозпродукции, что было неудобно для самих фермеров, которые зачастую жили далеко от собственного хозяйства. Оформление прав на такие объекты дает возможность развивать сельские территории: к домам можно прокладывать дороги, тянуть газ и создавать другую необходимую для комфортной жизни инфраструктуру», – комментирует **заместитель руководителя Управления Росреестра по Челябинской области Ольга Юрченко.**

Однако фермерам важно помнить, что при строительстве личного жилья существует ряд ограничений, предусмотренных для защиты сельскохозяйственных земель от массовой застройки жильем:

1. на участке разрешено построить только один дом, не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м;
2. 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;
3. запрещается образование нового земельного участка (земельных участков) из участка, на котором расположен такой жилой дом, если это приводит к уменьшению площади исходной земли;
4. в дальнейшем жилой фермерский дом не может быть продан отдельно от участка, на котором он расположен.

Процедура оформления построенного дома проста: до 1 марта 2031 года для регистрации прав 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).

#РосреестрЧелябинск #РосреестрРазъясняет #ДомДляФермера