|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Управление Росреестра по Рязанской области | от 13.05.2022  N 10/00546@ | О применении [части 12 статьи 70](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE384EDED4E85E76ECD19BE352008CA755F5t7zCQ) Закона N 218-ФЗ в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности. | На основании [пункта 4 статьи 11](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F806206DCA4A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FF301F84C4EC1722E7CE9CFF4D0092A7t5z1Q) Закон N 74-ФЗ [<20>](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F856902DAA2A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE3B4AD189B24E72A58590FC551C93A74BF57828tDz8Q) на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе занятом 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 пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка.  Исходя из положений [части 12 статьи 70](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE384EDED4E85E76ECD19BE352008CA755F5t7zCQ) Закон N 218-ФЗ, до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в [пункте 39 статьи 1](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F806A05DDA1A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A6FA384EDED4E85E76ECD19BE352008CA755F5t7zCQ) ГрК, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.  Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в [части 12 статьи 70](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE384EDED4E85E76ECD19BE352008CA755F5t7zCQ) Закона N 218-ФЗ жилого дома, предусмотрены [частями 13](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8ADF9334081D1FD4F2EE0D683FC511C90A557tFz3Q), [14 статьи 70](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A7FF334081D1FD4F2EE0D683FC511C90A557tFz3Q) Закона N 218-ФЗ.  Согласно [пункту 22 части 1 статьи 26](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A0F93C4081D1FD4F2EE0D683FC511C90A557tFz3Q) Закона N 218-ФЗ осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования.  В силу [пункта 2 статьи 77](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6905D8A3A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE3A49D286B24E72A58590FC551C93A74BF57828tDz8Q) ЗК в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются в том числе земли, занятые жилыми домами, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности. |
|  |  |  |  | В связи с изложенным полагаем, что возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, должна оцениваться государственным регистратором прав в том числе с учетом содержания правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок, а также сведений о виде разрешенного использования (целевом назначении) такого земельного участка.  Как сообщили ФНС России, Минсельхоз России на запрос Росреестра (копии соответствующих писем размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе "Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета > Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета > Учет и регистрации жилых и садовых домов [ч. 12 ст. 70](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F8E6A01DDA6A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE384EDED4E85E76ECD19BE352008CA755F5t7zCQ) Закона N 218-ФЗ"), в целях ведения учета крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, а также для идентификации зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей глав крестьянских (фермерских) хозяйств разработан проект федерального [закона](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98F9FD18A01D1E09866F07D7A7A26D1E74143EEB2AFBC3654790A9FF3D55D482A71823E3tDz4Q) N 19332-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", находящийся на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, положения которого предусматривают, что Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что индивидуальный предприниматель является главой крестьянского (фермерского) хозяйства.  Кроме того, ФНС России также высказано следующее мнение:  согласно [подпункту 2 пункта 3 статьи 4](consultantplus://offline/ref=8E0A3607D7B137323F98E5EE05A01D1E0F806206DCA4A26D1E74143EEB2AFBC37747C8A5FE3B4BD681B24E72A58590FC551C93A74BF57828tDz8Q) Закона N 74-ФЗ соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать сведения о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства;  в этой связи в целях идентификации главы крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, может быть использовано соглашение о создании фермерского хозяйства. |