

Что нужно знать, чтобы дачное строительство не обернулось долгими хождениями по судам

Гораздо чаще с исками в суд о сносе «неправильной» дачной постройки обращаются не власти, а соседи, считающие, что нарушены их права. Как правило, в таких случаях истцы упирают на существующие строительные нормы и правила. СНиПы пока никто не отменял.

Правила, которые надо соблюдать дачникам, регламентирует СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан». Наиболее важные его нормативы смотрите на схеме.

Требования к застройке участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства регулируются другими документами, но практически не отличаются от садово-дачных: соблюдать надо те же расстояния. Единственное существенное отличие - для участков под ИЖС и ЛПХ нет ограничений по высоте забора.

По словам адвокатов, только из-за того, что дом стоит не в трех метрах от забора, а в полутора, сносить его суды обычно не заставляют. Такое решение примут, если речь идет об угрозе жизни и здоровью соседа-истца, что еще нужно аргументированно доказать. Чаще дело заканчивается тем, что горе-строителю велят дом «подправить». Например, перестроить скат крыши так, чтобы вода с нее не текла на территорию соседа.

Адвокат Олег Сухов приводит такой пример из недавних дел: суд обязал ответчика перенести баню вглубь участка из-за того, что скат ее крыши нависал над соседской землей.

Вроде бы мелочи, но время и деньги на выполнение решения суда потратить придется. Так что лучше нормы все-таки соблюдать, да и с соседями всегда выгоднее жить дружно.

Эти строительные нормы должны соблюдаться на садовых и дачных участках

Минимальные расстояния до границы соседнего участка (забора):

- от жилого дома - 3 м
- от постройки, где содержится мелкий скот и птица, - 4 м
- от других хозяйственных построек - 1 м
- от стволов высокорослых* деревьев (некоторые сорта яблонь, груши - конкретная высота СНиПом не оговаривается) - 4 м
- от стволов среднерослых* деревьев (вишня, слива, некоторые сорта яблонь) - 2 м
- от кустарника - 1 м

**Конкретная высота СНиПом не установлена, в случае серьезных споров между соседями решать, можно ли считать дерево высоким, придется в суде*

Минимальные расстояния между постройками:

- от жилого дома и погреба до уборной - 12 м
- от дома до душа, бани (сауны) - 8 м
- от колодца до уборной и компостной ямы - 8 м

Высота забора - не более 1,5 м, между участками он не должен быть глухим

Минимальное расстояние от жилой постройки до:

- улицы - 5 м
- проезда - 3 м

Минимальное расстояние от хозяйственной постройки до улицы или проезда - 5 м

Расстояние от постройки до магистрального газопровода - не менее 250 м

Графика: Дмитрий ПОЛУХИНА

ВАЖНО

В 2011 году был прецедент, когда суд постановил снести постройки на садовом участке из-за их близости к магистральному газопроводу. Кстати, газопровод часто оказывается ловушкой для покупателей земли: продавцы о его существовании просто умалчивают, а в документах никаких ограничений не записано. Поэтому риэлторы рекомендуют при покупке участка внимательно изучить окрестности. Лучше это делать в межсезонье. Иначе предупредительные столбики можно не заметить из-за буйной зелени или сугробов