



**МИНИСТЕРСТВО  
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(Минсельхоз России)

**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ,  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ И  
ГОССОБСТВЕННОСТИ**  
(Депземполитика)

Орликов пер., 1/11, Москва, 107139  
Для телеграмм: Москва 84 Минроссельхоз  
тел: (499) 975-11-84, факс: (499) 975-11-40  
E-mail: pr.depzem@mcsx.ru

*14.04.2016* № *15-М-1737/ер*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Мишкину Е.В.

Красноармейский проспект, д.4, кв.61,  
г. Тула, 300041

E-mail: nikitinainnav@mail.ru

Уважаемый Евгений Валерьевич!

Департамент земельной политики, имущественных отношений и госсобственности Минсельхоза России рассмотрел Ваше обращение по вопросу строительства жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве сельского хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июня 2008 г. № 450, Минсельхоз России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения) и не уполномочен осуществлять официальное толкование действующего законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или

иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – классификатор).

Согласно пункту 2 статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Действующим законодательством не предусмотрено создание зданий и сооружений на сельскохозяйственных угодьях.

Согласно классификатору содержание вида разрешенного использования земельного участка «сельскохозяйственное использование» включает в себя выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Таким образом, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения должны использоваться в соответствии с установленным

целевым назначением. При этом на землях сельскохозяйственного назначения, не относящихся к сельскохозяйственным угодьям, допускается создание зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Возможность создания на землях сельскохозяйственного назначения объектов индивидуального жилищного строительства действующим законодательством не предусмотрена.

Дополнительно сообщаем, что Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации принят в первом чтении внесенный Правительством Российской Федерации проект федерального закона № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (далее – законопроект).

Законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», предусматривающие возможность создания на земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения одного жилого дома с количеством этажей не более трех, который предназначен для проживания членов фермерского хозяйства, общей площадью не более пятисот квадратных метров.

Заместитель директора



Э.У. Галишин