

В Краевом Роскадастре рассказали, кто и где может построить дом на фермерской земле

Специалисты филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю разъясняют, как построить жилой дом на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, а также почему это невозможно в Краснодарском крае.

Для ведения сельского хозяйства стараются выделять земли с лучшими характеристиками плодородности – землсельскохозяйственного назначения, которые предназначаются для агропромышленного производства.

Если человек решил заниматься сельскохозяйственной деятельностью, он может получить или приобрести участок земли под крестьянское (фермерское) хозяйство (КФХ). Такие участки предоставляются КФХ из земель сельскохозяйственного назначения для осуществления его деятельности и располагаются за пределами населенного пункта.

Возможности возведения объектов на фермерских участках регулируются Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 №[74-ФЗ](#).

«Федеральным законом о КФХ разрешено строительство на имеющихся у фермерского хозяйства территориях необходимых зданий, строений, сооружений, а также жилых домов. Однако законом Краснодарского края строительство жилья на сельхозземлях запрещено, что не противоречит федеральному закону. Законом предусмотрена возможность субъектам РФ самостоятельно регулировать застройку пригодных для сельского хозяйства земель»,- отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.

Раньше на сельскохозяйственных землях можно было возводить только строения, предназначенных для хранения и переработки произведенной сельскохозяйственной продукции. С 1 марта 2022 года расширен вид объектов, разрешенных для строительства на землях КФХ (Федеральный закон № [299-ФЗ](#) от 02.07.2021). Теперь на сельхозземлях можно строить жилые дома, но только для использования фермерским хозяйством.

Нововведения в законодательство позволяют осуществить кадастровый учет и регистрацию права на жилой дом, созданный на земельном участке фермерского хозяйства, в упрощенном порядке до 1 марта 2031 года.

При этом на сельскохозяйственном участке фермер может построить только 1 жилой дом высотой не более трех этажей с общей площадью не более 500 кв. метров. Площадь застройки под жилым домом должна составлять не более 0,25% от всей площади участка.

Законодательством предусмотрена защита ценных сельскохозяйственных земель от плотной застройки, в том числе от появления коттеджных поселков на таких землях. Запрещено преобразование земельного участка, на котором расположен фермерский жилой дом, с уменьшением площади земельного участка, например, с помощью раздела. Исключения составляют случаи, связанные с изъятием земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

Обратите внимание! Согласно Федеральному закону № [299-ФЗ](#) субъекты РФ могут самостоятельно определять муниципальные образования, на территориях которых строительство на сельхозземлях недопустимо. Так, в целях сохранения плодородия почвы и недопущения масштабной застройки ценных сельскохозяйственных земель Кубани региональные власти приняли решение о **запрете строительства жилых домов на землях сельхозназначения на территории всех без исключения муниципальных образований Краснодарского края** (Закон Краснодарского края от 03.11.2021 № [4565-КЗ](#)). А законом Краснодарского края от 31 мая 2021 № [4474-КЗ](#) внесены правки в действующее законодательство региона, согласно которым перевод земель сельхозназначения под жилую застройку в крае запрещен.

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://t.me/kadastr_kuban