**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

18.08.2022

**Как построить дом на участке и не нарушить закон?**

При выборе земельного участка важно учитывать вид его разрешенного использования, т.е. те виды деятельности, согласно которым и земельный участок и размещенные на нем объекты могут использоваться.

Чтобы построить жилой или садовый дом необходимо отдавать предпочтение землям для индивидуального жилищного строительства, а также для ведения личного подсобного хозяйства или садоводства. На данных участках разрешается возводить хозяйственные или вспомогательные постройки (сараи, бани, теплицы, колодцы и прочее), а также высаживать сады и огороды. Кроме того, на участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, нормативными документами разрешено разведение скота и выращивание сельскохозяйственных культур для нужд семьи.

Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства используются земли сельскохозяйственного назначения. Ранее на таких участках запрещалось строительство жилых домов, однако ситуация изменилась с марта текущего года. Теперь фермеры смогут построить один жилой дом не более 500 кв. м, который не превышает трех этажей и занимает не более 0,25% от площади всего земельного участка. Однако законодатель все же установил ряд ограничений, из-за которых по-прежнему возводить дома нельзя, например, если участок относится к особо ценным, продуктивным сельскохозяйственным территориям, либо если территория представляет собой пашню, сенокос, пастбище или виноградник.

Более того, возвести дом возможно только в случае, если деятельность фермеров, использующих земли сельхозназначения, официально зарегистрирована.

При этом российское законодательство позволяет гражданам воспользоваться правом осуществить регистрацию по месту жительства в домах, зарегистрированных в реестре недвижимости как жилые. Объект должен иметь почтовый адрес, соответствовать градостроительному регламенту и требованиям к жилому помещению.

Для того, чтобы сведения о доме, как о жилом, появились в реестре недвижимости, оформить права на него можно по дачной амнистии, которая с 01.07.2022 года продлена до 01.03.2031 года. Так, для кадастрового учета и регистрации прав на такой жилой дом необходимо обратиться в МФЦ с техническим планом, оформленным на основании декларации, и правоустанавливающим документом на земельный участок, который не представляется, если право на него уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом, вспомогательная постройка на таком земельном участке, если она является капитальной, также подлежит постановке на кадастровый учет и регистрации прав. Здесь надо учитывать, что на землях для огородничества построить баню или иную хозпостройку капитально нельзя.

По словам начальника Межмуниципального Бийского отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю Тамары Писаревой, практически на всех земельных участках с соответствующим видом разрешенного использования возможно возвести жилой дом, соблюдая действующие ограничения. «При этом законодатель предусмотрел и возможность прописки в данном жилом доме. А вот разводить животных и птиц можно на землях для ведения личного подсобного хозяйства или на землях сельхозназначения, однако в первом случае делать это возможно для нужд семьи, а вот во втором случае для предпринимательских целей. И, наверное, главное правило, которое нужно соблюсти перед приобретением земельного участка – это проверить вид его разрешенного использования».

Проверить вид разрешенного использования участка можно через сервис «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме онлайн», а также при помощи Публичной кадастровой карты на официальном сайте Росреестра, указав кадастровый номер участка или его адрес. Также можно запросить выписку из ЕГРН на сайте ведомства или обратившись в центр госуслуг «Мои Документы».

**Межмуниципальный Бийский отдел Управления Росреестра по Алтайскому краю**