

УДК 349.41

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВЫДЕЛЯЕМЫХ ПОД ЛИЧНОЕ ПОДСОБНОЕ ХОЗЯЙСТВО ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЫХ НУЖД

**Добросельцева Виктория Владимировна,**

магистрант кафедры юриспруденции

Смоленский филиал Российской академия народного хозяйства  
и государственной службы при Президенте РФ

Россия, Смоленск

E-mail: trinitygoth@yandex.ru

### Аннотация

В статье анализируется ситуация с выделением и использованием гражданами земельных участков, предназначенных под ведение личного подсобного хозяйства. Автор рассматривает ситуации, связанные с застройкой полевых угодий ЛПХ в связи с изменениями в сфере земельного права вступившими в силу в 2022 году. Даются разъяснения новых норм законодательства и практические рекомендации для возведения объектов недвижимости на данных территориях. Рассматриваются вопросы вовлечения в хозяйственный оборот бесхозных земельных участков. Уделяется внимание вопросам использования т.н. «сельской ипотеки» для финансирования фермерского и крестьянского строительства на землях ЛПХ. Привлечение финансовой помощи в данную отрасль будет способствовать обеспечению сельского населения доступным и комфортным жильём, снижению проблем с привлечением квалифицированных молодых специалистов, созданию высокопроизводительного сельского хозяйства. Автор приходит к выводам, о своевременном выявлении проблем в данной сфере, анализ которых позволит внести соответствующие поправки в земельное законодательство, упорядочить работу органов местного самоуправления предоставив им финансовые и иные возможности для решения земельных проблем.

**Ключевые слова:** земельный участок, личное подсобное хозяйство, постановка на учёт, сельская ипотека, земельное право, разрешённое использование.

## USE OF LAND PLOTS ALLOCATED FOR PERSONAL SUBSIDIARY FARMING FOR CONSTRUCTION AND OTHER NEEDS

**Victoria V. Dobroseltseva,**

Master's student of the Department of Jurisprudence

Smolensk Branch of the Russian Academy of National Economy  
and public service under the President of the Russian Federation

Russia, Smolensk

E-mail: trinitygoth@yandex.ru

## ABSTRACT

The article analyzes the situation with the allocation and use by citizens of land plots intended for personal subsidiary farming. The author examines situations related to the development of agricultural land in connection with changes in the field of land law that came into force in 2022. Clarifications of new legal norms and practical recommendations for the construction of real estate objects in these territories are given. The issues of involvement in the economic turnover of ownerless land plots are considered. Attention is paid to the use of so-called "rural mortgages" to finance farm and peasant construction on the lands of private households. Attracting financial assistance to this industry will contribute to providing the rural population with affordable and comfortable housing, reducing problems with attracting qualified young specialists, and creating high-performance agriculture. The author comes to conclusions about the timely identification of problems in this area, the analysis of which will make it possible to make appropriate amendments to land legislation, streamline the work of local governments by providing them with financial and other opportunities to solve land problems.

**Keywords:** land plot, personal subsidiary farm, registration, rural mortgage, land law, permitted use.

В последнее время значительно усилился интерес к получению земельного участка под ЛПХ. Это связано со многими причинами, прежде всего экономического характера вызванными последствиями пандемии, экономических и политических санкций и сокращения производства в ряде отраслей промышленности. Земля – это базисный институт, который всегда помогал пережить наиболее сложные времена. Земли, выделяемые под ЛПХ предназначены для ведения хозяйственной деятельности различного направления: от выращивания овощей, до создания пасек или выращивания сельскохозяйственных животных, разведения садов и занятия цветоводством. В большинстве случаев, любая хозяйственная деятельность на таком участке будет затруднена без хозяйственных и жилых построек.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ (ред. от 28.06.2021) "О личном подсобном хозяйстве" указано, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок) [1].

Предоставляемый участок может использоваться не только в хозяйственных целях, но и для получения дохода от продажи излишков без использования наёмного труда и занятия предпринимательством. В соответствии с земельным законодательством, земельный участок, предназначенный под ЛПХ предоставляется физическим лицам на правах собственности или пожизненного владения с правом наследования.

Участки, предоставляемые под ведение ЛПХ бывают приусадебные и полевые. Приусадебный участок площадью до 0,5 га находится в населённом пункте, а полевой, площадью до 2,5 га за пределами поселения и обычно относится к категории земель сельскохозяйственного назначения.

По законодательству, возводить постройки различного назначения разрешается только на приусадебном участке. Если необходимо возвести дом, следует заказать градостроительный план надела, т.н. ГПЗУ, обратившись в администрацию по месту

регистрации участка. На его основе в соответствии с видами разрешённого использования земли составляется СПОЗУ или схема планировочной организации надела, где указываются объекты капитального строительства. Необходимо предусмотреть соответствие градостроительным регламентам и СНиПам. Важно обратить внимание на то обстоятельство, что в каждом населённом пункте градостроительные регламенты имеют свою специфику и правила.

Возводить жилые постройки на полевом участке, фактически на землях сельскохозяйственного назначения запрещено. Однако, в последнее время здесь произошли значительные изменения. В марте 2022 года вступил в силу ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 299-ФЗ [2]. Изменения прежде всего связаны с разрешением строительства на данных землях фермерских домов, возводить которые можно до 01.03. 2026 года. Фактически фермеры получают возможность проживать на своих землях, используемых при производстве сельскохозяйственной продукции, рачительно вести своё хозяйство и обеспечить сохранность земель от непрофильной застройки. Необходимо добавить и социальную составляющую нового закона. При возведении дома, необходимо обратить внимание на ряд аспектов внесённых поправок. Землевладелец должен быть «реальным» фермером, а земля не должна относиться к т.н. высокопродуктивным или особо ценным угодьям. Возведение дома может значительную часть этих земель вывести из хозяйственного оборота. Важно заметить, что менять ВРИ земельного участка при строительстве дома для фермера или члена крестьянского хозяйства не требуется. Жилой дом по закону будет входить в состав имущества фермерского или крестьянского хозяйства. Так же в законе указывается на недопустимость застройки таких земель коттеджными посёлками, что будет являться грубейшим нарушением земельного законодательства. В отношении дома установлены ограничения, не более одного жилого дома площадью не более 500 кв. м., не более 0, 25% от общей площади земельного участка и т.д. Построенный дом должен соответствовать установленным параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, строительным регламентам и СНиПам. Возведённое строение необходимо зарегистрировать по нормам и правилам «дачной амнистии», но в сроки до 1 марта 2026 года. Стоит обратить внимание, что земельный участок с расположенным на нём жилым домом запрещено делить на самостоятельные участки меньшей площади в соответствии с нормами земельного права и ФЗ «О крестьянском фермерском хозяйстве». Законодательством предусмотрено, что региональные и местные власти исходя из реальной ситуации в регионе будут определять, где разрешено, а где запрещено строить дома на землях сельскохозяйственных угодий. На государственные органы возлагается контроль за исполнением землепользователями обязанностей по отношению к земельным ресурсам [3, с. 75].

В ряде регионов введены т.н. ограничительные перечни муниципальных земель на которых строительство будет запрещено, в целях сохранения целевого назначения земель и недопущения вывода из оборота ценных сельскохозяйственных угодий.

Любое строительство, это прежде всего значительные расходы. С весны 2020 года действует государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий», по содержанию являющаяся сельской ипотекой под низкие проценты для привлечения квалифицированных специалистов на село. Таким образом, правильным решением было бы распространение льготного кредитования и для подобных случаев. Ведь программа предусматривает и такие направления как обеспечение сельского населения доступным и комфортным жильём, развитие рынка труда, преумножение и обеспеченность кадровым потенциалом и т.д.

Во многих муниципалитетах является серьёзной проблемой наличие бесхозных участков, которые фактически выведены из хозяйственного оборота. Местные органы вправе сами находить новых землевладельцев на подобные участки [4, с.98].

Необходима комплексная проработка программ освоения данных территорий с возможным привлечением фермерских и крестьянских хозяйств при наличии льготных условий и возможных преференций при решении проблемы. Тем более, что процедура оформления переместилась в цифровую среду, объединив учётные базы кадастрового учёта строительных объектов различного назначения и федеральной регистрации права собственности [5, с.51].

Всё это значительно упрощает процесс оформления прав собственности на земельные участки. Очень часто, подобные бесхозные земельные участки находятся в захламлённом состоянии и для ввода их в строй, «может потребоваться и комплексная судебно-экологическая экспертиза» [6, с. 266].

#### Список литературы:

1. Федеральный закон "О личном подсобном хозяйстве" от 07.07.2003 N 112-ФЗ (последняя редакция) // СПС Консультант Плюс.
2. Федеральный закон от 02.07.2021 № 299-ФЗ "О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС Консультант Плюс.
3. Земельный надзор как средство обеспечения рационального использования и охраны земель в Российской Федерации / А. М. Иванов, К. В. Купченко, О. Н. Лазаренко [и др.] // Юридическая наука. – 2022. – № 1. – С. 74-77. – EDN ZRVACX.
4. Федоскин, Н. Н. Приобретение в собственность бесхозного земельного участка: правовые аспекты / Н. Н. Федоскин // Вестник Санкт-Петербургского военного института войск национальной гвардии. – 2018. – № 4(5). – С. 97-100. – EDN YXELCX.
5. Федоскин, Н. Н. Проблемные вопросы оформления собственности на дачные постройки / Н. Н. Федоскин // Гражданин и право. – 2021. – № 10. – С. 50-51. – EDN COVIDM.
6. Исаева, Е. С. Судебно-экологическая экспертиза / Е. С. Исаева // Устойчивое развитие: состояние, проблемы, перспективы: материалы Международного симпозиума, Смоленск, 25–26 сентября 2020 года. – Смоленск: ООО "Идея", 2020. – С. 266-268. – EDN XLVZTC.

#### References:

1. Federal Law "On personal subsidiary farm" dated 07.07.2003 N 112-FZ (latest edition) // SPS Consultant Plus.
2. Federal Law No. 299-FZ of 02.07.2021 "On Amendments to Article 77 of the Land Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" // SPS Consultant Plus.
3. Land supervision as a means of ensuring the rational use and protection of land in the Russian Federation / A.M. Ivanov, K. V. Kupchenko, O. N. Lazarenko [et al.] // Legal Science. – 2022. – No. 1. – pp. 74-77. – EDN ZRVACX.

4. Fedoskin, N. N. Acquisition of ownership of an ownerless land plot: legal aspects / N. N. Fedoskin // Bulletin of the St. Petersburg Military Institute of the National Guard Troops. - 2018. - № 4(5). - Pp. 97-100. - EDN YXELCX.
5. Fedoskin, N. N. Problematic issues of registration of ownership of suburban buildings / N. N. Fedoskin // Citizen and law. - 2021. - No. 10. - pp. 50-51. - EDN COVIDM.
6. Isaeva, E. S. Forensic environmental expertise / E. S. Isaeva // Sustainable development: state, problems, prospects: materials of the International Symposium, Smolensk, September 25-26, 2020. - Smolensk: LLC "Idea", 2020. - pp. 266-268. - EDN XLVZTC.