МОЖНО ЛИ ПОСТРОИТЬ ЖИЛОЙ ДОМ

НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ КАТЕГОРИИ

"ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"?

В связи с тем, что данная тема объемная и запутанная, предлагаю рассмотреть несколько простых вопросов, которые приведут нас к обоснованному выводу по основному вопросу: можно или нельзя построить жилой дом на земельном участке категории "земли сельскохозяйственного назначения"?

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ТЕРМИН "ЖИЛОЙ ДОМ"

Данное понятие раскрывается в [п. 2 ст. 16](consultantplus://offline/ref=2E834E55F0D0BF867F74D451214C5486E7A9CB258FBD8EF9C831FCD04CC61E75A129446ED5115A43F13AH) Жилищного кодекса РФ:

"Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании".

ЧТО ПРЕДСТАВЛЯЕТ СОБОЙ ПОНЯТИЕ "ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ"

[Пункт 1 ст. 77](consultantplus://offline/ref=2E834E55F0D0BF867F74D451214C5486E7A9CB2E87BE8EF9C831FCD04CC61E75A129446EDDF131H) Земельного кодекса РФ устанавливает, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Это значит, что земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, главный источник производства собственных продуктов питания и сельскохозяйственного сырья для промышленности, а также в качестве предмета труда и условия занятости сельского населения. Это определяет приоритет в использовании земель сельскохозяйственного назначения, их особый правовой режим, необходимость охраны, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв.

Согласно [п. 2 ст. 77](consultantplus://offline/ref=2E834E55F0D0BF867F74D451214C5486E7A9CB2E87BE8EF9C831FCD04CC61E75A129446ED712F532H) ЗК РФ в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно [ст. 78](consultantplus://offline/ref=2E834E55F0D0BF867F74D451214C5486E7A9CB2E87BE8EF9C831FCD04CC61E75A129446ED5115D42F130H) ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться:

1) для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства);

2) крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

3) хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

3) некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

4) казачьими обществами;

5) опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

6) общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов;

7) при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов;

8) для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

Анализируя вышеизложенное, можно сделать вывод, что законодатель в [ст. 78](consultantplus://offline/ref=2E834E55F0D0BF867F74D451214C5486E7A9CB2E87BE8EF9C831FCD04CC61E75A129446ED5115D42F130H) ЗК РФ ограничивает перечень использования земель сельскохозяйственного назначения.

Отметим, что в данный перечень не входит использование земель сельскохозяйственного назначения для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием.

**Целевое назначение сельскохозяйственных земель по закону сводится к их использованию только для нужд сельского хозяйства, в связи с чем на этих землях могут находиться только здания, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, к которым жилые дома не относятся.**

Марина Межекова, специалист-эксперт Межмуниципального отдела

по г.Абаза, Аскизскому и Таштыпскому районам

Управления Росреестра по РХ