**Дом для фермера: в России разрешили строить на сельхозземлях**

С 1 марта 2022 года на земельных участках, предоставленных крестьянско-фермерским хозяйствам, разрешено строить, ставить на кадастровый учет и регистрировать права собственности на индивидуальные жилые дома. Это позволяет Федеральный закон [№299-ФЗ](http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202107020006?index=1&rangeSize=1). Такое право возникает у владельцев-фермеров, использующих участки в сельскохозяйственных целях. При этом чтобы сельскохозяйственные земли не превратились в коттеджные поселки, предусмотрен ряд ограничений.

***Какие требования предъявляются к собственнику при строительстве жилья на землях сельхозназначения?***

Строить дом на сельхозземле можно с любым видом разрешенного использования (ВРИ), предусматривающим размещение зданий и сооружений, при условии, что земельный участок используется в соответствии с целевым назначением., в том числе на участках, на которых в документах не изменены старые виды разрешенного использования, отсутствующие в действующем классификаторе земельных участков, прежде всего, это касается наиболее распространенного в недавнем прошлом назначения «для ведения фермерского хозяйства».

***Какие есть ограничения на строительство жилья?***

Для защиты сельских земель от массовой застройки жильем существует ряд ограничений:

* на участке разрешено построить только один дом, не выше трех этажей и площадью не более 500 кв. м;
* площадь застройки под домом должна составлять не более 0,25 % от площади земельного участка. То есть речь идет об участках примерно от 8 до 20 га;
* запрещается образование нового земельного участка (земельных участков) из участка, на котором расположен такой жилой дом, если это приводит к уменьшению площади исходной земли.

Региональные власти своими законами могут определить территории, на которых не допускается строительство жилых домов на сельхозземле.

***Какова процедура регистрации построенного дома?***

До 1 марта 2031 года для регистрации в упрощенном порядке жилого объекта в Росреестр необходимо предоставить:

* технический план;
* с его неотъемлемым приложением – декларацией об объекте недвижимости;
* правоустанавливающий документ на земельный участок (если права гражданина на участок не зарегистрированы).

*Можно ли продать построенный дом на земле с/х назначения?*

Жилой фермерский дом не может быть продан отдельно от участка.

Владельцы домов, уже построенных на территории крестьянско-фермерских хозяйств, но не зарегистрированных как жилые строения, могут поставить их на кадастровый учет и оформить право собственности, но при соблюдении всех вышеуказанных условий. При регистрации следует воспользоваться «дачной амнистией» - уведомление о строительстве не требуется, достаточно предоставить технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок. Дом оформляется в органах Росреестра по месту нахождения объекта.