**На каких земельных участках можно строить жилые дома**

Прежде чем строить дом надо знать, на каких земельных участках разрешено строительство, на каких возможно, но с ограничениями, а на каких – вовсе запрещено. Если вы построите дом на неподходящем участке, это может привести к невозможности оформления права собственности на дом и невозможности регистрации места проживания. А также к административным штрафам и судебным искам с требованием сноса самовольной постройки.

 Для того чтобы определить, возможно ли строительство на том или ином земельном участке, необходимо найти ответы на следующие вопросы:

-к какой категории относится данный земельный участок;

-каков вид разрешенного использования указанного земельного участка;

-не находится ли данный земельный участок в охранной зоне.

1. Именно от категории земли зависит, имеете ли вы  право возводить на участке те или иные постройки, либо ваше намерение является незаконным.Как правило, участок, приобретенный физическим лицом в собственность, может принадлежать к одной из двух категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения

- земли населенных пунктов.

2.Второй важной определяющей является вид разрешенного использования земельного участка, который определяется в отношении конкретного земельного участка с учетом функциональной зоны:

Различают следующие виды земельных участков:

- участок для сельскохозяйственного производства;  
— участок для ведения крестьянско-фермерского хозяйства;  
— огородный участок;  
- садовый участок;  
— дачные участки (в том числе для строительства дачных домиков);  
— участок для ведения личного подсобного хозяйства (полевой или приусадебный участок);  
— участок под строительство индивидуального жилья;  
— участок под малоэтажное строительство;  
— и другие.

Каждый вид имеет свои особенности землепользования:

-земли крестьянско-фермерского хозяйства должны быть использованы исключительно для ведения сельскохозяйственной деятельности, Суды однозначно считают, что ни Земельный кодекс, ни Закон о **КФХ** не дает право фермеру строить жилой дом на землях сельхоз назначения;

-садовый земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

-огородный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (и сооружений с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

-дачный земельный участок — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

-Не на каждом участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) допускается строительство. Земли ЛПХ, находящиеся на землях сельскохозяйственного назначения (полевой участок), не предназначены для ведения жилых домов. Строительство дома и регистрация (прописка) в нем возможно только на участках ЛПХ, расположенных в границах населенных пунктов (приусадебные участки);

-Участки под строительство индивидуального жилья и малоэтажное строительство уже не могут быть использованы только для ведения подсобного хозяйства. Использование таких участков исключительно в целях садоводства и огородничества не предусмотрено. Но именно на таких земельных участках, выделенных под индивидуальное жилищное строительство или малоэтажное строительство можно не только строить жилой дом, но и прописаться в нем.

Таким образом, приобретать землю с целью возведение жилого дома следует на участках, предназначенных для:

* ведения дачного хозяйства;
* личного подсобного хозяйства расположенных на землях населенных пунктов (приусадебные участки)
* индивидуального жилищного или малоэтажного строительства.

         Назначение участка сельскохозяйственного назначения  может быть изменено в земли поселений с целью расширения права владельца на застройку. В случае таких изменений необходимо внести земельный участок в черту поселения, то есть, по сути, изменить черту поселения. Помимо этого придется возмещать потери сельхозпроизводства государству. Такие действия могут оказаться экономически невыгодными. В данной ситуации можно не менять категорию земли, а изменить только целевое назначение, допустим, определить его для ведения дачного хозяйства.

3 Строительство запрещено на следующих территориях:

-зона охраны объектов культурного наследия. Их ширина устанавливается исходя из вида объекта, категории охраны определяются конкретно для каждой зоны;

-первый пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) источника питьевого водоснабжения. Их границы регламентируются с учетом конкретных природных условий, обычно они составляют как минимум 100 метров от уреза воды. За исключением специальных гидрологических сооружений, в границах первого пояса не разрешено строительство;

-бечевник, то есть полоса у кромки воды реки или другого водоема. Территория бечевника обычно равняется 20 метрам. Здесь запрещено как строительство, так и аренда и приватизация земли. Данная территория находится в свободном доступе и может использоваться для отдыха каждым гражданином в соответствии с законодательством. Поэтому объявления с текстом "продается участок у воды" лучше игнорировать.

-прибрежная защитная полоса водоема. Ее ширину устанавливают местные органы власти, она может составлять от 20 до 100 метров. На этой территории также запрещено любое строительство домов, но земельный участок можно приобрести в собственность или взять в аренду. Он станет частью участка, на которой  Вы устроите места для отдыха, сад, детскую площадку, при этом сам дом расположится за пределами полосы;

-санитарные зоны сантехнических и очистных сооружений,   автозаправочных станций, газопроводов, электростанций, промышленных предприятий и сооружений, кладбищ и т.д. Размер этих зон регламентируется санитарными правилами и нормами, установленными главным санитарным врачом, он может составлять от 50 до 2000 м.;

-санитарные зоны железных и автомобильных дорог. Их ширина равна от 25 до 500 м и определяется, исходя из типа дороги, количества полос и других факторов;

-если земельный участок расположен в охранной зоне, то сроить  нельзя.