

E.M. Smirnova, N.N. Karpina

LEGAL CHARACTERISTICS OF CONSTRUCTING RESIDENTIAL BUILDINGS ON AGRICULTURAL LANDS

Elizaveta Smirnova – senior lecturer, the Department of Civil Law, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, Gatchina; **e-mail: smliz@mail.ru.**

Natalia Karpina – senior lecturer, Department of Criminal Law, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; **e-mail: karpina1977@list.ru.**

We consider novelties in legislation, namely the possibility of building residential houses on agricultural lands. The issue concerns the owners of land plots running a farm or a peasant farm since March 1, 2022. The novelty in question is aimed at eliminating the existing barrier to the construction of houses on the farm territory as well as meeting the requirements placed on regional state authorities and local governments on the one hand, and farmers on the other hand, to preserve this category of land from non-core development.

Keywords: agricultural land; Land Code; residential buildings; restrictions; construction; permits; local governmental bodies.

E.M. Смирнова, Н.Н. Карпина

ПРАВОВЫЕ ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Елизавета Михайловна Смирнова – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, г. Гатчина; **e-mail: smliz@mail.ru.**

Наталья Николаевна Карпина – доцент кафедры уголовно-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; **e-mail: karpina1977@list.ru.**

В статье рассмотрен вопрос о нововведении в законодательстве, а именно о возможности строительства жилых домов на территории земель сельскохозяйственного назначения. Вопрос касается собственников земельных участков, ведущих фермерское хозяйство или крестьянское хозяйство, начиная с 1 марта 2022 г. Это нововведение направлено на ликвидацию имеющегося барьера по строительству домов на территории крестьянского (фермерского) хозяйства и выполнения условий, которые предъявляются к региональным органам власти и органам местного самоуправления, с одной стороны, и фермерам – с другой, в целях сохранности указанной категории земель от непрофильной застройки.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения; Земельный кодекс; жилые дома; ограничения; строительство; разрешения; органы местного самоуправления.

С 1 марта 2022 г. на территории РФ на землях сельскохозяйственного назначения в рамках изменения ряда нормативных актов, а именно в силу ст. 77 Земельного кодекса РФ с учетом Федерального закона от 02.07.2021 г. № 299-ФЗ «О внесении

изменений в статью 77 Земельного кодекса РФ и отдельные законодательные акты» [2], разрешено возведение фермерских домов для постоянного проживания.

Но не любое строение возможно возводить – существует ряд ограничений, ко-

торые автор считает необходимым проанализировать в рамках данной работы.

Возведение жилых домов возможно на землях сельскохозяйственного назначения при условии, что собственник ведет фермерское хозяйство. Ст. 1 Федерального закона от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ (ред. от 06.12.2021 г.) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [1] регламентирует, что крестьянское (фермерское) хозяйство – это объединение граждан, которые либо связаны родством, или имеют общее имущество и совместно осуществляют производственную или хозяйственную деятельность, которая основана на личном труде. На основании ст. 86.1 ГК РФ заниматься фермерством может как гражданин, выступающий в качестве самостоятельного юридического лица, так и может выступать юридическим лицом. Основа – наличие имущества на праве собственности. До настоящего изменения в законодательстве фермер на землях сельскохозяйственного назначения не мог возводить жилые постройки и это, в первую очередь определялось, статусом земель и выступало неким ограничением для массовой застройки.

Данный пробел восполнен вышеупомянутым законом, который дал возможность фермерам осуществлять свою деятельность в непосредственной близости от жилого строения.

Однако существуют ограничения по возведению жилого дома, т.е. фермер не может на землях возводить строение, которое он спроектирует по своему усмотрению, либо возводить многоквартирный дом, что обуславливается, во-первых, производственным характером деятельности, т.е. использование земель под личное подсобное хозяйство или коллективно-фермерское хозяйство и, во-вторых, земли должны использоваться в соответствии с назначением.

Немаловажным условием выступает вид разрешенного использования земель, где ведется фермерское хозяйство, который включает земли для сельхозпроизводства, для ведения крестьянского хозяйства, фермерского хозяйства, животноводства, растениеводства и пр.

Итак, строительство дома возможно на участках с любым видом разрешенного использования сельскохозяйственного назначения, на сельскохозяйственных угодьях, расположенных на участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, относящихся к высокопродуктивным и особо ценным угодьям:

1. Без изменения старых наименований видов разрешенного использования земельных участков и приведения их в соответствие с наименованиями по Классификатору видов разрешенного использования земельного участка (ВРИ ЗУ).

2. При условии реального ведения фермерства.

Фермер наделен правом постройки жилого дома вне территории населенного пункта, он вправе построить его в чистом поле, т.е. на территории фермерского хозяйства.

При строительстве жилого дома указано ограничение в этажности и площади, а именно, площадь постройки регламентирована 500 кв. метрами и высотой до 3 этажей. В рамках минимизации произвола с землями и мошенническими действиями оговорено, что площадь застройки под жилым зданием составляет не более 0,25% от площади земельного участка. При проектировании и возведении здания должно учитываться наличие жилых комнат и помещений вспомогательного использования, которые имеют свое предназначение – удовлетворение бытовых и иных нужд при проживании, и соответствовать Своду правил, установленных СП 55.13330.2016 [5].

Если фермер возведет самовольную постройку, то в рамках ст.222 ГК РФ [3], это повлечет признание такого жилого дома самостроем, и в отношении него будут применены меры гражданско-правовой ответственности. Указанный законодательный акт наделяет фермера правом регистрации жилого дома, которые применяются по упрощенной процедуре, а именно, проходят в рамках действующей «дачной амнистии», что исходит из ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регист-

рации недвижимости», которая позволяет до 1 марта 2026 г. в упрощенном порядке, без учета требований Градостроительного кодекса РФ о направлении уведомлений, без учета иных градостроительных требований зарегистрировать индивидуальные жилые дома. Очевидно, что жилые дома КФХ, построенные после вступления нового закона в силу (с 1 марта 2022 г.) на сельскохозяйственных угодьях в течение ближайших 4-х лет (до 1 марта 2026 г.) можно будет зарегистрировать в Росреестре в упрощенном порядке.

Для регистрационных действий необходимо наличие технического плана строения, правоустанавливающих документов на земельный участок технического плана. Указанный перечень документов необходимо предоставить в территориальные отделения Росреестра на основании ч. 1.2 ст. 19 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4], который в срок не позднее 7 рабочих дней с даты поступления от застройщика, т.е. от фермерского (крестьянского) хозяйства, уведомления об окончании строительства и при условии, что все требования в рамках градостроительного законодательства соблюдены, принимает решение о регистрации такого объекта недвижимости. Если фермер не отправит в указанный срок уведомления со всеми сопроводительными документами на регистрацию, то в рамках действующего законодательства он вправе самостоятельно отправить всю документацию в Росреестр для регистрации. При этом уведомление, технический план, представленные застройщиком такому органу, запрашиваются органом регистрации прав у данного органа по правилам, предусмотренным ч. 2 ст. 33 Закона о регистрации недвижимости.

В случаях, если у фермера на территории земель сельскохозяйственного назначения были возведены технические постройки до введения данного нормативного правового акта, то у него есть возможность легализации данной постройки с последующим проведением реконструкции. В этой ситуации необходимо отправить уведомление об окончании

реконструкции объекта недвижимости, например, здание было в категории нежилое, а проведенная реконструкция дает возможность отнести его к жилым постройкам, площадью 500 кв. м в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании реконструкции объекта жилищного строительства. В случаях, когда на территории КФХ уже имеется возведенная постройка, отвечающая требованиям, то ее регистрация осуществляется в рамках применения аналогии в части дачной амнистии, и уведомительный порядок не применяется, дом оформляется в местном регистрационном органе (Росреестре).

Указанные условия существенно упрощают процедуру строительства жилого дома на территории фермерского хозяйства, но повлекут принудительное государственное изъятие по причине нецелевого использования, привлечения к административной ответственности.

В целях того, чтобы фермер, например, при условии, что его земельный участок составляет несколько гектаров, разделен на земли пашни, т.е. имеет ограниченные границы, не смог на каждом участке земли возводить фермерский дом и впоследствии реализовать его для граждан, оговорены условия о запрете уменьшения площади исходного участка. Таким образом, с одной стороны, законодательно определен запрет на разделения земель, где возведен фермерский дом на несколько участков с уменьшением площади, но, с другой стороны, за фермером сохраняется право на дробление земельного участка на доли, но без выдела в натуре и регистрации частей как самостоятельных объектов.

Резюмируя, отметим, что, с одной стороны, введенные изменения в законо-

дательные акты направлены на минимизацию времени и средств в рамках транспортной доступности и улучшения производства фермерского (крестьянского) хозяйства, в рамках наполнения рынка товаров продукцией сельскохозяйственного назначения, а с другой стороны, при реализации данных условий органы местного самоуправления наделены полномочиями по запрету или недопущению строительства жилых фермерских домов на земельных участках сельскохозяйственного назначения с целью недопущения строительства жилых домов, последующего перевода земель в другую категорию назначения и недопущения образования новых населенных пунктов или жилых построек, которые наделены правом обращения к органам местного самоуправления для вхождения в состав населенного пункта. Таким образом, органы местного самоуправления ограничивают право на возведение жилых домов. В противном случае, если возведены жилые дома в границах земель, на которых они расположены, и примут решение об объединении в товарищество собственников, то собственники вправе будут обратиться за включением в состав населенных пунктов, а у органов местного самоуправления возникнет обязанность обеспечить на территории возведения инфраструктуру и объекты социального назначения и изменение границ населенных пунктов, что повлечет за собой изменение их правового статуса и укрупнение.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фер-

мерском) хозяйстве» (принят Государственной думой 23 мая 2003 г., одобрен Советом Федерации 28 мая 2003 г.) // Российская газета. – 2003. – 17 июня. – № 115.

2. Федеральный закон от 2 июля 2021 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (принят Государственной думой 15 июня 2021 г., одобрен Советом Федерации 23 июня 2021 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 02.04.2022).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации: текст с изменениями и дополнениями на 06.12.2021 г. № 402-ФЗ: (принят Государственной думой 21 октября 1994 г.) // Российская газета. – 1994. – 8 декабря. – № 238-239.

4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (Принят Государственной думой 3 июля 2015 г., одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 2.04.2022).

5. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 20 октября 2016 г. № 725/пр «Об утверждении СП 55.13330 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» // Информационный бюллетень о нормативной, методологической и типовой проектной документации. – 2017. – № 2.