

Что можно строить на землях сельскохозяйственного назначения?



Когда имеет место приобретение земель сельскохозяйственного назначения, большинство собственников в какой-то момент вынуждены строить там соответствующие здания и сооружения. Чаще всего эти вопросы возникают в том случае, когда участок приобретался под крестьянские или фермерские нужды. Ведь хочется построить дом для круглогодичного занятия сельскохозяйственной деятельностью, но и не хочется при этом нарушать закон.

В этой статье будет рассмотрено, что можно возводить на землях сельскохозяйственного назначения, попадает ли в эту категорию дом, а также некоторые другие аспекты, касающиеся земель сельскохозяйственного рода.

Можно ли строить на землях сельскохозяйственного назначения

Сначала необходимо разобраться с тем, что из угодий относится к сельскохозяйственным объектам. Статья 77 Земельного Кодекса РФ гласит: таковыми считаются земли вне населенных пунктов, и они предоставляются гражданам либо организациям для проведения сельхозработ и только для этих целей.

При этом статьи 81 и 82 Земельного Кодекса гласят, что сельхозугодия могут быть использованы как для фермерства или крестьянства, так и для того, чтобы организовать собственное подсобное хозяйство.

Также эти земли выделяют для отдельных лиц либо сообществ,

которые планируют создать объединения дач, кооперативы, хозяйства, чтобы вести хозяйственную или огородную деятельность.

Статьи 11 и 12 настоящего кодекса гласят о том, что сельскохозяйственные угодья должны быть защищены от экологических загрязнений и прочих негативных воздействий из-за тех или иных работ.

При выявлении фактов, свидетельствующих о порче сельских земель, налагается ответственность административного характера. Имеется устойчивое мнение, что эти земли являются пахотными полями без границ и там не может быть ничего, кроме засеянных культур.

Но в сути данной процедуры имеются некоторые свои особенности. Например, нельзя строить любые объекты на тех территориях, которые подверглись мелиорации или на них идет производство сельской продукции.

В зависимости от вида хозяйства, на постройки необходимы разные разрешения. К примеру, можно без проблем возвести жилье, которое не предназначено для проживания круглогодично. То есть, если на выбранном участке земли разрешается дачное строительство, то на землях сельхозназначения можно строить дачные объекты.

При этом возможность возведения домов, в которых живут круглый год вместе с пропиской, остается достаточно сомнительной и вряд ли возможна реализация данного проекта в будущем.

Перейдем к тому, что можно возводить на таких участках. Если участок приобретался вами для использования в качестве подсобного хозяйства, то вы можете возводить на них садоводческие и огородные хозяйства, сооружать объекты и ограждения, которые предназначены для различной живности.

На основании закона вы можете:

- Возводить на территории коммуникации;
- Прокладывать на участке различные дорожные коммуникации;
- Строить помещения, предназначенные для хранения продукции;
- Ставить помещения по типу бойни, холодильников, сушилок, предназначенных для первоначальной обработки продукции;
- Строить прочие предназначенные для таких целей хозяйственные помещения, например, парники или теплицы.

При этом, ничего не сказано о жилом доме. Люди считают, что подобное строительство необходимо для того, чтобы облегчить сельскохозяйственную работу и не понимают, из-за чего нельзя возводить жилой дом. Рассмотрим данный вопрос более подробно.

Согласно пункту 2 статьи 40 Жилищного кодекса видно, что владелец участка земли может возводить различные постройки, которые разрешено возводить с учетом различных норм, в том числе санитарных и пожарных. Но это возможно при том условии, если законодательство предусматривает произвести это с учетом категории используемой земли.

Пункт 2 статьи 11 Федерального закона №74, в котором идет речь о крестьянском или фермерском хозяйстве, гласит, что на участке крестьянского вида разрешается возведение различных зданий, которые облегчают работу гражданина.

Но ни в земельном кодексе, ни в федеральном законе нет пункта, согласно которому дом относится к объектам сельскохозяйственного использования.

Статья 85 земельного кодекса конкретным образом указывает, что жилые здания разрешается строить исключительно на территории населенных пунктов и только в составе жилых зон. Следовательно, возведение дома на участке сельхозназначения запрещено.

Возведение жилого объекта на землях сельскохозяйственного назначения будет возможно только в такой момент, когда покупатель меняет категорию используемого участка. Пункт 4

статьи 79 земельного кодекса гласит, что вам не разрешат использовать землю подобного назначения под постройку жилого объекта, только если кадастровая стоимость данной земли будет выше, чем в среднем по конкретному муниципалитету.

Таким образом, если вы будете покупать сельскохозяйственную землю с желанием построить дом, то надлежит узнать побольше насчет того, можно ли изменить категорию землепользования. Здесь не помешает обратиться к действующему юристу, который поможет решить эти проблемы и объяснит некоторые важные аспекты.

Если приобретенный участок земли не проходил процедуру регистрации, то до начала самого строительства объекта необходимо зарегистрировать участок.

Необходимо отдать такой набор документов, среди которых:

- Копию паспорта человека, который является непосредственным заявителем;
- Договор купли-продажи, составленный на конкретную недвижимость;
- План участка в соответствии с кадастром, при этом обязательна процедура заверения официальным органом;
- Документы, подтверждающие прямое владение данным участком.

После этого можно обрести разрешение, которое позволит оформить объект недвижимости.

В федеральную службу регистрации необходимо доставить такой набор документов:

- Решение о возможности оформить данный участок в личную собственность;
- Договор, в котором рассказано о покупке и продаже объекта;
- Удостоверяющий личность гражданина документ;
- Паспорт из кадастровой организации.

Лишь после этого гражданин сможет получить специальное разрешение на строительство своего дома. Перед непосредственно строительством стоит получить особое разрешение на строительство.

В лицензирующий орган местной действующей власти, потребуется представить следующий пакет документов:

- Заявление, где указана существенная просьба о строительстве жилого дома;
- Паспорт непосредственного заявителя;
- Документ, подтверждающий право пользования землей;
- Копия проекта будущего жилого объекта;
- Если для строительства также была привлечена какая-либо организация, то требуется копия ее лицензии.