

# 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.