**Вопрос:** Возможно ли строительство на землях сельскохозяйственного назначения?

**Ответ:** На землях сельскохозяйственного назначения разрешено осуществлять строительство объектов, предусмотренных законодательством РФ, в соответствии с целевым назначением таких земель.

**Обоснование:** Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (п. 1 ст. 77 ЗК РФ).

Земли сельскохозяйственного назначения используются в соответствии с установленным для них целевым назначением (п. 2 ст. 7, ст. 42 ЗК РФ, п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Согласно ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов;

- для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства.

В соответствии с п. 2 ст. 77 ЗК РФ на землях сельскохозяйственного назначения возможно размещение:

- внутрихозяйственных дорог;

- коммуникаций;

- агролесомелиоративных насаждений, агрофитомелиоративных насаждений;

- водных объектов (в том числе прудов, образованных водоподпорными сооружениями на водотоках и используемых в целях осуществления прудовой аквакультуры);

- объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- нестационарных торговых объектов;

- жилых домов, строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности, либо на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

Согласно п. 4 ст. 11 Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (далее - Закон о КФХ) 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 500 м2 и площадь застройки под которым составляет не более 0,25% от площади земельного участка. Образование земельного участка (земельных участков) из земельного участка, на котором расположен такой жилой дом, в случаях, если это приводит к уменьшению площади исходного земельного участка, не допускается, за исключением случаев, связанных с изъятием земельного участка (земельных участков) для государственных и муниципальных нужд.

Строительство иных объектов на землях сельскохозяйственного назначения не разрешается.

Кроме того, законами субъектов РФ могут быть определены муниципальные образования, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности (п. 5 ст. 11 Закона о КФХ). Например, на территории Московской области в соответствии с п. 5 ст. 11 Закона о КФХ принят Закон Московской области от 25.04.2022 N 64/2022-ОЗ "Об определении муниципальных образований Московской области, на территориях которых не допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация жилых домов на земельных участках из состава земель сельскохозяйственного назначения, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности".

В вопросе 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.06.2014, разъяснено, что для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительное зонирование не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены. Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации".

В Письме Минсельхоза России от 16.03.2018 N 15/265 "Об использовании земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для целей строительства сооружений, предназначенных для осуществления переработки и реализации сельскохозяйственной продукции" указано, что для размещения объектов по первичной переработке сельскохозяйственной продукции следует обратиться в орган местного самоуправления с целью изменения функциональной зоны размещения земельного участка с СХ-1 на СХ-2, в которой допускается строительство объектов капитального строительства.

На землях сельскохозяйственного назначения возможно строительство зданий, сооружений и строений, необходимых для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции. При этом для размещения зданий и сооружений для переработки и хранения сельскохозяйственной продукции следует использовать земельный участок (его часть), не являющийся сельскохозяйственным угодьем (вопрос: "Как осуществляется строительство на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения?" (Официальный сайт Минсельхоза России, 2018)).

Пункт 2 ст. 78 ЗК РФ допускает возможность использования земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий в случаях осуществления строительства, реконструкции дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов и возможность использования таких земельных участков и (или) земель в целях, указанных в пп. 1 и 6 ст. 39.37 ЗК РФ (Письмо Минэнерго России от 09.07.2021 N 05-2844 "О предоставлении информации").

Согласно ч. 1 ст. 23 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" садовые и огородные земельные участки могут быть образованы из земель сельскохозяйственного назначения.

Минсельхоз России в Письме от 22.09.2017 N 15-К-4190/ог "О строительстве садового дома на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения" указал, что в рамках реализации положений Федерального закона от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" действующее законодательство не содержит ограничений на создание садового дома, в том числе на земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения.

Строительство жилого дома на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в общем порядке с учетом ограничений, установленных п. 4 ст. 11 Закона о КФХ. В целях государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, расположенный на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования "для дачного хозяйства", представление (получение) разрешения на строительство такого дома не требуется (Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России)).

Для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке не могут использоваться сельскохозяйственные угодья (п. 6 ст. 79 ЗК РФ, Письмо Минсельхоза России от 30.08.2019 N 15-В-4317/ог-3753 "По вопросу отнесения земельного участка сельскохозяйственного назначения к особо ценным сельскохозяйственным угодьям").

Подготовлено на основе материала

Л.В. Сперанской,

Федеральная служба по интеллектуальной собственности