**О правовых рисках строительства садового дома в границах зоны затопления или подтопления**

В соответствии со статьями 3 и 23 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» садовым домом признается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Садовый дом может быть признан жилым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Соответствующее положение утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. Постановлением от 17.02.2022 № 187, вступившим в силу со 2 марта текущего года, в него внесено изменение, согласно которому при рассмотрении заявления о признании садового дома жилым владельцу будет отказано, если дом размещен на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления или подтопления.

Согласно Положению о зонах затопления, подтопления, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360, указанные зоны устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления. Сведения о таких зонах подлежат занесению в Единый государственный реестр недвижимости.