|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Управление Росреестра по Рязанской области | от 13.05.2022N 10/00546@ | О применении части 12 статьи 70 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 Закон N 74-ФЗ <20> 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 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 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 Закона N 218-ФЗ жилого дома, предусмотрены частями 13, 14 статьи 70 Закона N 218-ФЗ.Согласно пункту 22 части 1 статьи 26 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 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 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 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 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. |