

**Возможность строительства жилого дома на земельном участке
сельскохозяйственного назначения, принадлежащего крестьянскому
фермерскому хозяйству.**

Торобцева Татьяна Сергеевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический
факультет, Москва, Россия

E-mail: Torobtseva.tatiana@yandex.ru

Ранее действовавший закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 1990 года разрешал гражданам, ведущим хозяйство, возводить жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения.

В настоящее время Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 2003 года закрепляет следующие положения:

крестьянскому фермерскому хозяйству (далее - КФХ) могут предоставляться/им приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (далее СХН) и земель иных категорий для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления фермерским хозяйством его деятельности (п. 2 ст. 11 Закона о крестьянском фермерском хозяйстве);

состав имущества КФХ могут входить земельные участки, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения (ст.6 Закона о крестьянском фермерском хозяйстве).

По вопросу о том, возможно ли возводить жилье на земельных участках СХН, предоставленных КФХ, существует два подхода.

Аргументы положительного подхода [1, 3]: необходимость постоянного присутствия фермера в месте, где сосредоточено хозяйство; семейно-родственная связь членов КФХ [3]; отсутствие прямых законодательных запретов на строительство жилья на территории КФХ.

Аргументы отрицательного подхода: строительство жилья на землях СХН является нецелевым использованием таких земельных участков (далее - ЗУ); основным принципом оборота земель СХН является сохранение их целевого использования.

Для обеспечения возможности строительства жилья на землях СХН используется пп.3 п.1 ст.4 Закона о введении в действие Градостроительного кодекса РФ (далее - 191-ФЗ), допускающий до принятия правил землепользования и застройки изменение вида разрешенного использования (далее - РИ) земельных участков на основании решения органа местного самоуправления.

Практика применения указанной нормы для земельных участков СХН, предоставленных КФХ, расходится.

Одни суды указывают на отсутствие оснований для применения пп. 3 п. 1 ст. 4 ФЗ-191 к сельскохозяйственным угодьям, так как:

для них не устанавливаются градостроительные регламенты (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.02.2009 по делу № А13-3769/2008);

изменение вида РИ возможно только после изменения категории земель для сельскохозяйственных угодий, и постановление главы поселения не может быть основанием для

изменения РИ земель сельскохозяйственного назначения (Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27 июля 2009 г. по делу N A13-12443/2008).

Другие суды считают, что пп. 3 п. 1 ст. 4 ФЗ-191 применим к сельскохозяйственным угодьям: изменение вида РИ земель СХН возможно главой местной администрации, но для этого нужно соблюсти процедуру изменения вида РИ, в частности процедуру публичных слушаний (Определение Московского областного суда от 05.05.2011 по делу № 33-10077; Постановление ФАС Уральского округа от 09.06.2011 № Ф09-2482/11-С6; Определение Московского областного суда от 19.04.2011 по делу № 33-8998).

Судебная практика в отношении уже построенных домов на территории КФХ складывается следующим образом:

- **невозможно зарегистрировать право собственности на возведенный жилой дом** (Решение Кувшинского районного суда Свердловской области от 18.07.2014 по делу № 2-651/2014);

- **такие постройки подлежат сносу как самовольные** (Решение Искитимского районного суда Новосибирской области от 25.09.2014 по делу № 2-2140/2014).

Считаю важным отметить, что в настоящее время вопрос возможности строительства жилья разрешен в Проекте Федерального закона N 465407-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию" (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 09.12.2014). В пп.6 п.3 ст. 81 Законопроекта указано, что земли и земельные участки в границах зон сельскохозяйственного назначения предназначены для размещения жилого дома, являющегося имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства, с соблюдением требований, предусмотренных Федеральным законом от 11 июня 2003 года N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

На мой взгляд, законопроект нельзя признать удачным. Такой «огульный» подход может привести к тому, что земельные участки для КФХ будут продаваться для возведения усадеб. Я предложила бы дифференцировано подойти к вопросу о возможности строительства жилья на землях КФХ. В ряде случаев целесообразно разрешить строительство жилья для КФХ на землях СХН (кроме сельскохозяйственных угодий).

Предложения:

Установить норматив, определяющий, существует ли возможность у фермера добираться до места своей работы, затратив при этом разумное количество времени. В качестве расчетной единицы норматива определить расстояние (в км) от ЗУ фермера до ближайшего населенного пункта, учитывая при этом размер участка для КФХ и расстояние от самой дальней границы ЗУ до населенного пункта. При отсутствии такой возможности разрешить строительство жилья на участках для КФХ в малонаселенных районах (кроме сельскохозяйственных угодий);

Ввести жесткий контроль целевого использования фермерами предоставленного им участка;

Обеспечить ограничения по числу жилых объектов; по предельной площади, занимаемой домом; максимальной этажности.

Предусмотреть обязанность одновременного отчуждения всего имущества КФХ, что повлечет переход к новому фермеру всего хозяйства.

Источники и литература

- 1) Благославова Д.С. Правовое регулирование предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. «Адвокат», 2012, № 3.
- 2) Лепешин Д.А. Законодательство о землях сельскохозяйственного назначения: вопросы правоприменения. «Судья», 2015, № 2.
- 3) Мельников Н.Н. Строительство жилых помещений на землях сельскохозяйственного назначения. «Хозяйство и право», 2011, № 5.
- 4) Румянцев Ф.П., Коноплева Т.Д. Теоретические подходы к понятию земель сельскохозяйственного назначения и их разрешенного использования. «Юрист», 2014, № 2.
- 5) Серов О.О. Изменение вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения: особенности правового регулирования и тенденции развития законодательства. «Юрист», 2013, № 3.
- 6) Сорокин А. Строительство на землях сельскохозяйственного назначения. «Жилищное право», 2015, № 8.