
ООО “ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО”

Россия, г. Краснодар
т. +7 (900) 264-66-55
www.zem-pravo.ru

Возможность строительства жилого дома на земельном участке площадью 0.3 га, расположенном по адресу: Северский район, в границах ТОО "П----а", участок № хх

12 сентября 2022 г.

Обзор

Судя по представленной информации - ссылке на объявление на сайте “Авито”, продавец заявляет, что исследуемый земельный участок, расположенный по адресу: Северский р-он, в границах ТОО "П---а", участок №хх, имеет вид разрешенного использования (сокращенно ВРИ) - одну из важнейших характеристик участка, как “для садоводства”.

На самом деле, продавец либо обманывает, либо искренне заблуждается. Вот что выяснилось в результате проверки сведений в публичной кадастровой карте.

ОБЗОР возможностей земельного участка площадью 3 172 кв. м.

1. На данный момент земельный участок (далее ЗУ) с кадастровым номером 23:х6:0х0х000:1х3 площадью 0.3 га. расположен в категории земель так называемой “Земли сельскохозяйственного назначения”. Это особо охраняемая категория земель. Использование участков в этой категории предназначено только лишь “для сельскохозяйственного производства”, а также для других целей, включая личное подсобное хозяйство, фермерское хозяйство, огородничество, садоводство, животноводство, дачное строительство”. Земли сельскохозяйственного назначения располагаются за чертой населенных пунктов, поэтому строительство жилых домов в этой категории запрещено. Разрешено строительство жилых домов только в категории земель “земли населенных пунктов”.
2. Основной вид разрешенного использования данного участка (далее ВРИ) - является формулировка “Для сельскохозяйственного производства”. То есть, в данный момент на исследуемом ЗУ можно заниматься только производством какой-либо сельскохозяйственной продукции (растениеводческой или животноводческой (в том числе

рыбоводство и пчеловодство и т. п.)). Индивидуальный жилой дом (далее ИЖД) на данный момент строить нельзя. Если бы ВРИ у ЗУ был бы и правда (как заявляет продавец) “для садоводства”, то на таком ЗУ можно было бы построить хотя бы садовый дом. Не жилой, но садовый. Можно не менее шикарный, чем коттедж, просто нельзя будет его позиционировать как “жилой”, нельзя претендовать, чтобы его признали жилым и требовать прописки. Прописка возможна только в черте какого-либо населенного пункта.

3. Кадастровая стоимость исследуемого земельного участка составляет 9х 2хх,02 руб.

ЧТО МОЖНО СТРОИТЬ НА ТАКОМ УЧАСТКЕ

Согласно статье 42 Земельного Кодекса РФ “Собственники земельных участков и (даже лица, не являющиеся собственниками земельных участков), **обязаны**:

использовать земельные участки **в соответствии с их целевым назначением** (так называемый выше указанный ВРИ - “вид разрешенного использования”, они указаны в кадастровой выписке на ЗУ) способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.”

Если начнете строительство жилого дома без разрешения (получение положительного заключения на свое уведомление о начале строительства жилого дома), то выявится тот факт, что вы используете ЗУ (или собираетесь использовать) **не по его целевому назначению** и будете оштрафованы за нецелевое использование ЗУ, получите предписание привести документы в порядок или же снести строения и использовать землю в соответствии с ее целевым назначением, то есть можно строить НЕКАПИТАЛЬНЫЕ объекты и “для сельскохозяйственного производства”.

Пункт 1 статьи 8.8 КОАП. гласит: “Использование земельного участка **не по целевому назначению** в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, влечет наложение административного **штрафа** в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;

на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;

на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей,

а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей;

на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Если же пойдете получать разрешение на строительство жилого дома на данном ЗУ с его сегодняшним ВРИ “Для сельскохозяйственного производства”, то вам откажут.

Если контролирующий орган обнаруживший тот факт, что ЗУ будет использован вразрез с его целевым назначением, повторно придет проверить как исполняется его предписание по приведению участка к первоначальному виду, будет применен пункт 4 данной статьи:

“Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

на должностных лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей;

на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей”.

То есть, на таком земельном участке нужно заниматься только сельскохозяйственной деятельностью, на нем запрещено строительство капитальных строений.

Но! Каждый гражданин, имеющий в собственности земельный участок с ВРИ “для сельхозназначения”, может построить на нем объект некапитального строительства. На любом типе таких земель разрешается возвести нежилое хозяйственное помещение (сарай, ферму, хранилище для урожая).

Выход из ситуации

1. Узнайте, правда ли продавец прямо сейчас оформляет документы на участок, то есть меняет его ВРИ с “**Для сельскохозяйственного производства**” на “для ведения садоводческого хозяйства”. Возможно, что продавец пытался поменять ВРИ, но ему отказали.

-
2. Если собственник ничего не меняет в данный момент, то необходимо проверить возможность, сможете ли вы, когда станете собственником данного участка, (если вы примите такое решение) изменить ВРИ участка с “Для сельскохозяйственного производства” на “для садоводства”. Это можно сделать самостоятельно, если вы собственник земельного участка. И для этого уже организовано ТОО "Победа". Если это вам необходимо.
 3. Внимание! После смены ВРИ у участка увеличится кадастровая стоимость (а следовательно и земельный налог).
 4. После смены ВРИ на “для “садоводства” на исследуемом ЗУ можно строить именно **садовый дом**. Он строится не по градостроительным нормам, а в соответствии с уставом садоводческого товарищества.
 5. **Но есть еще более приятная новость**. Можно ничего не менять, а **организовать Крестьянское (фермерское) хозяйство**.

С 1 марта 2022 года разрешили **строительство индивидуального жилого дома** на землях сельхозназначения! Этот разрешающий закон называется "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Буквально это разрешение строительства жилого дома в законе звучит так:

"На земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятых сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более 500 кв. м. и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 % от площади земельного участка".

Например, площадь вашего фермерского поля с ВРИ "для сельхозназначения" 40 га - это 400 000 кв.м. Значит площадь двора, где можно располагать жилой дом: $400\ 000 * 0.25\% = 1000$ кв.м.

Колхозные (совхозные) земли, которые были розданы членам этих колхозов и совхозов, представляли собой не просто земли, а это были “угодья”. То есть земли сельскохозяйственного назначения еще могут быть (ко всему прочему): пашней, сенокосом или пастбищем. А еще есть угодья : “многолетние насаждения” - яблони, персики. виноград и т.п.) Он того какое это угодье - зависит его ценность и плодородие (в розовых свидетельствах вы могли видеть (баллогектары”). То есть пастбище здесь будет самое бедное. А вот пашня - самое ценное. И вот угодье “пашню” никто никогда не позволит перевести из категории “земли сельхозназначения”. Вот пастбище или “кустарник” можно, если признать их потерявшими свою сельскохозяйственную ценность.

Возможно Вы видели, что внутри рядом расположенных участках образованы какие-то небольшие прямоугольные участки. Скорее всего собственники таких участков пошли по такому пути.

6. С такими манипуляция своей хозяйственной деятельности ничего не нужно будет менять в важных характеристик ЗУ. Не нужно менять категорию земель - её переводят **в крайних** случаях (в законе их всего 7). И не нужно менять ВРИ участка.

ВОЗМОЖНОСТИ РАЗВЕДЕНИЯ ЛОШАДЕЙ

Если вы решите не менять ВРИ участка и оставить его как есть - “**Для сельскохозяйственного производства**“, и решите организовывать К (Ф) Х, то для этого Вы должны будете выбрать вид деятельности: растениеводство или пчеловодство, или что-то иное. И вот это разрешение будет зависеть от того, какие угодья расположены на исследуемом земельном участке.

То есть, если угодья будут пашнями, то коневодство вряд ли разрешат. Придется выбирать из того что разрешено. Такой классификатор можно посмотреть по ссылке:

<https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/>

На таких землях разрешено многое, но обязывает ни в коем случае не ухудшать плодородие пашни. Так есть такая единица “баллогектары”. И за использование земель не по ее целевому назначению грозит штрафом по результатам земельного контроля (это работники в администрации).

То есть, если вы хотите разводить лошадей на исследуемом ЗУ, вам нужно что бы вам разрешили организовать к (Ф) Х с видом “скотоводство”, так как при нем разрешено: “Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);

сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)”. Код вида разрешенного использования земельного участка “для скотоводства” в выше перечисленном классификаторе - “1.82”.

Информация о том, какой вид угодий на земельных участках сельхозназначения, есть на топопланах (если Вы сможете их раздобыть), такой информацией располагают работники бывшего

“Земельного комитета” Северского района, теперь это в Администрации Управление
имущественных отношений. Адрес местонахождения: ст. Северская ул. Петровского д.56.

Так же, карта с сельскохозяйственными угодьями может находиться у руководства данного ТОО
"Победа".

ПЛАН ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ РЕКОМЕНДАЦИЙ

N п/п	Наименование работ
1	Заказать новую кадастровую выписку из ЕГРН, чтобы удостовериться какой ВРИ у исследуемого ЗУ
2	Принять решение с чем организовывать свою деятельность: с ВРИ “для садоводства” или “для сельскохозяйственного производства”. Если “для садоводства”, то лучше всего пусть продавец перед продажей его поменяет. Возможно он не менял, так как ему отказали.
3	Если решите работать с ВРИ, который уже есть, то есть “для сельхозпроизводства”, то необходимо проверить какой вид угодий у исследуемого участка. Если это пастбища или сенокосы, то можно начинать организовывать К (Ф) Х “Для коневодства”. Если это пашня, то подумать: каким видом деятельности вам бы хотелось заниматься на участке, и выбрать в классификаторе. Чтобы сочетался с видом угодий.
4	Организовать К (Ф) Х - получить документы.
5	С документами о созданном к (ф) х на имя собственника участка взять разрешение на строительство индивидуального жилого дома в соответствии с новыми изменениями в земельном законодательстве.

ОБРЕМЕНЕНИЯ НА УЧАСТКЕ

К сожалению небольшая часть исследуемого земельного участка обременена территорией “Афипского лесничества”. Рисунок представлен в Приложении № 1.

Возможно в дальнейшем потребуется оформление “лесного сервитута”, если лесничество заявит вам об этом.