

**Размещение объектов капитального строительства на земельных участках сельхозназначения – что можно строить?**

Земельные угодья сельхозназначения включают земли, расположенные вне границ населенных пунктов, и предназначенные для сельскохозяйственной деятельности - пашни, сенокосы, пастбища, насаждения, лесополосы. Также на них могут располагаться земельные участки, предназначенные для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

Земли сельхозназначения находятся под особой охраной государства и использование их с нарушением установленного вида (назначения), либо неиспользование строго контролируется.

Субъекты, занимающиеся сельскохозяйственным производством, могут строить на таких землях объекты капитального строительства, предназначенные для хранения, переработки произведенной сельхозпродукции (ангары, склады), фермы для сельхозживотных и т.п.

С 1 марта 2022 года вступили в силу законодательные изменения, разрешающие в составе сельхозземель иметь участок с жилым домом. Теперь фермеры смогут строить, реконструировать или эксплуатировать один жилой дом на земле сельскохозяйственного назначения.

Однако есть ряд ограничений: построить можно только один жилой дом, который не должен превышать трех этажей, общей площадью не более 500 квадратных метров. Участок под домом должен занимать не более 0,25 % площади всего земельного участка. Кроме того, дом, построенный фермером, остается в составе имущества крестьянского фермерского хозяйства.

Закон коснется только официально зарегистрированных видов предпринимательства, которые осуществляют деятельность на своих землях сельхозназначения. Принятие этого закона нацелено на поддержку крестьянских (фермерских) хозяйств.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на фермерский жилой дом будет проходить по правилам «дачной амнистии». Для регистрации прав потребуется технический план строения, правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен дом, (в случае, если право на землю не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).

Владельцы домов, уже построенных на землях крестьянско-фермерского хозяйства, но не зарегистрированных как жилые, могут поставить их на кадастровый учет и оформить право собственности, но при соблюдении всех вышеназванных условий.