**Можно ли построить на садовом участке полноценный дом?**

П.1 ст.3 ФЗ №217  дает право владельцу земельного участка садоводческого товарищества  разместить на данном участке садовый дом.

Ст. 23 ФЗ № 217:

1. Предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации ( объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).

2. Строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

**2. Можно ли перевести садовый дом в жилой?**

Постановлением Правительства РФ от 24 декабря 2018 г. внесены изменения  в  «Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 4**7** "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом",  куда включен дополнительный раздел: «Порядок признания садового дома жилым и жилого дома  садовым».

Алгоритм действий следующий:

1. Получить техническое заключение на здание.
2. Сформировать пакет документов.
3. Передать заявление с документами на рассмотрение в муниципалитет.
4. Получить решение о переводе или отказ администрации.
5. В зависимости от решения – зарегистрировать изменения в ЕГРН или оспорить отказ в суде.

**3. Можно ли прописаться в доме?**Прописаться в доме можно при наличии следующих условий. Земельный участок должен быть выделен для садоводства или ИЖС. Нужно подтвердить соответствие объекта условиям, указанным в Федеральном законе № 217-ФЗ, Градостроительном кодексе РФ, ЖК РФ: земельный надел должен располагаться в границах населенного пункта; в правоустанавливающем документе на участок должна быть указана категория «земли населенных пунктов» или «земли сельхозназначения»; строение должно соответствовать требованиям к частному жилому дому, т.е. быть не выше 3-х этажей и 20 метров; жилое строение должно использоваться для проживания только одной семьи, т.е. недопустимо разделение его на отдельные квартиры; объект должен иметь почтовый адрес, утвержденный постановлением местных властей.

**4. Возможно, ли поставить на огороде теплицу и времянку без фундамента?  Да возможно.  Согласно п.4 ст.3 ФЗ №217:**огородный земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур; если эти объекты не являются недвижимостью, значит, они не подлежат регистрации.

Е.В. Коробова